

Eigentümerverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Süderheistedt

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Süderheistedt	1	52	Land Schleswig-Holstein (Straßenbauverwaltung)
		60	Hinz, Ernst-August
		61	Rohwedder, Thies
		68	Frahm, Peter und Telse, geb. Hansen

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



Meldorf, den
Katasteramt
Im Auftrage

09. Feb. 1996

[Handwritten signature]

B E G R Ü N D U N G

zum B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Süderheistedt
für das Gebiet "östlich der Hennstedter Straße
(L 239) zwischen den Straßen Am Bahndamm und
Mühlenstraße"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Süderheistedt hat zur Zeit rd. 450 Einwohner.

Süderheistedt liegt ca. 5 km südostwärts von Heide an den Landesstraßen 150 und 239. Nach dem Regionalplan IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion Hauptfunktion, die Agrarfunktion 1. Nebenfunktion sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 2. Nebenfunktion der Gemeinde.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zu dem Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage, östlich der Landesstraße 239 (Hennstedter Straße).

1.3 Topografie

Das ca. 1,36 ha große Geestbodengelände hat ein Gefälle nach südwesten von ca. 3,00 m und liegt im Mittel ca. 13,00 m über NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein stehenden öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich 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.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für Wohnhausbauten, Rechnung zu tragen.

...

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden örtlichen Eigenbedarf in der Gemeinde für ca. 6 Jahre bis zum Jahre 2001 zu decken. Es soll auch der künftige Bedarf für gewerbliche Nutzungen gedeckt werden. Der Bebauungsplan sieht entsprechend 12 Grundstücke für eine Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet und 3 Grundstücke in einem Mischgebiet vor.

Die Art der baulichen Nutzung wird weitgehend der vorhandenen Bebauung und Nutzung in der unmittelbaren Umgebung angepaßt.

Mit der Bereitstellung der Baugrundstücke soll insbesondere eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde entgegengewirkt werden.

Zur Realisierung eines überwiegenden Wohngebietes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (nördlicher Teilbereich) und als eingeschränktes Mischgebiet (südlicher Teilbereich) festgesetzt. Um die sich abzeichnende Wohnstruktur mit "Einfamilienhauscharakter" in der nordwestlichen Umgebung des Bebauungsplanes zu erhalten und weiter zu entwickeln, werden für das allgemeine Wohngebiet nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in angemessener Weise begrenzt,
- die zulässigen Wohngebäude sind nur als Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung für die künftige Wohnbevölkerung ist die zulässige Nutzung weiterhin eingeschränkt worden. Im gesamten Baugebiet (WA) sind keine Tankstellen und Gartenbaubetriebe zulässig. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Belästigungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder durch Lärm und/- oder Gerüche durch die Betriebe selbst. Darüber hinaus lassen die Erschließungsanlagen derartige Betriebe in größerem Umfang nicht zu.

Neben den vorgenannten Nutzungsarten werden in dem festgesetzten Mischgebiet weiterhin die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen (s. Text Teil B). Der Standort für Vergnügungsstätten innerhalb der nördlichen Ortslage direkt an der L 239 im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnstruktur läßt derartige Nutzungen nicht zu:

- Störungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr insbesondere in den Nachtzeiten,
- unzureichende Verkehrsverhältnisse durch die L 239,
- mangelnde Flächen für den ruhenden Verkehr.

Das Baugebiet grenzt im Südosten an ein landwirtschaftliches Betriebsgrundstück (Nebenerwerbsbetrieb) mit Rinderhaltung. In begrenztem Umfang ist z. Z. auch Schweinehaltung möglich (ca. 90 Mastschweine). Die Schweinemast wird jedoch z. Z. nicht mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der Schweinemast ist aus wirtschaftlichen Erwägungen wegen der geringen Stallkapazitäten nicht vorgesehen. Desweiteren muß davon ausgegangen werden, daß wegen der vorhandenen Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes keine Betriebserweiterungen durch Schweine- oder Geflügelhaltung genehmigt werden kann. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, daß der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb gänzlich aufgegeben wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes der Gemeinde schriftlich erklärt hat, daß künftig keine Schweinehaltung mehr betrieben werden soll (s. Anlage zur vorliegenden Begründung).

Durch den Bebauungsplan werden weder für die künftigen Bewohner noch für den genannten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die L 239. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (s. Anlage zur vorliegenden Begründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 auf den betroffenen Grundstücken nicht bzw. nur geringfügig überschritten. Darüber hinaus liegen die südlichen Grundstücke in einer Entfernung von rd. 220 m zur L 150 entfernt. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm durch die L 150 ist im Hinblick auf die relativ große Entfernung für die betroffenen Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet nicht zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der vorgenannten Untersuchungen nicht erforderlich.

Bei den Festsetzungen der Baugebiete sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß die künftigen Baugebiete wesentlich durch weitere Immissionen beeinträchtigt werden. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung - entwickelt worden.

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 §§ 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 genannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

4.2 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz hat bzw. erhält 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. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Die Grundstücke Nr. 1 - 8 sind über die angrenzende Straße A nur unter erschwerten Bedingungen von Müllfahrzeugen zu erreichen. Um dem erhöhten Unfallrisiko beim Rangieren der Fahrzeuge zu begegnen, wird die Gemeinde sicherstellen, daß die künftigen Grundstückseigentümer bis zur künftigen Erweiterung des Baugebietes ihre Müllsammelbehälter an der Einmündung in die übergeordnete L 239 zur Entleerung bereitstellen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Süderheistedt verfügt noch nicht über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde erfolgt zur Zeit über Hauskläranlagen.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine zentrale Kläranlage zu errichten. Bis zur Fertigstellung und Funktionsfähigkeit einer zentralen Kläranlage soll das Schmutzwasser aus dem vorliegenden Baugebiet über Kanalisationsleitungen einer mechanisch-vollbiologischen Gebietskläranlage zugeführt werden. Es ist eine geschlossene Kompaktanlage im südlichen Plangeltungsbereich vorgesehen. Die Anlage kann nach Fertigstellung der geplanten zentralen Kläranlage zu einer Pumpstation umgerüstet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Brooklandsautal geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern der Boden es zuläßt, zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen, Sickerschächte usw.).

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 außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Landesstraße 239 (Hennstedter Straße) sowie die Planstraße A sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an der Ostseite der L 239 ein Gehweg festgesetzt worden. Dieser Gehweg wird verkehrsgerecht an das übrige Fußwegenetz der Gemeinde angebunden.

Die Planstraße A mündet direkt in die L 239. Bei einem künftigen Ausbau der Planstraße A wird für den Einmündungsbereich ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt in Heide rechtzeitig vor Baubeginn zur Überprüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße A in die L 239 ist die Landesstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beurteilt worden.

7. Ruhender Verkehr

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

Es werden insgesamt rd. 18 Wohneinheiten (WE) erwartet.

$$\begin{array}{rcl} 18 \text{ WE} / 1 & = & 18 \text{ St.} \\ \text{Zuschlag für MI-Gebiet} & = & 2 \text{ St.} \\ & & \hline & & 20 \text{ St.} \end{array}$$

$$20 / 5 = 4 \text{ öffentl. Parkplätze erforderlich.}$$

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 5 zu den erforderlichen Stellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

8. Kinderspielplatz

Nach dem Jugendförderungsgesetz Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spielen im Freien anzubieten. Soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten zu errichten sind, haben die Gemeinden den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken. Die Gemeinde geht davon aus, daß in der Ortslage ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren zur Verfügung stehen. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen) stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

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

Im einzelnen werden nachfolgende Eingriffe vorbereitet:

- Versiegelung durch Bebauung und Erschließung von rd. 40 % der z.Z. intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Entzug des Niederschlagswassers).
- Teilweise Beseitigung eines Knicks an der Landesstraße zum Zwecke der Erschließung in einer Länge von rd. 60 m.
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und Bewuchs.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-).

Zur Minimierung sind nachfolgende Untersuchungen und Maßnahmen erfolgt:

- Untersuchung von Alternativstandorten zum vorliegenden Bebauungsplan. Die von der Gemeinde vorgenommenen Untersuchungen von Alternativstandorten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes haben ergeben, daß die in Betracht kommenden Flächen in der Ortslage nicht zu erwerben bzw. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ungeeignet sind. Aus diesen Gründen soll die bauliche Entwicklung östlich der L 239 weiter verfolgt werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann bei einem künftigen Bedarf nach Osten erweitert werden. Es wird davon ausgegangen, daß der im Südosten gelegene landwirtschaftliche Betrieb mittelfristig aufgegeben wird.
- Einschränkung der Versiegelung durch flächensparende Bebauung. Die Grundflächenzahl wird begrenzt, die Wohngebäude werden nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist weitgehend zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben zu versickern.
- Die vorhandenen Knicks- und Windschutzpflanzungen werden weitgehend erhalten.

Die verbleibenden Eingriffe sollen nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

- Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft und der Grundstücke untereinander mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Aufwertung der vorhandenen Knicks durch ergänzende Bepflanzungen mit "Knickgehölzen".
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden die Einfriedigungen nur als Hecken zugelassen.
- Die Grundstücke müssen in einer zusammenhängenden Fläche von mind. 10 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- Großzügige Eingrünung der im Süden des Plangeltungsbereiches festgesetzten Kläranlage mit vorgelagerter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Nach Anschluß der Grundstücksentwässerung an die z.Z. in der Planung befindlichen zentralen Kläranlage soll die Fläche der Kläranlage weiter bepflanzt werden. Langfristig soll ein großzügiger Grüngürtel um den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb angelegt werden. Bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten werden entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Die Bepflanzungen der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sowie die Heckenbepflanzungen erfolgen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Knickgehölzen. Einzelmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmt.

Es wird davon ausgegangen, daß der Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes insgesamt kompensiert wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die in den vorliegenden Bauleitplanverfahren mehrfach geänderte Rechtslage und aufgrund der durch die Gemeinde vorgenommenen Abwägung gegenüber der bisherigen Planung nicht mehr geändert werden müssen (s. auch Besprechung am 10.03.1995 im Innenministerium Schl.-H.).

10. **Kosten**

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich einschl. der Entwässerungsanlagen werden derzeit auf rd. 260.000,-- DM geschätzt. Die Hennstedter Straße (L 239) stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau des Gehweges und der öffentlichen Parkplätze an der L 239 sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Erschließungskosten in Höhe von rd. 40.000,-- DM werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlage) beträgt für den Ausbau der Planstraße A rd. 100.000,-- DM. Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt hierfür 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 10.000,-- DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, die übrigen Erschließungskosten werden aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung werden Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.

Die Kosten der im südlichen Plangeltungsbereich gelegenen Ausgleichsfläche und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen betragen rd. 3.000,-- DM und sollen durch Kostenerstattungsbeiträge nach § 8a BNatSchG erhoben werden. Die im südlichen Plangeltungsbereich festgesetzte "Ausgleichsfläche" dient den Baugrundstücken 1-15 und wird diesen zugeordnet.

Süderheistedt, den 01.03.1996



Kruppenberg
Gemeinde Süderheistedt
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Süderheistedt

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005
- Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen den Angaben des Straßenbauamtes in Heide.

a) L 239
DTV = 700

b) L 150
DTV = 8500

Der Straßenbelag in den Streckenabschnitten der Landesstraßen 239 und 150 besteht aus Asphaltbeton. Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

2.1 durch die L 239 auf den Grundstücken Nr. 1, 8, 9 und 12-15 in 15 m Abstand (50 km/h)

$$M_t = 0,06 \times \text{DTV}$$

$$M_n = 0,008 \times \text{DTV}$$

$$P_t = 20 \%$$

$$P_n = 10 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 700 = 42 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 700 = 6 \text{ Fz/h}$$

$$L\tau_t = 57 - 0,5 - 3,5 + 0 + 3 + 0 = 56 \text{ dB}_{(A)} > 55$$

$$L\tau_n = 48 - 0,5 - 4 - 0 + 3 + 0 = 46,5 \text{ dB}_{(A)} > 45$$

...

2.2 durch die L 150 auf dem Grundstück Nr. 15 in 220 m Abstand
(50 km/h)

$$M_t = 0,06 \times 8500 = 510 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 8500 = 68 \text{ Fz/h}$$

$$L\tau_t = 68,5 - 3,5 + 0 - 13,5 = 51,5 \text{ dB}_{(A)} < 60$$

$$L\tau_n = 58 - 4 + 0 - 13,5 = 40,5 \text{ dB}_{(A)} < 55$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden für allgemeine Wohngebiete auf den Grundstücken Nr. 1, 8, 9 und 12 geringfügig überschritten. Auf den Grundstücken Nr. 13 - 15 werden die max. zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete weder durch den Verkehrslärm der L 239 noch durch die L 150 erreicht.

Schallschutzmaßnahmen werden wegen der teilweise geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte auf den Wohngrundstücken nicht erforderlich.

K O P I E

Anlage

der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2 der
Gemeinde Süderheistedt

- Verzicht auf
Schweinehaltung
siehe § 6 letzter
Absatz
- Seite 4 - des Ver-
trages

Verhandelt

zu Süderheistedt, wohin am 12. April
sich der Notar auf Ersuchen be-
geben hatte

19 95

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Gustav Vehrs

in Heide (Holstein)

erschien en heute: von Person bekannt:

1. die Eheleute Landwirt Peter Frahm und Telse Frahm geb. Hansen,
wohnhaft 25779 Süderheistedt, Mühlenstr. 1
2. für die Gemeinde Süderheistedt,
 - a) der Bürgermeister Wolfgang Nielson, Süderheistedt,
 - b) der stellvertr. Bürgermeister Jan Hinrich Seebrandt,
Süderheistedt.

Die Erschienenen erklärten:

Wir schließen folgenden Kaufvertrag, und zwar wir, die Erschienenen zu 1. als Verkäufer und wir, die Erschienenen zu 2. für die Gemeinde Süderheistedt als Käuferin:

§ 1

Die Verkäufer sind Eigentümer des im Grundbuch von Hennstedt Blatt 569 eingetragenen Flurstücks 68 der Flur 1 der Gemarkung Süderheistedt in Größe von 2.94.88 ha.

Sie verkaufen hiermit aus diesem Flurstück an die Käuferin als Bauland eine Teilfläche zur Größe von ca. 2500 qm.

Lage und künftige Begrenzung des verkauften Trennstücks ergeben sich aus der Protokollanlage, in welcher das verkaufte Trennstück rot umrandet eingezeichnet ist.

Die Parteien sind sich im übrigen über Lage und künftige Begrenzung des verkauften Trennstücks einig.

Eine Gewähr irgendwelcher Art wird seitens der Verkäufer nicht geleistet.

Die Käuferin anerkennt, über Lage und Zustand des ihr verkauften Trennstücks unterrichtet zu sein.

Die Verkäufer sichern zu, daß über den Rahmen des üblichen einer landwirtschaftlichen Nutzung hinaus für das Flurstück 68 eine chemische oder bakteriologische Verseuchung nicht vorliegt.

§ 2

Die Besitzübergabe auf die Käuferin soll erfolgen an dem auf die Wirksamkeit des Vertrages folgenden Monatsersten.

Nutzungen und Lasten der verkauften Teilfläche gehen vom Zeitpunkt der Übergabe an auf die Käuferin über.

Die Übergabe erfolgt frei von Pacht- oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter.

Die Verkäufer sind berechtigt, das verkaufte Trennstück auch über den Zeitpunkt der Übergabe hinaus zum Zwecke der eigenen Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Nutzfläche solange zu nutzen, bis dieses Nutzungsrecht von der Käuferin widerrufen wird.

Die Käuferin ist zum jederzeitigen Widerruf berechtigt, sobald mit der Baureifmachung des Grundstücks begonnen werden soll.

§ 3

Die Auflassung soll nach Wirksamkeit des Vertrages, Vorliegen der Vermessungsunterlagen und Kaufpreiszahlung erklärt werden. Zur Vornahme der Auflassung bevollmächtigen die Parteien, die Verkäufer mit Wirksamkeit für ihre Erben, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Bürovorsteher Oskar Maul und die Notargehilfin Christa Grabe in Heide, die einzeln ermächtigt werden, die Auflassung zu erklären und etwaige zur Durchführung des Vertrages noch erforderlich werdende Erklärungen abzugeben, auch Löschungen und Pfandentlassungen zu bewilligen und zu beantragen.

§ 4

Die Verkäufer sind verpflichtet, das verkaufte Trennstück frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen.

§ 5

Die Verkäufer bestellen der Käuferin zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung und Eigentumsübertragung eine Vormerkung an dem im § 1 verkauften Trennstück und bewilligen und beantragen die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch.

§ 6

Der Kaufpreis beträgt ~~.....~~ (..... Deutsche Mark) pro qm verkauften Grund und Bodens.

Er wird zur Zahlung fällig nach Eintragung der im § 5 bestellten Vormerkung, zwei Wochen nach ~~Vorliegen der Vermessungsunterlagen und Gewährleistung der vertragsgemäßen Umschreibung~~ ^{Gewährleistung der} ~~vertrags-~~ ^{gemäßen Pfandfreistellung.}

Das Vorliegen der Steuerunbedenklichkeitsbescheinigung gehört nicht zu den Auszahlungsvoraussetzungen.

Die Kaufpreisfälligkeit soll jedoch nicht vor Vorliegen aller Wirksamkeitsvoraussetzungen aus § 7 des Vertrages eintreten. Eine Kaufpreisdifferenz ist nach Vorliegen der Vermessungsunterlagen auszugleichen.

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber den Verkäufern, den auf der Hof- und Gebäudefläche des Flurstücks 68 Flur 1 Gem. Süderheistedt in der Nordwestecke befindlichen Schweinestall auf ihre Kosten im Zuge der Durchführung der Erschließung des Flurstücks 61 und des im § 1 verkauften Teilstücks des Flurstücks 68 abzubauen und das Abbruchmaterial von der Hofstelle zu entfernen.

Die Verkäufer erklären in diesem Zusammenhang gegenüber der Käuferin und oder gegenüber sonstigen Dritten mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf eine Schweinehaltung auf ihrem landwirtschaftlichen Betrieb Süderheistedt, Mühlenstr. zu verzichten. Die Käuferin erklärt hiermit die Annahme dieses Verzichts.

§ 7

Die Wirksamkeit des Vertrages wird abhängig gemacht

1. von der Genehmigung des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft
2. von der Genehmigung durch die Gemeindevertretung der Käuferin,
3. davon, daß die im § 1 verkaufte Fläche rechtskräftig als Bauland ausgewiesen wird.

Der beurkundende Notar wird mit der Durchführung des Vertrages beauftragt. Er wird insbesondere auch ermächtigt, die Wirksamkeit des Vertrages mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten entgegenzunehmen und bekanntzugeben.

§ 8

Die mit dem Vertrag und dessen Ausführung verbundenen Kosten, die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

Die Kosten der Lastenfreistellung tragen die Verkäufer.

§ 9

Für den Fall, daß die Wirksamkeitsvoraussetzungen aus § 7 dieses Vertrages nicht bis zum 30. April 1997 eingetreten sein sollten, steht dem Verkäufer das Recht des Rücktritts von diesem Verträge zu.

Im Falle der Ausübung des Rücktritts verbleibt es bei der Kostenregelung aus § 8 dieses Vertrages.

Die Käuferin ist verpflichtet, alles in ihren Kräften stehende zu tun, um die planerischen Voraussetzungen für die Herbeiführung des Planungsstandes gem. § 33 Baugesetzbuch zu schaffen.

§ 10

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, daß der Käuferin die Möglichkeit eingeräumt werden soll, die heute vom Verkauf ausgenommene Restfläche des Flurstücks 68 Flur 1 Gemarkung Süderheistedt und das Flurstück 74 Flur 1 Gemarkung Süderheistedt bzw. Teile dieses letztgenannten Flurstücks zum Zwecke der Baulanderschließung zu erwerben, sobald diese Erschließung sichergestellt ist.

Zu diesem Zweck treffen die Parteien nachfolgende Vereinbarung

Der Gemeinde wird von den Verkäufern das Recht eingeräumt, auch die Restfläche des Flurstücks 68 und das Flurstück 74 bzw. Teile desselben zum Zwecke der Baulanderschließung käuflich zu erwerben. Dieses Ankaufsrecht wird der Gemeinde eingeräumt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren, gerechnet ab

Bei Ausübung des Ankaufsrechts sollen folgende Bedingungen gelten:

1. Die Besitzübergabe dieser Flächen soll erfolgen an dem auf die Wirksamkeit des Vertrages folgenden Monatsersten.
2. Die Auflassung soll erklärt werden nach Vorliegen der Vermessungsunterlagen und gegen Kaufpreiszahlung.
3. Der Kaufpreis für diese Flächen wird vereinbart auf DM (tsche Mark) pro qm verkauften Grund und Bodens.

Dieser Kaufpreis gilt für den Fall, daß seine Fälligkeit bis zum 31. Dezember 1999 eintreten sollte.

Sollte die Fälligkeit nach dem eben genannten Zeitpunkt eintreten, so besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, daß sich der Kaufpreis in dem Umfang erhöhen oder ermässigen soll, in dem sich der Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt ab 1. Januar 2000 ändert.

Auf die Genehmigungspflicht dieser Klausel gem. § 3 Währungsgesetz sind die Parteien hingewiesen.

Kaufpreisfälligkeit tritt ein mit Wirksamkeit des abzuschließenden Kaufvertrages und mit Vorliegen aller für die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes erforderlichen Unterlagen sowie nach Eintragung der Vormerkung.

4. Die durch den abzuschließenden Kaufvertrag entstehenden Kosten, Vermessungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.
5. Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde Süderheistedt auf Ausübung des Ankaufsrechts und auf Eigentumsübertragung an der Restfläche des Flurstücks 68 und an dem Flurstück 74 Flur 1 Gem. Süderheistedt bestellen die Verkäufer der Gemeinde Süderheistedt eine Vormerkung und bewilligen und beantragen die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch.
6. Die Gemeinde verpflichtet sich hiermit gegenüber den Verkäufern - bei Ableben eines von ihnen dem Überlebenden Ehegatten - diesen im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts auf deren Verlangen den in dem Bebauungsplan - im Entwurf dieser Urkunde als Anlage beigefügt - ausgewiesenen Bauplatz Nr. 5 zurückzuübertragen. Als Kaufpreis gilt derjenige Betrag für den Rückkauf als vereinbart, der dem Kaufpreis entspricht, den die Gemeinde bei Ausübung des Ankaufsrechts den Verkäufern zahlt. Das gemeindliche Satzungsrecht soll auch auf das Grundstück Nr. 5 oder ein etwaiges Ersatzgrundstück im Zeitpunkt der RücküDieses Rückkaufsrecht der Verkäufer wird befristet auf einen Zeitraum von zehn Jahren, gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. eignung angewendet werden

Die Gemeinde sichert den Verkäufern zu, daß das Grundstück Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 2 als letztes Grundstück verkauft wird. Es soll dann seitens der Verkäufer die Möglichkeit bestehen, den Rückübertragungsanspruch auf ein anderes, danach neu zu erschließendes Grundstück (aus Flurstück 74 Flur 1 Gem. Süderheistedt) zu übertragen.

7. Sofern die Bedingungen für den Abschluß des vorgesehenen Kaufvertrages nicht bis zum 1. Mai 2010 eingetreten sein sollten, sind beide Parteien berechtigt, sich durch Einschreiben gegenüber dem anderen Vertragsteil von diesem Ankaufsrecht zu lösen.

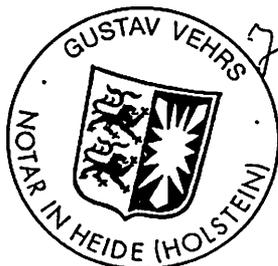
Die Gemeinde verpflichtet sich, alles in ihren Kräften stehende zu tun, um die Voraussetzungen für den Abschluß des Kaufvertrages zu schaffen.

§ 11

Die Parteien sind einig, daß die etwaige Unwirksamkeit der Vereinbarungen aus § 10 die Gültigkeit und Wirksamkeit des Kaufvertrages gem. §§ 1 bis 9 nicht berühren soll.

Das Protokoll wurde den Erschienenen darauf in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Joh. Peter Frahm
Heide Frahm
geb. Hansen



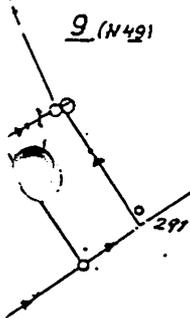
Hilfmann
Jen Hinrich Seeborn
✓
Hilfmann
Hilfmann



Nota Hennstedt
nach Hennstedt

Flur 3.

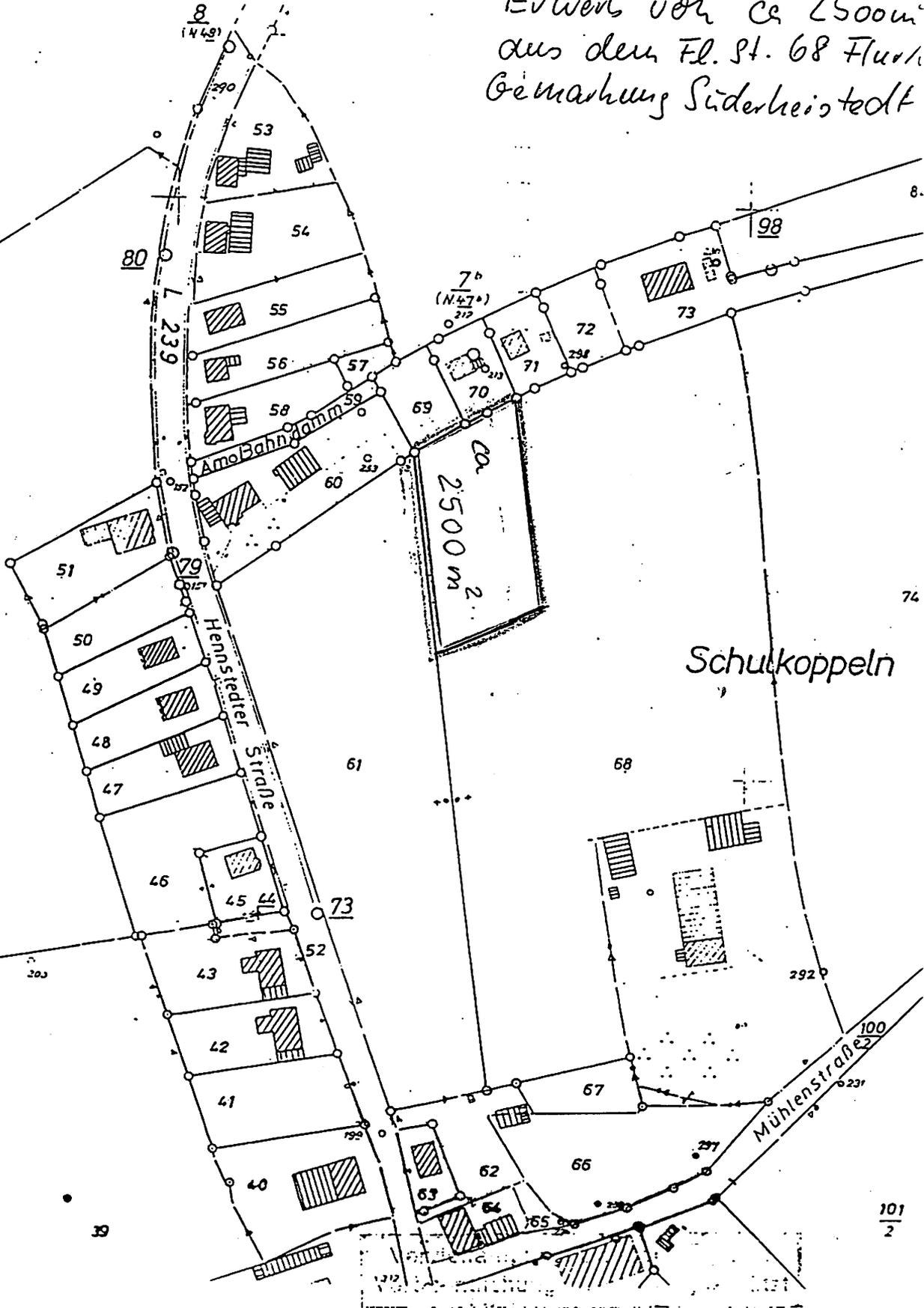
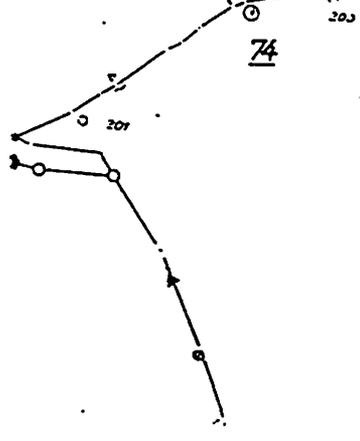
Erwerb von ca 2500m²
aus dem Fl. St. 68 Flur/
Gemarkung Süderheistedt



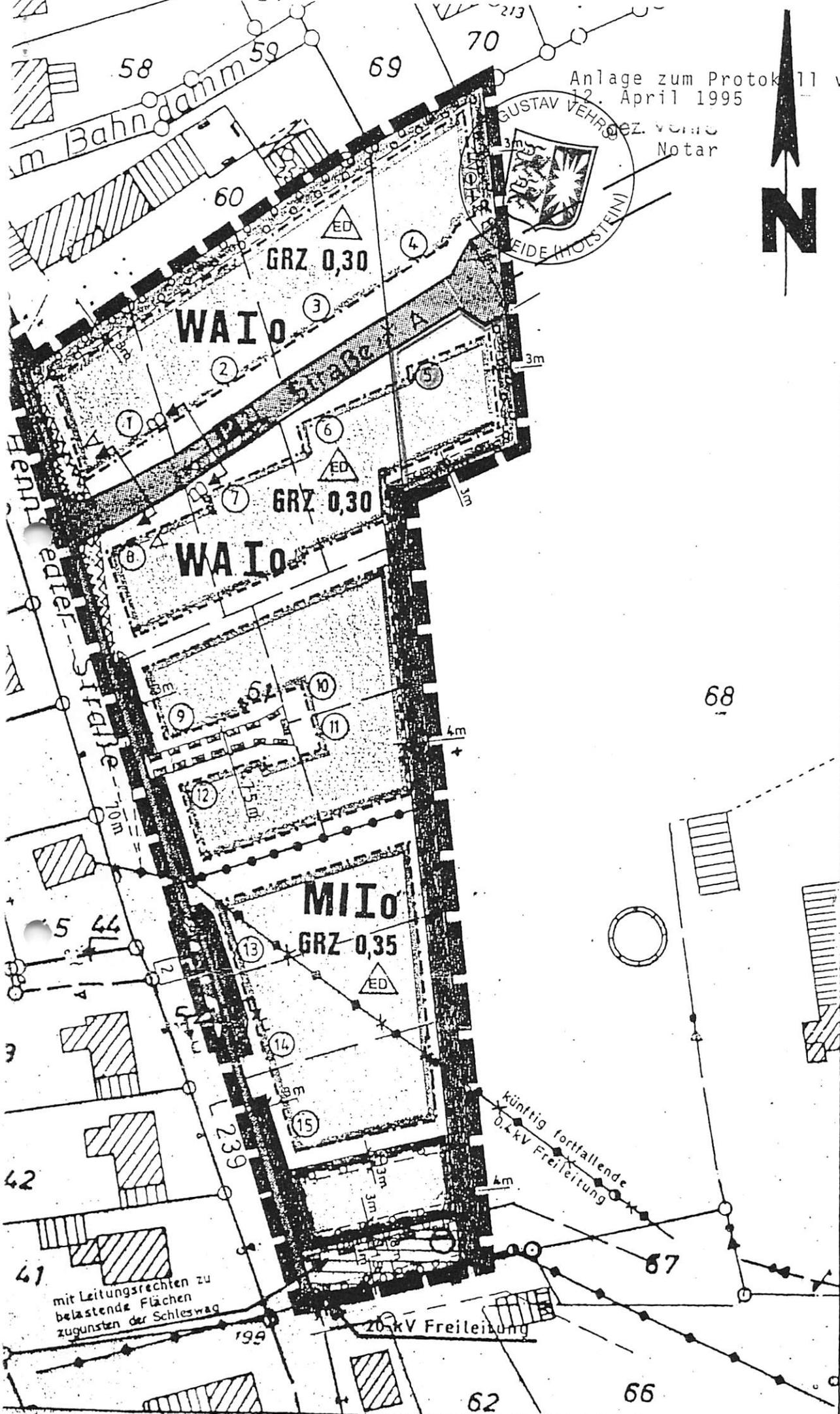
enborn

30

97



Anlage zum Protokoll vom
12. April 1995



Beglaubigter Auszug

aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde
Hennstedt

Nr.: 26 11996 vom 28.06 1996

Süderheistedt

Bekanntmachung

Durchführung des Anzeigeverfahrens für den
Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Süderheistedt
für das Gebiet „östlich der Hennstedter Straße (L 239)
zwischen den Straßen Am Bahndamm und Mühlenstraße“

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am
16.11.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Süderheistedt für das Gebiet „östlich der Hen-
nedter Straße (L 239) zwischen den Straßen Am Bahndamm
und Mühlenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.
3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntge-
macht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 29.6.1996 in Kraft. Je-
dermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Be-
gründung dazu (einschließlich Grünordnungsplan) von diesem
Tage an in der Amtsverwaltung Hennstedt in 25779 Hennstedt,
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1, Zimmer 10, während
der Dienststunden

montags bis freitags 8.00 - 12.00 Uhr
montags bis donnerstags 14.00 - 16.00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Eine Verlet-
zung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeich-
neten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn
sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schrift-
lich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht inner-
halb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich
gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei
ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel be-
gründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO be-
zeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfert-
igung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie
eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Ge-
meindeordnung, 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 Absatz
4 BauGB, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ent-
schädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige
Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen
von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hennstedt, 20.6.1996

Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

- Der Amtsvorsteher -

I. A. Trettin

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst für das Amt
Kirchspielslandgemeinde Hennstedt am 28.6.1996.

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

Hennstedt, 28.06. 1996

Der Amtsvorsteher

i. A.:

Lampert

