

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4, 6. Änderung ist auf der Grundlage des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt entwickelt; er dient der „Nachverdichtung“ eines gemeindlichen Quartieres.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m². Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Hennstedt im direkten Anschluss an umfangreiche Wohnbauflächen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Im Winkel“ in Form einer Wendeanlage als Endpunkt der Verkehrsanlage und anschließender Wohnbebauung,
- im Westen durch den freien Landschaftsraum,
- im Süden ebenfalls durch die „Feldstraße“ und anschließende Wohnbebauung,
- im Osten ebenfalls durch wohnbaulich genutzte Siedlungsstrukturen.

Das Gelände hat eine Höhe von ca. 11,0 m ü.NN und weist topographisch keine nennenswerte Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2011 wies die Gemeinde Hennstedt als ländlicher Zentralort insgesamt 1.913 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Hauptsitz der Verwaltung des Amtes Eider, Grund-, Haupt- und Realschul- sowie Kindergartenstandort und unterhält eine Außenstelle der Förderschule Tellingstedt; sie verfügt über ein Freibad, einen Golfplatz (Gut Apeldör) sowie über Windenergieeignungsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 – rechtswirksam seit 1975 – schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der nun vorhandenen umfangreichen Wohnbaunutzungen im Gesamtbereich. Ein Kernpunkt war seinerzeit der Anschluss der aus südlicher Richtung verlaufenden Straße „Am Mühlenberg“ an die Straße „Am Winkel“; hierzu sollte der westliche Teil des vorliegenden Änderungsbereiches genutzt werden.

Da diese Planung nicht zum Tragen kam, das Planungsziel nicht länger verfolgt wird und somit die betreffende Fläche auch nicht länger benötigt wird, wird diese durch die vorliegende Planänderung mit dem östlich angrenzenden Wohnbaugrundstück „verschmolzen“. Durch diese Planung wird kein zusätzliches eigenständiges Grundstück gebildet, sondern das Grundstück „Feldstraße 10“ arrondiert.

Für das Baugrundstück wird die Grundnutzung Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den Nachbargrundstücken angepasst und mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Insgesamt wird ein für den umgebenden Siedlungsbereich der Gemeinde Hennstedt durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen. Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der im Nahbereich gegebenen hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 1,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Die im Süden und Norden des Plangebietes vorhandenen und gemäß § 21 LNatSchG geschützten Knicks werden 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.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung entspricht in besonderem Maße der Forderung des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Durch die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohnquartieres entfällt die Notwendigkeit, an anderer Stelle entsprechende Flächen planungsrechtlich aufzubereiten. Durch die vorliegende Planung wird weder das Landschaftsbild in unzumutbarer Weise beeinträchtigt noch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Mitleidenschaft gezogen. Die vorhandenen Knickstrukturen werden insgesamt nachrichtlich in die Planung eingestellt und sind somit entsprechend der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhalten und zu pflegen.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hennstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich; 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 Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke 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.

8. Flächenbilanz

Bruttoflächen	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	0,25	92,6
Knickflächen	0,02	7,4
	0,27	100,0

9. Kosten

Der Gemeinde Hennstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Hennstedt, den

- Bürgermeister -