

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Annen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.
St. Annen-Damm	2	63/8	Gude, Sylvia, geb. Wandmaker	522
		67/6	Mellies, Frank und Arndt, Silke	478
		68/8	Setz, Wolfgang und Ehefrau Maria Teresia, geb. Schneider	265
		63/15	Gemeinde St. Annen	494
		63/14 (entstanden aus 63/12)	- " -	"
		63/16	- " -	"
		63/17	- " -	"
		63/18	- " -	"
		63/19	- " -	"
		63/20	- " -	"
		63/21	- " -	"
		63/22 (entstanden aus 63/5)	- " -	"
		68/10	Müller, Linda Magdalena Maria, geb. Timm	218
		68/11 (entstanden aus 68/5)	- " -	"

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

Meldorf, 08. Juli 1993  
Katasteramt



*il. Diefers*

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Annen für das Gebiet "östlich der GIK 71 (Dorfstraße) und westlich des Deepenweges sowie südlich Damm"

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde St. Annen hat zur Zeit rd. 320 Einwohner.

St. Annen liegt im nördlichen Teil Dithmarschens, unmittelbar südlich der Eider und beidseitig der Bundesstraße 5 (B 5).

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Agrarfunktion Hauptfunktion und die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 1. Nebenfunktion der Gemeinde.

### **2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes**

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen.

Das ca. 1 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt in der bebauten Ortsmitte, südöstlich der B 5.

Das Marschbodengelände ist fast eben.

### **3. Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum stehenden bebauten Grundstücke Nr. 1, 2 und 9 sind im Eigentum der Gemeinde.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

### **4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken in einem Dorfgebiet Rechnung zu tragen. Neben den zulässigen gewerblichen Nutzungen eines Dorfgebietes soll auch der Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten gedeckt werden.

...

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Eigenbedarf mittelfristig zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine vertretbare städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen. Baulücken sind zur Zeit nicht zu erwerben.

Es sollen neben den bebauten Grundstücken Nr. 1, 2 und 9 sieben weitere Grundstücke erschlossen werden.

Mit der Erschließung von neuen Grundstücken soll insbesondere eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde entgegengewirkt werden.

In Teilbereichen, unmittelbar an der Dorfstraße, sollen weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (wie z. B. Handwerksbetriebe usw.) zugelassen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur in der gesamten Ortslage in St. Annen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die hintergelagerten Grundstücke überwiegend für Wohnzwecke zu erschließen. Aus den vorgenannten Gründen und hinsichtlich der für ein Dorfgebiet unzureichenden Erschließungsanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches, ist das Baugebiet gegliedert und in der Nutzung eingeschränkt worden:

Auf den Grundstücken Nr. 3 bis 9 werden nur

- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zugelassen. Auf den übrigen Grundstücken an der Dorfstraße werden alle allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Dorfgebietes zugelassen.

Neben der Gliederung des Baugebietes werden weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Die Lage des Baugebietes sowie die vorhandene und geplante Baustruktur läßt derartige Nutzungen nicht zu:

- Störungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr in den Nachtzeiten,
- unzureichende Verkehrsverhältnisse auf den innerörtlichen Straßen,
- mangelnde Flächen für den ruhenden Verkehr usw.

Durch die Einschränkung der Nutzungen wird der allgemeine Gebietscharakter eines Dorfgebietes nicht verfälscht.

Die Gemeinde St. Annen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Der vorliegende B-Plan reicht aus, die bauliche Entwicklung in dem Teilbaugbiet der Gemeinde zu ordnen. Der Bebauungsplan steht der bisherigen baulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

## 5. **Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 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 vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 6. **Versorgungseinrichtungen**

### 6.1 Stromversorgung

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

### 6.2 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

Die Brandbekämpfung wird durch ausreichende Hydranten im Wasserleitungsnetz sichergestellt.

## 7. **Entsorgungseinrichtungen**

### 7.1 Müllbeseitigung

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

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde St. Annen verfügt noch nicht über eine zentrale Abwasserbeseitigung. Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde erfolgt über Hauskläranlagen.

Eine gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung wird jedoch künftig angestrebt.

Bis zur schadlosen Abwasserbeseitigung durch eine evtl. zu errichtende zentrale Kläranlage soll das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich über Hauskläranlagen nach DIN 4261 ermöglicht werden.

Es ist nicht zu erwarten, daß durch den vermehrten Schmutzwasseranfall des Baugebietes die angrenzenden Gewässer wesentlich mehr belastet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Die Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide, dem Eiderverband in Pahlen, der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide und dem zuständigen Sielverband zu erfolgen.

#### 8. **Straßenerschließung**

Die bereits vorhandenen Straßen A und Dorfstraße sowie die Planstraße B sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Planstraßen A und B werden aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung mit reduzierten Straßenprofilen und Parkplätzen in der Fahrbahn festgesetzt.

Die Verkehrssicherheit auf der Planstraße A wird durch einen überfahrbaren Gehweg und durch eine Wendemöglichkeit gewährleistet.

Die Entwurfsgeschwindigkeit für die innere Erschließung des Baugebietes beträgt 30/50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

#### 9. **Ruhender Verkehr**

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

Die öffentlichen Parkplätze sind aufgrund des vorhandenen dörflichen Charakters mit landwirtschaftlicher Struktur im Verhältnis 1 : 4 zu den erforderlichen Stellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

#### 10. Natur- und Landschaftsschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung baulicher Anlagen - stellt nach dem Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein (LPflegG) vom 19.11.1982 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch die Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und durch die Versiegelungsflächen sowie durch die Gartenbepflanzung beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß § 8 LPflegG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind von der Gemeinde auszugleichen.

Die Gemeinde St. Annen beabsichtigt, den Eingriff nachfolgend auszugleichen:

- Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft an der nördlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Der Bebauungsplan sieht entsprechend Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vor. Die Anpflanzungen sowie die Erhaltung und Pflege obliegt den künftigen Grundstückseigentümern;
- Ökologische Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Die in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellte Ausgleichsfläche in einer Größe von rund 0,7 ha wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland). Diese Fläche wird von der Gemeinde angekauft und aus der Intensivnutzung herausgenommen. Sie soll zu einer Grünlandbrache entwickelt werden und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Dünger-, Kalk- und Pestizideinsätze sollen nicht mehr erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen.

Das Baugebiet wird teilweise von vorhandenen Wassergräben durchzogen bzw. tangiert. Die Gräben sind zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht entsprechend Festsetzungen für Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB vor. Die Gräben sind entsprechend durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

11. **Kosten**

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich (ohne Schmutzwasserbeseitigung) werden derzeit auf rd. 130.000,-- DM geschätzt.

Die Planstraße A stellt eine bereits vorhandene Erschließungsstraße nach dem BauGB dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau dieser Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Kosten in Höhe von 50.000,-- DM für den Ausbau dieser Straße werden von der Gemeinde getragen, da eine "Ausbausatzung" nach dem Kommunalabgabengesetz nicht vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigung und Ausbau der Straße A) beträgt rd. 80.000,-- DM. Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt hierfür 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 8.000,-- DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert.

Zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird von der Gemeinde St. Annen eine Erschließungsbeitragsatzung erlassen.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation (bei künftiger zentraler Anlage) und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

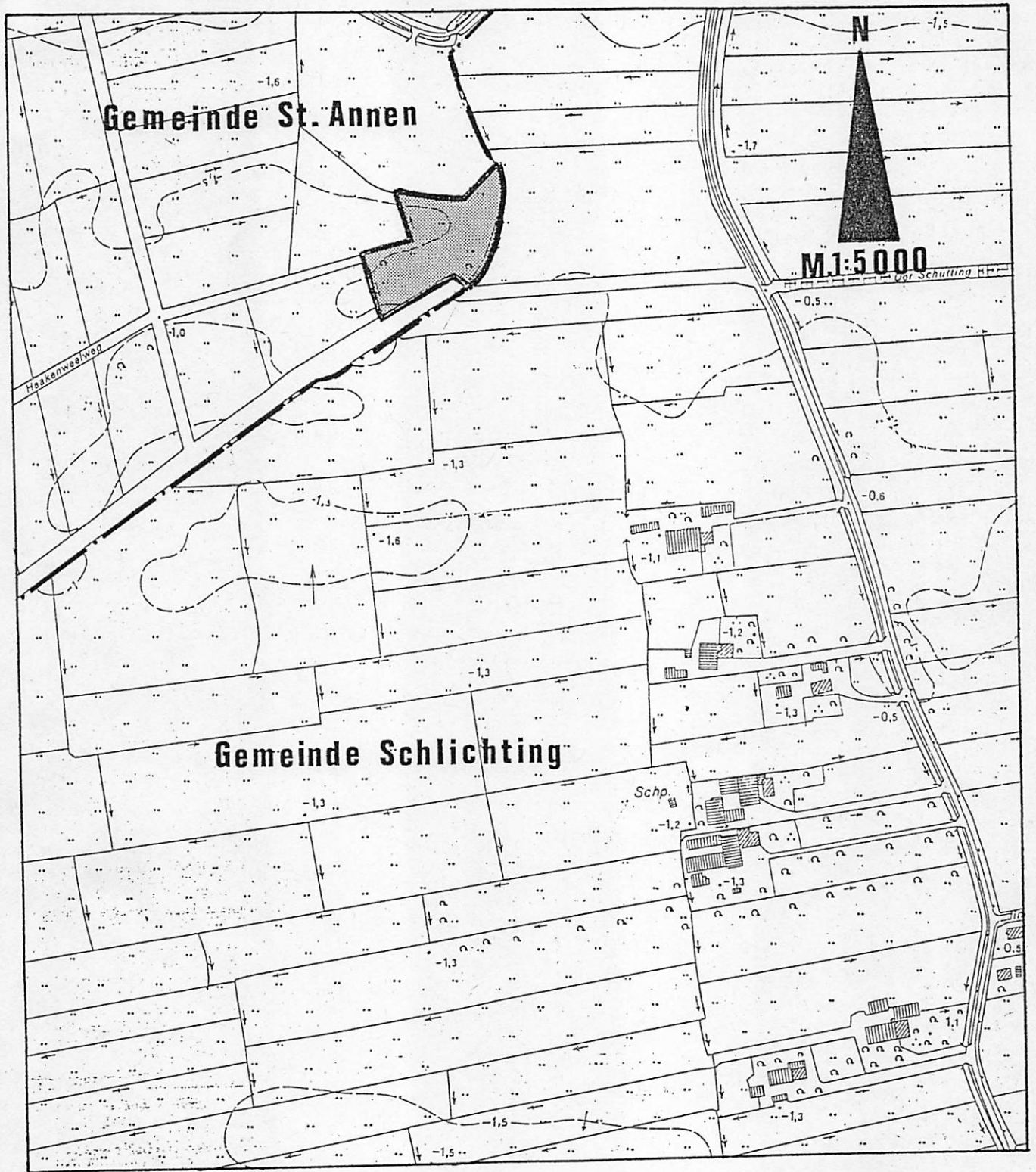
St. Annen, den *17.12.1993*



Gemeinde St. Annen  
- Bürgermeister -

*[Handwritten signature]*

# Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Annen



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 LPfleg