

Eigentümerverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 4 - 5. Änderung/Erweiterung der Gemeinde Hennstedt

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Hennstedt	17	60/24	Quade, Renate, geb. Mohr
		60/41	Muhl, Horst Eberhard
		60/58	Dirks, Günter u. Dirks, Anke, geb. Kurlbaum

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.

Meldorf, den 24.07.1997

Katasteramt

Im Auftrag



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 - 5. Änderung/Erweiterung
der Gemeinde Hennstedt
für das Gebiet "Am Mühlenberg, Bereich östlich der Feldstraße
und der Siedlerstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hennstedt ist im Jahre 1975 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. - 3. Änderung der neuen ortsplanerischen Entwicklung angepaßt worden. Eine weitere 4. Änderung des Bebauungsplanes ist aus verschiedenen Gründen bislang nicht in Rechtskraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete vor. Das Baugebiet ist bis auf wenige Baugrundstücke nördlich der Straße Am Mühlenberg bebaut. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im Nordosten im Bereich der Feldstraße durch die Siedlerstraße begrenzt. Die Grundstücke beidseitig der Siedlerstraße liegen weitgehend im "unbeplanten Innenbereich". Für einen Teilbereich der bebauten Grundstücke östlich der Siedlerstraße wird nunmehr eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke beabsichtigt. Teilweise ist eine Grundstücksteilung vorgesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird entsprechend erweitert. Die Grundstücke werden nach dem vorhandenen Bedarf neu geordnet.

Um die in der näheren Umgebung des Erweiterungsbereiches vorhandene Wohnbebauung mit "Einfamilienhauscharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, wird für das Erweiterungsgebiet ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude werden nur als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet wesentlich durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird. Landwirtschaftliche Betriebe, immissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive überörtliche Verkehrsstraßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Baugebiet grenzt im Osten an das Freibadgelände der Gemeinde. Es ist nicht zu erwarten, daß das Wohngebiet wesentlich durch die Freizeiteinrichtungen beeinträchtigt wird. Nach einer gutachterlichen Untersuchung durch das Büro "Masuch und Olbrisch, Oststeinbek" vom 02.10.1996 sind für die Grundstücke Nr. 1 - 5 keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Für die im Süden angrenzenden Grundstücke wird eine weitere Wohnbebauung zum Schwimmbad hin nicht zugelassen. Die betroffenen Grundstücke sind entsprechend aus der Änderung/Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen worden.

Der Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an eine Abgrabungsfläche - Kiesabbau -, die bis zum Jahre 1970 mit Hausmüll verfüllt worden ist. Nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen durch das "Analytiklabor Nord - Schuhmacher -" in Heide vom 17.12.1996 ergeben die Messungen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Deponiegas. Es wird davon ausgegangen, daß von einer Gefährdung der künftigen Wohnbebauung nicht ausgegangen werden kann.

Die vorgenannten Gutachten werden als Anlage der vorliegenden Begründung beigelegt.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

3. **Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 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.

4. **Versorgungseinrichtungen**

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen vorhandene Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

5. **Entsorgungseinrichtungen**

5.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Hennstedt geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

6. Straßenerschließung

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die ausgebaute Siedlerstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke sind über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Grundstücke Nr. 4 und 5 mit Anbindung an die Siedlerstraße erreichbar.

Die Siedlerstraße ist verkehrsgerecht mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

7. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Nach Realisierung des Erweiterungsbereiches wird mit einer Zunahme von 4 Wohneinheiten gerechnet. Danach ist 1 zusätzlicher öffentlicher Parkplatz für Besucher erforderlich. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat jedoch gezeigt, daß die am Wendeplatz der Feldstraße ausgebauten öffentlichen Parkplätze nicht ausgelastet sind. Da diese Parkplätze in angemessener Entfernung zum vorliegenden Änderungsbereich liegen, sollen keine weiteren öffentlichen Parkplätze festgesetzt und ausgebaut werden.

8. Spielmöglichkeiten für Kinder (Spielplatz)

Der Spielplatzbedarf für das gesamte Baugebiet wird durch den vorhandenen Spielplatz an der Feldstraße gedeckt. Der Spielplatz ist für alle Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes in angemessener Entfernung über die vorgesehenen Erschließungsstraßen erreichbar. Der vorhandene Spielplatz ist mit Spielgeräten für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die innerörtliche Lage des Änderungs-/Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich (siehe auch gemeinsamer Erlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 08.11.1994).

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen sind jedoch bei der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen getroffen worden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Einschränkung der Grundflächenzahl und durch die Festsetzung von durchlässigen Oberflächenbelägen,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen /-gehölzen zulässig,
- Eingrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
- das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern,
- die Wiederherstellung eines Knicks an der Ostgrenze der Grundstücke Nr. 4 und 5 einschließlich der Festsetzung von Schutzflächen im Bereich der Knicks.

Weitere Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine Knicks oder schützenswerte Landschaftsbestandteile beeinträchtigt.

10. **Kosten / Finanzierung**

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt. Erschließungskosten fallen nicht an. Der Ausbau der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Grundstücke Nr. 4 und 5 ist durch die Grundstückseigentümer vorgesehen und zu finanzieren. Die betroffenen Flächen sind im Eigentum bzw. werden durch die Grundstückseigentümer erworben und verbleiben in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die genannten Maßnahmen.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall und das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen einschließlich der Löschwasserversorgung trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Die Gemeinde Hennstedt erhebt zur Deckung der dafür an den Wasserbeschaffungsverband zu leistenden Verbandsbeiträge kostendeckende Anschlußbeiträge, öffentlich-rechtliche Erstattungsbeiträge und Benutzungsgebühren nach der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht belastet.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen nicht an. Die Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Hecken, sowie die Errichtung des Knicks auf den Grundstücken 4 und 5 sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen.

Die Planungskosten in Höhe von rd. 6.000,00 DM zur Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden nach Rechtskraft des Bauleitplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Hennstedt, den 04.08.1997



Gemeinde Hennstedt
- Bürgermeister -

Beglaubigter Auszug

aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Nr. : 34/1997 vom 22.08.1997

Amtliche Bekanntmachungen der Gemeinden

Hennstedt

Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet „Am Mühlenberg, Bereich östlich der Feldstraße und der Siedlerstraße“

Die Gemeindevertretung Hennstedt hat in der Sitzung am 21.4.1997 die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet „Am Mühlenberg, Bereich östlich der Feldstraße und der Siedlerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Beginn des 16.8.1997 in Kraft. Jedermann kann die Bebauungsplan-Änderung und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Hennstedt in Hennstedt, Kirchspielschreiber-Schmidt-Str. 1, Zimmer 10, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungsplan-Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hennstedt, 13.8.1997

Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

- Der Amtsvorsteher -

i.A. gez. Unterschrift

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt am 22.8.1996.

Der vorstehende Auszug aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt für das Amt und die amtsangehörigen Gemeinden, wird hiermit beglaubigt.

Hennstedt, 22.08.1997

Der Amtsvorsteher
i. A.:

