

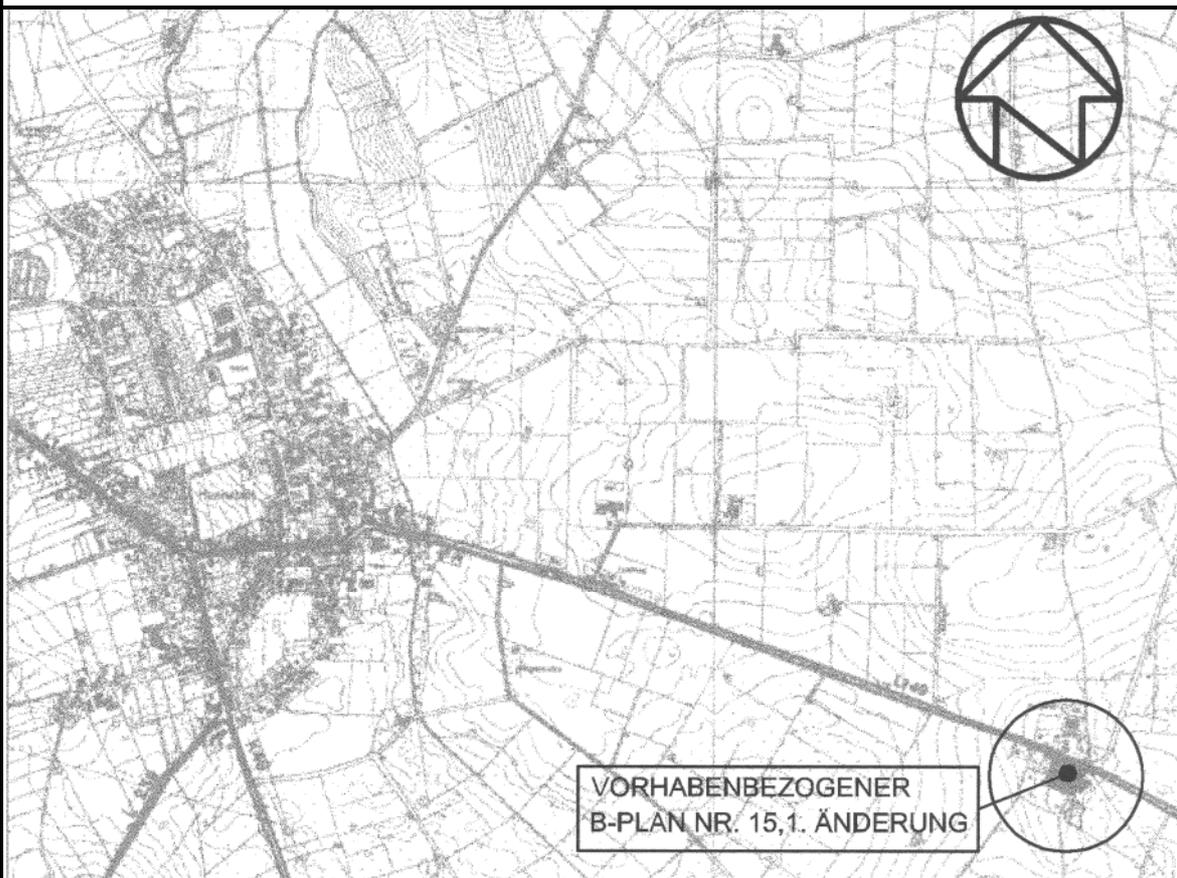
## BEGRÜNDUNG

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung der Gemeinde Hennstedt

für das Gebiet

„Teilfläche südlich der L 149, Umnutzung der nördlichen Scheune im  
Obergeschoss und Dachgeschoss zu Zimmern zur Vermietung“

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. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. 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 Hennstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 als Sonderbaufläche – Golfplatz – Clubgebäude/Hotel dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt 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. 0,5 ha. Es befindet sich ca. 2 km östlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Hennstedt im Verlauf der „Tellingstedter Chaussee“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Tellingstedter Chaussee“ (L 149) sowie die anschließenden landwirtschaftlich geprägten Bereiche,
- im Westen durch eine vorhandene Waldfläche,
- im Süden ebenfalls durch eine vorhandene Waldfläche,
- im Osten durch das Clubhaus des Golfclubs Gut Apeldör und die angrenzenden zugehörigen Freiflächen.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 14,5 m ü.NN auf; topografische Bewegung ist nicht gegeben.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Hennstedt insgesamt 1.848 Einwohner auf. Die Gemeinde weist entsprechend der Darstellungen des Regionalplanes für den Planungsraum IV die Funktion als ländlicher Zentralort auf. Hennstedt ist amtsangehörige Gemeinde und Verwaltungssitz des Amtes KLG Hennstedt. Hennstedt ist Grund-, Haupt- und Realschulstandort sowie Kindergartenstandort; Die Förderschule Tellingstedt unterhält die Außenstelle Hennstedt. Zudem verfügt Hennstedt über ein Freibad und einen Golfplatz. Weiterhin weist die Gemeinde ein Windenergieeignungsgebiet auf.

1996 wurde der Golfplatz Gut Apeldör in Betrieb genommen. Durch diese Maßnahme konnte die fremdenverkehrliche Infrastruktur wie das allgemeine Freizeitangebot Dithmarschens ergänzt und aufgewertet werden. Durch den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 wurden im Kern zur Abrundung des touristischen Angebotes des Golfplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau einer vorhandenen Scheune zu einem Aparthotel mit 30 Apartments für den kurzfristigen Aufenthalt von Golfspielern geschaffen.

Im Zuge der Detaillierung der vorgenannten Planung ergibt sich nunmehr der Wunsch der Betreiber, das Dienstleistungsangebot für das Aparthotel um den Sektor „Wellness“ zu erweitern. Um in der aktuellen touristischen Gesamtsituation auch im Hinblick auf die Konkurrenz auch außerhalb der Region perspektivisch bestehen zu können, ist ein umfassendes Dienstleistungsangebot für potentielle Hotelnutzer insbesondere unter Berücksichtigung des erforderlichen Investitionsvolumens unerlässlich. Zudem ist durch die vorhandene nördlich gelegene Scheune auf dem Betriebsgrundstück bereits ein geeignetes Gebäude vorhanden, das durch Umbau die benötigten flankierenden Nutzungen aufnehmen kann. Neben „klassischen“ Sauna-, Massage- und Fitnessbereichen werden auch Kosmetik- und Beautypraxisbereiche untergebracht werden. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag werden zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger die zugelassenen Nutzungsfelder im Detail bestimmt.

Durch die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt wird das bisher als Sondergebiet Golfplatz – Aparthotel und Lager festgesetzte Baugrundstück zukünftig als Sondergebiet Golfplatz - Aparthotel festgesetzt; die bisher für das vorhandene nördliche Gebäude ausschließliche Nutzung als Lager wird aufgehoben und der Nutzungskatalog unter Einbeziehung des Wellness-Bereiches auf das Gesamtgrundstück ausgeweitet.

Das festgesetzte Sondergebiet Golfplatz - Aparthotel dient der Nutzung durch Beherbergungsbetriebe in Verbindung mit der Golfplatznutzung, der Unterbringung von Saunen, Massage-, Fitness-, Kosmetik- und sonstigen Beautypraxen sowie der Nutzung von Räumen zu Lagerzwecken in Verbindung mit dem Golfplatzbetrieb und den hier zulässigen Nutzungen.

Zur Abrundung des Nutzungskataloges sind mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Weitergehende Regelungen bezüglich der Strukturierung, Nutzung und Verwaltung des Aparthotels mit Wellness-Bereich werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag getroffen.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 1.650 m<sup>2</sup> auf der Grundlage des vorhandenen Gebäudebestandes festgesetzt; hierdurch werden nur geringfügige Flächenerweiterungen zugelassen. Die ebenfalls durch den Gebäudebestand vorgegebene Höhenentwicklung der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird durch die verbindlichen Schnittdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dokumentiert.

Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Waldschutzstreifens durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Windfänge, Balkone, Treppenhäuser etc. wird zugelassen. Diese Bauteile dürfen maximal 3,0 m in den Waldschutzstreifen hineinragen.

Weitergehende Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen; der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt jedoch die Baukörper und deren Nutzung innerhalb des Baugrundstückes im Detail dar.

Im Plangebiet vorhandene und gemäß § 15b LNatSchG geschützte Knickabschnitte werden ebenso wie der Waldschutzstreifen gemäß § 32 LWaldG 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.

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich ein Waldstreifen, der von der Forstbehörde Nordfriesland im Waldkataster geführt wird. Gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG ist aus brandschutztechnischen Gründen und zur Berücksichtigung der Windwurfgefahr sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Waldrandes ein Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald von 30 m (Waldschutzstreifen) zu berücksichtigen. Dem Bestand entsprechend hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde mit Zustimmung der Unteren Forstbehörde die in der Planzeichnung Teil A vorgesehene Unterschreitung dieses Regelabstandes auf 20 m im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen.

Der Plangeltungsbereich liegt weiterhin im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Linden des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und damit der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt direkt durch die L 149 („Tellingstedter Chaussee“). Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen; die Anordnung dieser Flächen wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt werden keine Festsetzungen getroffen, die eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach sich ziehen. Die zusätzlich zugelassenen Nutzungen erweitern primär den Dienstleistungskatalog des Aparthotels für seine zukünftigen Gäste.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt unter Punkt 6 (Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr) verwiesen.

## **5. Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück bzw. im angrenzenden Clubhausumfeld herzurichten. Die Lage der Stellplätze wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt.

Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist nicht erkennbar.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist somit nicht erforderlich.

## **7. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

### **7.1 Veranlassung / Methodik**

Um Nutzungsänderungen im Bereich der vorhandenen Gebäude zuzulassen, betreibt die Gemeinde Hennstedt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15.

Zum Verfahren fand am 20. Dezember 2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Wegen des geringen Umfangs der Planänderung wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde am 20. Dezember 2006 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen. Weitere Grundlagen bilden die Darstellungen des im Mai 2001 von der Gemeinde beschlossenen Landschaftsplanes.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

### **7.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens**

Das rund 0,5 ha große Plangebiet gehört zum Areal des Golfplatzes "Gut Apeldör" ca. 1,8 km südöstlich der Ortslage Hennstedt. Es liegt unmittelbar südlich der Landesstraße 149 (Tellingstedter Chaussee) Friedrichstadt – Hennstedt – Tellingstedt – Albersdorf. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von einer Laubwaldparzelle begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich das Clubhaus des Golfplatzes mit Restauration und Verwaltung.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan unverändert ein Sondergebiet Golfplatz mit der Bestimmung Aparthotel fest. Die im Rahmen des Änderungsverfahrens neu formulierten textlichen Festsetzungen ermöglichen aber eine Ausdehnung der Zimmervermietung auch auf das bestehende nördliche Gebäude, für das bisher eine Wellness-Anlage und eine Nutzung zu Lagerzwecken im Zusammenhang mit dem Golfplatzbetrieb zulässig war. Konkret ist vorgesehen, das Obergeschoss des Lagergebäudes mit zusätzlich 14 Apartments auszubauen. Das Untergeschoss bleibt im Wesentlichen weiterhin der Nutzung als Lager (u.a. Caddyräume) vorbehalten. Bauliche Erweiterungen der Gebäudegrundflächen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie für den bestehenden Hotelbereich vom Gang zwischen den beiden Gebäuden. Die Stellplätze für die zusätzlichen Apartments sind bereits hergestellt. Sie sind parallel zur Landesstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze angeordnet.

Östlich des Plangebietes ist zur gefahrlosen Aufnahme der Abfallbehälter auch des benachbarten Restaurationsbetriebes im Clubhaus eine Haltebucht an der Landesstraße für die Müllfahrzeuge vorgesehen. Diese Maßnahme war schon seit längerem geplant und ist keine unmittelbare Folge der vorgesehenen Erweiterung des Hotelbetriebes. Die hiermit verbundenen Eingriffe werden gesondert betrachtet.

### **7.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### **Mensch**

Das Plangebiet liegt außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen der Einzelsiedlungen an der Landesstraße 149 sind durch die geringfügig zunehmenden Kraftfahrzeugverkehre nicht zu erwarten.

Die Golfplatz-Anlage "Gut Apeldör" hat eine besondere Bedeutung für die Erholung und den Tourismus in der Region. Mit der Erweiterung des Aparthotels soll diese Funktion weiter gestärkt werden. Einschränkungen für übrige Erholungssuchende wie Spaziergänger und Radfahrer sind damit nicht verbunden, da das Plangebiet öffentlich nicht zugänglich ist und die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen der Flächenstruktur bewirkt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

#### **Pflanzen- und Tierwelt**

Das Plangebiet umfasst mit den vorhandenen Gebäuden, den westlich daran anschließenden Stellplatzflächen und dem Zufahrtsbereich zur Landesstraße überwiegend bebaute bzw. versiegelte Flächen.

Der rückwärtige, südliche Teil des Grundstücks wird von einer gepflegten Rasenfläche mit einzelnen, tlw. auf einem randlichen Wall gepflanzten Sträuchern und Bäumen eingenommen. Im Bebauungsplan sind Teilbereiche in der Südwestecke unverändert als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Eingriffe sind hier nicht vorgesehen.

Durch die Planung nicht berührt wird auch eine unmittelbar westlich der Zufahrt zur Landesstraße befindliche, augenscheinlich aber geschädigte Ulme mit 60 cm Stammdurchmesser, die als zu erhalten festgesetzt ist.

Der bisherige Bebauungsplan sichert entlang der Landesstraße im Nordosten des Plangebietes einen 20 m langen Knickabschnitt. Mit der bereits erfolgten Herstellung angrenzender Pkw-Stellplätze wurde wegen der beengten Platzverhältnisse die Gehölzschicht beseitigt und der ehemalige Knickwall mit 50 cm Höhe und 1,2 m Breite in teilweiser Steinfassung neu profiliert.

Anschließend erfolgte eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern / Bodendeckern. Die Maßnahmen bedeuten durch den Verlust der Knickfunktionen einen Eingriff in den Naturhaushalt, der auszugleichen ist.

Aus grünordnerischer Sicht wird zur Eingrünung der Stellplätze empfohlen, auf der Wallkrone ergänzend eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu setzen. Dabei sind die Restriktionen, die sich aus der Einhaltung des Sichtdreieckes an der Zufahrt zur Landesstraße ergeben zu beachten. Die Pflanzung der Gehölze sollte zweireihig auf Lücke mit einem Abstand von 0,5 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,4 m erfolgen. Geeignete heimische, schnittverträgliche Arten sind z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*). Pflegemaßnahmen (Schnitt) sind zum Schutz brütender Vögel erst nach dem 1. Juni eines Jahres vorzunehmen.

Im Süden und Westen grenzt eine rund 1,3 ha große naturnahe Waldparzelle mit bis zu 20 m hohen Laubbäumen an das Plangebiet an. Vertreten sind vor allem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*) und Berg-Ulme (*Ulmus glabra*). Gegenüber den Gebäuden ist schon im bisherigen Bbauungsplan ein Waldschutzstreifen von 20 m Breite festgesetzt. Von der Planänderung wird diese Regelung nicht berührt.

Vorkommen von Lebensstätten seltener und streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG können aufgrund der Strukturarmut für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldparzelle als potenzieller (Teil-) Lebensraum z.B. für Habicht, Mäusebussard, Sperber, Waldkauz oder Waldohreule sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **Boden und Wasser**

Mit dem Planvorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts verbunden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Der Stellplatzbereich parallel zur Landesstraße 149 ist / wird wassergebunden mit Grobkies ausgeführt, so dass Niederschlagswasser weiterhin versickern kann.

Nach den Planungen zur Wasserschutzgebietsausweisung des Wasserwerkes Linden liegt das Plangebiet innerhalb der äußeren Schutzzone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes. Die Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen (Schutzzone I) beträgt etwa 1,7 km.

Besondere Risiken für den Trinkwasserschutz durch die vorgesehene Nutzungsänderung sind nicht erkennbar.

#### **Klima und Luft**

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das Klima und die Luftqualität sind nicht erkennbar.

#### **Landschaftsbild**

Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild weder erstmalig noch erheblich beeinträchtigt. Die Dimensionen des umzubauenden Gebäudes bleiben unverändert. Für die Stellplätze entlang der Landesstraße 149 kann eine Eingrünung durch die Bepflanzung des bereits neu hergestellten Walles gewährleistet werden.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

#### **7.4 Planungsalternativen und Nullvariante**

Die Entscheidung zur Umwidmung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude des Plangebietes zu Hotel- und Lagerzwecken ist bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes gefallen. Eine Planungsalternative besteht daher nur in dem Verzicht auf das Änderungsverfahren und damit die Vergrößerung des Hotelbereiches (Nullvariante).

Das Planvorhaben ist gegenüber der bisherigen Gebäudenutzung als Lager nur in geringem Umfang mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter verbunden. Dagegen werden bei Nichtumsetzung der Planung vorhandene Potenziale für eine Stärkung des Tourismus in der Region nicht genutzt.

#### **7.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Das Vorhaben ist mit einem begrenzten, aber erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt (Knickbeseitigung auf 20 m Länge) verbunden.

Der erforderliche Ausgleich wird nach der am 30.8. 2005 erfolgten Aufhebung des Knickerlasses vom 20.8. 1996 entsprechend den im Aufhebungserlass genannten Verhältniszahlen geregelt. Danach ist bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 die Neuanlage von 40 m Knick erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist eine solche Maßnahme oder ein gleichwertiger Ersatz sinnvoll nicht zu leisten. Daher wird die im Rahmen der Errichtung eines Ferienhaus-Gebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16) vorgesehene Herstellung von mindestens 200 m Knick anteilig dem Eingriff zugeordnet.

#### **7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umsetzung des Planvorhabens bedeutet lediglich im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt eine begrenzte, aber erhebliche Beeinträchtigung. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

#### **7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hennstedt plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des Golfplatzes Gut Apeldör. Hier soll das bestehende Golfhotel erweitert werden, indem das Obergeschoss des nördlich anschließenden Gebäudes mit zusätzlichen 14 Apartments ausgebaut wird. Bisher erfolgt hier eine Nutzung zu Lagerzwecken für den Golfplatzbetrieb. Grundriss und Größe des Gebäudes werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Außerhalb des Gebäudes beschränken sich die Änderungen auf die Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen für die Hotelgäste entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße 149. Diese Baumaßnahme ist bereits umgesetzt. Dabei erfolgte eine Befestigung der Stellplätze mit Grobkies, so dass Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser weitgehend vermieden wurden.

Die beengten Platzverhältnisse lassen aber den Erhalt eines 20 m langen Knickabschnittes nicht zu. Zum Ausgleich des Eingriffs ist die Neuherstellung von 40 m Knick im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 vorgesehen, mit dem nördlich der Landesstraße die Errichtung von Ferienhäusern umgesetzt wird.

Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar. Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Auch erhebliche Eingriffe in die verbleibenden Umwelt-Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen der Planumsetzung, die über das von den Fachbehörden geleistete Maß hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Eine Planungsalternative besteht nur in dem Verzicht auf das Vorhaben. Möglichkeiten zur Stärkung des Tourismus in der Region werden dann nicht ausgeschöpft.

Die unmittelbar östlich des Plangebietes an der Landesstraße vorgesehene Haltebucht für Müllfahrzeuge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier kommt es zur Beeinträchtigung eines kurzen Knickabschnittes, die aber durch eine Verschiebung des Walles und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen weitgehend minimiert werden kann.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer in geeigneten Kanälen der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst versickert. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Linden des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

### **8.2 Wasser**

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

### **8.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

### **8.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

### 8.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt zum Zeitpunkt der Umsetzung der Gesamtplanung.

### 8.6 Abfallbeseitigung

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

### 8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch den Vorhabenträger Unterflurhydranten angeordnet. Im Zuge der Detailplanung sind durch den Vorhabenträger die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gesamtgelände befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers; allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet Golfplatz – Aparthotel	0,48	92,30
vorhandene Knicks / Erhaltungsbindungen	0,04	7,70
	0,52	100,00

## **11. Kosten**

Der Gemeinde Hennstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Erschließungsträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

### **SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Begründung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Hennstedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Hennstedt, den**

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**