

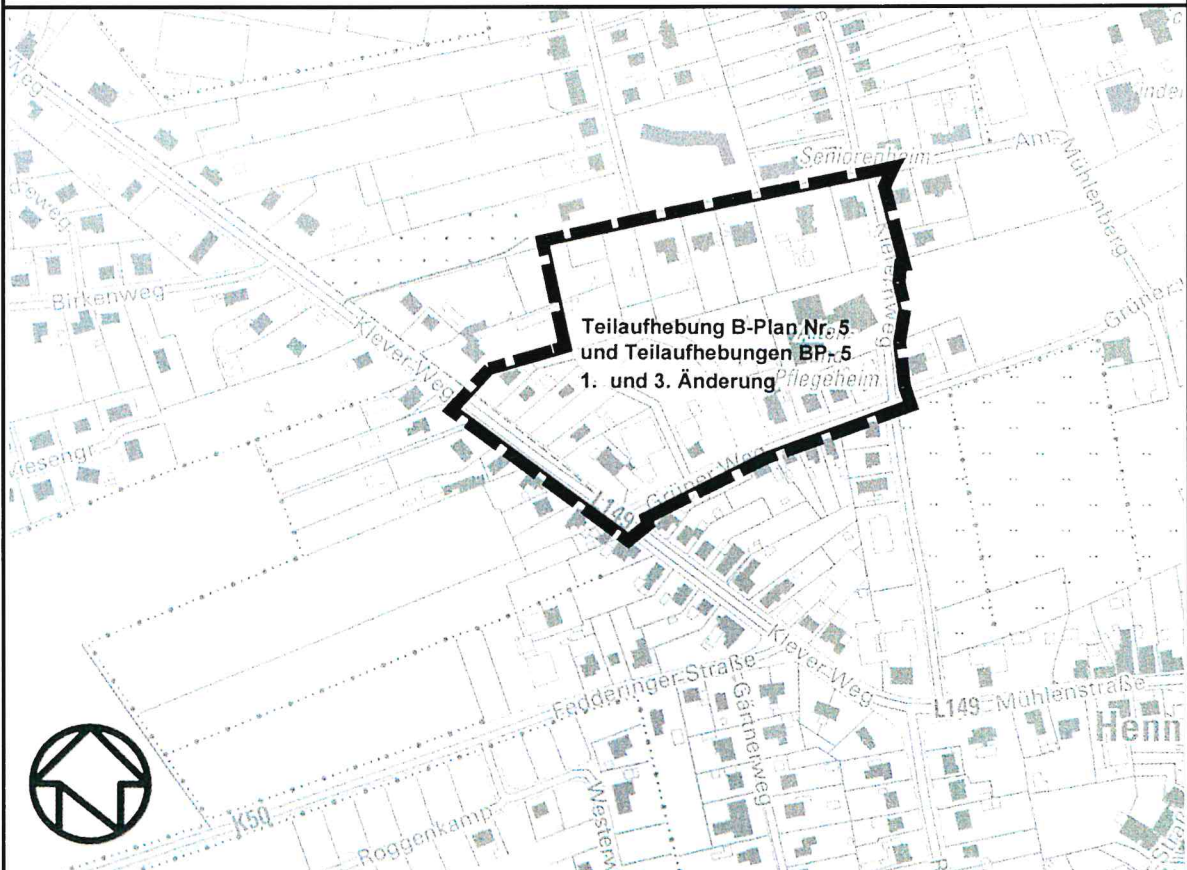
BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Hennstedt
über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5,
die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
und die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Gebiet

„nördlich Grüner Weg, östlich Klever Weg,
südlich Am Mühlenberg und westlich Kiefernweg“

1. Lage und Umfang des Plangebietes
2. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
3. Umweltbericht
4. 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: info@planungsgruppe-dirks.de

Verfasser: Dipl.-Ing. Anna David
Dipl.-Ing. Hermann Dirks

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Es befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskörpers östlich des „Klever Weges“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die Straße „Klever Weg“ (L 149) und die anschließenden vorhandenen Baustrukturen,
- im Norden durch die Straße „Am Mühlenberg“ und die anschließenden vorhandenen Baustrukturen,
- im Osten durch den „Kiefernweg“ sowie die anschließenden vorhandenen Wohnbaugrundstücke,
- im Süden durch die Straße „Grüner Weg“ und die anschließenden vorhandenen Baustrukturen.

Das Gelände weist keine topographischen Auffälligkeiten auf.

2. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2010 wies die Gemeinde Hennstedt als ländlicher Zentralort insgesamt 1.943 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Sitz der Verwaltung des Amtes KLG Eider; weiterhin ist sie 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. 5** der Gemeinde Hennstedt trat am **28-11-1981** in Kraft und wurde insgesamt 3 Änderungsverfahren unterzogen. Der Geltungsbereich umfasste die Flächen der vorliegenden Aufhebung sowie in ähnlicher Größe Flächen im östlichen Anschluss; die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Anschluss an die L 149 als MI-Gebiete und ansonsten als WA-Gebiete festgesetzt.

Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 konnten in den folgenden Jahren – und insbesondere für die Flächen des vorliegenden Aufhebungsbereiches – nicht umgesetzt werden; so wurde die festgesetzte gesamte innere Erschließung innerhalb des Aufhebungsbereiches nicht hergestellt.

Aus diesem Grunde wurde eine **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** der Gemeinde Hennstedt durchgeführt, die am **12-10-1996** in Kraft trat; diese Änderung umfasste primär die Flächen innerhalb der vorliegenden Aufhebung sowie einen Geländestreifen im östlichen Anschluss. Diese Änderung sah unter anderem eine komplett geänderte innere Erschließung der Flächen vor. Die Art der Nutzung entsprach im Grundsatz der Planung des „ursprünglichen“ B-Planes Nr. 5.

Im Zuge einer **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** der Gemeinde Hennstedt, die am **18-07-1998** in Kraft trat, wurde der B-Plan an der Ostseite seines Geltungsbereiches geändert und gleichzeitig geringfügig erweitert; dieser Änderungsbereich ist durch die vorliegende Aufhebung nicht berührt.

Im Rahmen einer (vorhabenbezogenen) **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** der Gemeinde Hennstedt, die am **16-04-2005** in Kraft trat, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes geschaffen. Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt komplett innerhalb des Aufhebungsbereiches.

Durch die vorliegende Aufhebung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von ca. 10 Wohnbaugrundstücken aufgehoben; hierbei handelt es sich primär um die Nutzung von Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“ der Straße „Am Mühlenberg“ sowie von derzeit unerschlossenen Flächen im Kernbereich des Geltungsgebietes.

Aufgrund der Grundstückseigentumsverhältnisse ist im Bereich der Straße „Am Mühlenberg“ perspektivisch eine Verwertung rückwärtiger Grundstücksflächen nicht realistisch. Gleiches gilt für die Blockinnenflächen; zudem wäre eine Erschließung der Flächen in der durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 vorgesehenen Qualität wirtschaftlich nicht darstellbar. Ein Teil dieses Bereiches ist derzeit mit Gehölzen bestanden; diese Flächennutzung stellt für das gesamte Wohnquartier durchaus eine nicht zu vernachlässigende Qualität dar.

Eine weitergehende Umsetzung der Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 ist auf Dauer nicht zu erwarten. Für die Flächen im östlichen Anschluss des Aufhebungsbereiches, die derzeit ebenfalls (überwiegend) noch keiner baulichen Nutzung zugeführt werden konnten, sieht die Gemeinde jedoch weiterhin Entwicklungspotential; aus diesem Grund werden die vorhandenen Satzungen auch vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung hier erhalten. Weiterhin stehen im Bereich des B-Planes Nr. 12 in zentraler Lage des Siedlungsbereiches der Gemeinde noch eine größere Anzahl an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung.

Aus der vorliegenden (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 und seinen Änderungen sind weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen wie auch für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten. Auch aufgrund des „Alters“ des Bebauungsplanes können Entschädigungsansprüche nach § 42 ff BauGB nicht abgeleitet werden. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB sind im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Die Gemeinde Hennstedt betreibt die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5, die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes.

Zum Gesamtverfahren fand am 27. April 2011 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange („Scoping“) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet sind die Geltungsbereiche der o. g. (Teil-)aufhebungen.

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 mit der 1. und 3. Änderung weist in der Gemeinde Hennstedt ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie ein „Pflegeheim“ aus. Das ca. 4,1 ha große Plangebiet stellt neben dem „Pflegeheim“ ca. 20 Wohneinheiten bereit und ist über die Straßen „Klever Weg“, „Grüner Weg“ und „Am Mühlenberg“ erschlossen. Es wurde jedoch nicht komplett realisiert, das heißt, es ist siedlungstechnisch zu Ende entwickelt, jedoch wurde die interne Erschließung nie gebaut, da innenliegende Baufenster nie in Nutzung genommen wurden.

Im Süden grenzen Einzelhausbebauung, im Norden, Osten und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Einzelhausbebauung an. Das Gebiet befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich der Marsch der Eider-Niederung und der „Heide-Itzehoher-Geest“.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 BauGB und den innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile heranzuziehenden Maßstäbe.

3.1.2 Übergeordnete Planungen/Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan (1960): die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen überwiegend als gemischte Bauflächen sowie als Wohnbauflächen dargestellt.

Landschaftsplan (1996): keine besondere Empfehlung für dieses Gebiet.

Landschaftsrahmenplan (2005): Gemeinde Hennstedt Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

3.1.3 Methodik

Für die Umweltprüfung wurde zunächst eine Bestandsaufnahme zur bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen. Darauf aufbauend erfolgt dann eine Abschätzung/Prognose möglicher Umweltauswirkungen, die sich nach der Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus der dann maßgebenden Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und von § 34 und § 35 BauGB ergeben können. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Eine künftige Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Der Bebauungsplan mit seinen Änderungen wurde zwar nicht komplett umgesetzt, jedoch kann nach Aufhebung der Pläne keine wesentliche Veränderung der Baustruktur erfolgen. An einigen Stellen ist eine Entwicklung zu einer geringfügigen Verdichtung der Bebauung in Zukunft zu erwarten.

Jedoch fallen mit der Aufhebung der Pläne ca. 10 Grundstücke weg, die nicht mehr bebaut werden können, da sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet und in der Umgebung wohnenden Menschen (z. B. Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im gesamten Geltungsbereich großflächig vorhandenen Privatgärten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Bebauungsplanaufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger geringfügiger baulicher Verdichtung zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand der Gärten führen i. d. R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume. Die im Bebauungsplan Nr. 5 1. Änderung festgesetzte Grünfläche am „Grünen Weg“ könnte nach Aufhebung der Pläne als Baugrundstück genutzt werden, momentan befindet sich dort ein Parkplatz. Kompensiert wird dieses mögliche Entfernen der Grünfläche durch eine nach der Aufhebung nicht mehr bebaubare Fläche im Inneren des Bebauungsplanes die mit Gehölzen bestanden ist (ca. 2.500 m²). Eine Bebauung dieser Fläche würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ist damit unzulässig.

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird von Gebäuden und Verkehrsflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum und mit geringer Empfindlichkeit eingenommen.

Unberührt bleiben artenschutzrechtliche Regelungen. Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i. S. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind aufgrund der intensiven Nutzung nur ausnahmsweise zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehenden Wohnhäuser mit den umgebenden Gärten geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i. d. R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- /Ortsbildes.

Schutzgut Boden

Die vorherrschenden Böden sind eine Rosterde aus Fließerde über Sand mit einem geringen bis mittleren Bindungsvermögen für Nährstoffe, einer gering nutzbaren Feldkapazität sowie einer hohen Wasserdurchlässigkeit.

Sie sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge ist beeinträchtigt. Die bereits dargestellte möglicherweise zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (z. B. Verringerung der Grundwasserneubildung, Verlust an Wasserspeicherkapazität). Da keine bauliche Nachverdichtung zu erwarten ist, wird es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kommen.

Die infolge der Planaufhebung möglicherweise zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i. d. R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten stellen der Verzicht auf das Aufhebungsverfahren (Beibehaltung des Status Quo) oder die Änderung/ Neuaufstellung des Bebauungsplanes dar:

- Die Status Quo Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens (Nullvariante), in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes mit seinen Änderungen gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.
- Änderung/Neuaufstellung: da die Planungsziele erreicht sind, besteht aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Regelungsbedarf

Eine Standortalternativenprüfung ist, da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, nicht möglich.

3.4 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung, zum Ausgleich und zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Durch das Planvorhaben werden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden, erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Damit erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) werden daher seitens der Gemeinde für nicht erforderlich gehalten.

3.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Hennstedt betreibt die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5, die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Im Rahmen dieser Aufhebungen muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. Hierfür besteht aber keine Notwendigkeit, da die mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Ziele erreicht sind.

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen ist ca. 4,1 ha groß und siedlungstechnisch zu Ende entwickelt. Es ist mit Wohnhäusern und einem „Pflegeheim“ bebaut, Teile sind als Mischgebiet ausgewiesen. Änderungen der Nutzung sind auf den Flächen nicht vorgesehen, so dass die Struktur des Gebietes auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten bleibt.

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

4. Kosten

Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5, der Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entsteht der Gemeinde Hennstedt neben den Planungskosten kein weiterer finanzieller Aufwand.

Hennstedt, den 12.09.2011



-Bürgermeister-