

Eigentümerverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Delve

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Delve	14	22	Gemeinde Delve
		28	
		26	Gemeinde Delve
		30	Gemeinde Delve
		31/2	
		32/2	
		29/1	Gehlsen, Peter <u>Hermann</u>
		29/2	Gemeinde Delve
		37	

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



Meldorf, den 18.10.1994
Katasteramt
Im Auftrage

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Delve

für das Gebiet "westlich des Bornsweges, zwischen den Straßen Zur Alten Fähre, Bornsweg und Ostermoorweg"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Delve hat zur Zeit rd. 725 Einwohner.

Delve liegt im nordöstlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 150 und an der Eider.

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

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan i. M. 1:10000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Ortsteil Schwienhusen, östlich der Kreisstraße 47 (K 47).

1.3 Topographie

Delve liegt im Bereich der Eiderniederung. Der bebaute Ortsteil von Schwienhusen sowie das Gelände des vorliegenden Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt auf einem Höhenrücken mit sandigem Untergrund.

Das ca. 1,8 ha große Gelände des Bebauungsplanes hat Gefälle nach Osten bzw. Südosten von ca. 5 m und liegt im Mittel ca. 7 m über NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum stehenden Grundstücke Nr. 7 und 10, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Delve.

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 für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Eigenbedarf in der Gemeinde bis ca. zum Jahre 2000 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine vertretbare ortsplanerische Gesamtgestaltung mit dem übrigen Ortsteil Schwienhusen zu erreichen.

Durch die Erschließung des Baugebietes soll insbesondere der örtliche Wohnbaubedarf in der Gemeinde gedeckt werden, um eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde entgegenzuwirken.

Es sollen 20 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Um die sich in der östlichen Ortslage von Schwienhusen abzeichnende "dörfliche Wohnstruktur" zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet mit geringen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden.

- a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen errichtet werden
- b) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellensind 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 durch Immissionen, wie z.B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird. Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen sowie immissionsträchtige Gewerbebetriebe liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Die westlich gelegenen Baugrundstücke liegen unmittelbar an der Kreisstraße 47 (K 47). Die K 47 weist jedoch eine relativ geringe Verkehrsfrequenz auf. Die Verkehrsmengen sind mit einer innerörtlichen Verkehrsstraße vergleichbar und so gering, daß keine Lärmbelästigungen durch den Straßenverkehr erwartet werden.

Durch die Eingemeindung der ehemaligen selbständigen Gemeinde Schwienhusen ist das gesamte Gemeindegebiet von Schwienhusen noch nicht im Flächennutzungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve von 1975 weist lediglich die bau-

...

liche Nutzung für das damalige Gemeindegebiet Delve aus. Die Gemeinde Delve hat jedoch beschlossen, den Flächennutzungsplan wegen der Gebietsänderung neu aufzustellen. Da das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, soll der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und steht der beabsichtigten ortsplanerischen Entwicklung nicht entgegen.

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 Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, 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 Schlewag.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz 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. Sie ist durch die 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 (Teichanlage) zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Wallenerautal geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide, dem Eiderverband in Pahlen und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

6. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 47.

Die Planstraße A, der Wohnweg AW sowie die vorhandenen Straßen Schwienhusener Straße (K 47), Zur Alten Fährre und Harmsdörsweg sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen unmittelbar an die K 47 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der K 47 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Baugrundstücke dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zur K 47 für den überörtlichen Verkehr haben. In der Planzeichnung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die eine Bebauung bzw. die Anlage von Zugängen oder Zufahrten von den betroffenen Grundstücken zur K 47 verhindern.

Die Entwurfsgeschwindigkeit innerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt 50 km/h, auf dem Wohnweg (AW) 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten ist eine Verkehrsregelung von "rechts vor links" angenommen und berücksichtigt worden.

7. Ruhender Verkehr

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

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1:3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen. Im Hinblick auf die ländliche Baustruktur ist bei der vorliegenden Planung auf die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes verzichtet worden. Ein weiterer Bedarf des ruhenden Verkehrs kann im Bereich der vorhandenen Straße Zur Alten Fähre gedeckt werden. Hier ist es wünschenswert, wenn durch parkende Fahrzeuge innerhalb der Fahrbahn eine natürliche Verkehrsberuhigung entsteht.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen - auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Weideland) stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) 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 und die Versiegelungsflächen beeinträchtigt.

Im einzelnen werden nachfolgende Eingriffe vorbereitet:

- Versiegelung durch Bebauung und Erschließung von rd. 40 % der Gesamtfläche,
- Beseitigung von rd. 8,5 lfdm Knick,
- geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch teilweise Entzug des Niederschlagswassers.

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

Zur Minimierung der Eingriffe sind nachfolgende Untersuchungen und Maßnahmen erfolgt bzw. vorgesehen:

- Untersuchung von Alternativstandorten zum vorliegenden Bebauungsplan. Die von der Gemeinde durchgeführten Untersuchungen von Alternativstandorten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes haben ergeben, daß die in Betracht gezogenen Flächen in der Ortslage von Delve z.Z. nicht zu erwerben sind.

- Einschränkung der Versiegelung durch flächensparende Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt, die Wohngebäude werden nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Die vorhandenen Knicks werden weitgehend erhalten.
- Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise.

Die verbleibenden Eingriffe sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden:

- Bepflanzung einer 6 m breiten Fläche an der Ortsseite des Baugebietes zum Bornsweg mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Teilweise Versickerung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken zur Anreicherung des Grundwassers.
- Die Grundstückszufahrten werden nur in wasserdurchlässigem Material (wie z.B. Verbundsteinpflaster) zugelassen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten/-flächen werden nicht zugelassen.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden Einfriedigungen nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zugelassen.

Darüber hinaus soll eine größere z.Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche im südöstlichen Plangeltungsbereich ökologisch aufgewertet werden. Die ca. 0,5 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und dauerhaft für Naturschutzzwecke zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Biotopmaßnahmen, wie z.B. Bepflanzungen usw. werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmt.

Die Bepflanzungen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen und die textlichen Festsetzungen für die Heckenbepflanzungen sowie die Bepflanzungen innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf den Grundstücken selbst zur Errichtung der Hecken, Bepflanzungen und Grundstückszufahrten (Ziff. 2.3, 4.2 und 7.1 des Textes Teil B) sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen. Darüber hinaus werden die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen auf den Grundstücken Nr. 13 - 18
- Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft einschließlich der Bepflanzungen

von der Gemeinde im Zuge der Erschließung des Baugebietes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen durchgeführt. Die Kosten hierfür werden nach der von der Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG erhoben.

9. Kosten

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Abwasserbeseitigung werden derzeit auf rd. 400.000,00 DM geschätzt.

Der Anteil für die beitragsfähigen Erschließungsanlagen (Gesamtkosten ohne Abwasserbeseitigung) beträgt rd. 250.000,00 DM. Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt hierfür 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 25.000,00 DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt. Die Erschließung wird voraussichtlich im Jahre 1994 durchgeführt.

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

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind einschließlich des Grunderwerbs für die Ausgleichsfläche werden derzeit auf rd. 35.000,-- DM geschätzt. Für die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls kostendeckende Beiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG erhoben.

Delve, den 24. 11. 1994



F. Dalum
Gemeinde Delve
Bürgermeister -

Beglaubigter Auszug

aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Nr.: 10/19 95 vom 10.03. 19 95

Bekanntmachung

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Delve für das Gebiet "zwischen den Straßen Zur alten Fähre, Bornsweg und Harmdörsweg" im Ortsteil Schwienhusen

Der von der Gemeindevertretung Delve in der Sitzung vom 18.8.1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Delve für das Gebiet "zwischen den Straßen Zur alten Fähre, Bornsweg und Harmdörsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teils B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 15.2.1995, Aktenzeichen: 601.622.60/020, genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 11.3.1995 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Hennstedt in Hennstedt, Kirchspielsschreiber-Schmidt-Str. 1, Zimmer 8, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nm. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber den Gemeinden geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dazulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hennstedt, den 27.2.1995

Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Der Amtsvorsteher

Für Die Gemeinde Delve

i.A. Tretin

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt am 10.3.1995

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, 15.03. 19 95

Der Amtsvorsteher

i. A.:

Leupke

