

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 5,
3. Änderung,
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Seniorenwohn- und Pflegeheim“**

der Gemeinde

Hennstedt

für das Gebiet

**„westlich der vorhandenen Bebauung am `Grünen Weg` in
Verlängerung der Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße und östlich
der vorhandenen Bebauung `Am Mühlenberg` in Verlängerung
des `Kiefernweges`“**

Inhalt :

1. Allgemeines

1.1 Darstellung der Gemeinde **3**

1.2 Übergeordnete Planung / vorbereitende Bauleitplanung **3**

1.3 Lage des Bebauungsplangebietes **3**

1.4 Eigentumsverhältnisse **3**

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

3. Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden **4**

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Stromversorgung **5**

4.2 Wasserversorgung **5**

4.3 Gasversorgung **5**

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllentsorgung **6**

5.2 Abwasserentsorgung **6**

6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr **6**

7. Immissionsschutz **7**

8. Natur- und Landschaftsschutz **8**

9. Kosten **9**

1. Allgemeines

1.1 Darstellung der Gemeinde

Die Gemeinde Hennstedt liegt im Norden des Kreises Dithmarschen, ca. 12 km nördlich der Kreisstadt Heide. Die Gemeinde hat 1.837 Einwohner (Stand vom 30.09.2002) und umfasst eine Fläche von 21,94 km².

1.2 Übergeordnete Planung / vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist Hennstedt ländlicher Zentralort mit Sitz der Amtsverwaltung sowie Realschule mit Grund- und Hauptschulteil und Sonderschule.

In den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte und Stadtkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll hier möglichst 20 Prozent des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten (vgl. LROPI, Ziffer 7.1(2) und (4)). Hennstedt beabsichtigt eine Stärkung und Verbesserung der Einrichtungen im Bereich der Altenhilfe (vgl. Ziffer 6.1.2 LROPI).

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für das Gebiet Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ liegt östlich des Klever Weges (L 149) zwischen den Gemeindestraßen „Am Mühlenberg“ und „Grüner Weg“, somit sehr zentral, dennoch in ruhiger Lage.

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

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeit noch im Besitz der Gemeinde Hennstedt, wird jedoch bald vom Vorhabenträger erworben.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um an dieser Stelle den von der Gemeinde gewünschten und durch einen Investoren ermöglichten Neubau eines Seniorenwohn- und Pflegeheims, welches konzeptionell eine weitestgehende Eigenständigkeit und Individualität der Wohn- und Lebensgestaltung der Bewohner vorsieht, zu ermöglichen. Damit soll dem zukünftig steigenden Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen Rechnung getragen werden und die infrastrukturelle Funktion Hennstedts auch für Senioren gestärkt werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als künftige Nutzung des Baugrundstücks - Seniorenwohn- und Pflegeheim - fest. Durch die textliche Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB begrenzt auf die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die dem Wohnen oder der Pflege von Senioren dienen, sowie Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnen und der Pflege von Senioren stehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Pflegeheim wird in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan eine absolute max. Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt. Zur Einbindung in die nähere Umgebung wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt und eine sich in die umgebende Eingeschossigkeit einfügende Höhenentwicklung durch die flache Dachneigung erreicht. Dies wird durch die genauen Maßangaben der Höhen im Schnitt als Bestandteil des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die Bauweise durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) eindeutig definiert ist. Gebäudeanlagen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

Die Baugrenzen halten zu den äußeren Grundstücksgrenzen mindestens 3 m Abstand ein.

3. Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen gemäß §§45ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§80ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§85ff. BauGB vorgesehen werden.

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

4. Versorgungseinrichtungen

Das betroffene Baugrundstück befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde und ist bisher voll erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird nach der örtlichen Satzung durch die Erschließungsträger erfolgen, Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag vereinbart. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in den anliegenden Straßen.

4.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der eon. Hanse.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen sichergestellt.

4.3 Brandschutz

Durch die vorhandenen Unterflurhydranten, die in den vorgeschriebenen Abständen in den Straßen verlegt sind, wird eine ausreichende Brandbekämpfung sichergestellt.

Der Gemeinde ist bekannt, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Verband nur dann übernommen werden, soweit diese mit technisch, hygienisch sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Verband notwendig sind. Der Einbau zusätzlicher Löschwassereinrichtungen ist kostenpflichtig.

Die Kurvenradien für die Feuerwehrezufahrt werden gemäß DIN 4066 Abschnitt 2.2.3 angelegt, dabei wird im Bereich der vorgesehenen Einmündungen das Halteverbot gem. StVO gekennzeichnet. Die Feuerwehrezufahrt wird gemäß DIN 4066 mit dem Hinweisschild – D 1 Feuerwehrezufahrt – gekennzeichnet. Das gesamte Grundstück erhält eine mindestens 3,0 m breite befestigte (z. B. Rasengittersteine) Umfahrung für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 Abschnitt 2.2.2.1 i. V. m. 2.2.8 für den Transport von Rettungsgeräten der Feuerwehr.

Im Bereich des Hauptzugangs zum Pflegeheim wird eine Löschwasserentnahmestelle als Unter- bzw. Überflurhydrant vorgesehen, wobei der Standort der Entnahmestelle mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt wird.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

Das betroffene Baugrundstück wird an das zentrale System der Müllbeseitigung angeschlossen. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt. Zuständig ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD).

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der zentralen Kläranlage der Gemeinde Hennstedt zur Reinigung zugeführt. Die Einleitung, insbesondere das Erfordernis der Vorklärung gewerblicher Abwässer, ist durch die Abwassergemeinschaft per Satzuna aereaelt. Bei der Herstellung neuer Hausanschlüsse zur

Abwasserbeseitigung gelten die Regelungen der Satzung der Abwassergemeinschaft. Bei der Ausführungsplanung wird für die Küche ein Fettabscheider vorgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann soweit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst nicht möglich ist, dem gemeindlichen Leitungssystem zur Oberflächenentwässerung zugeführt werden.

6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

ÖPNV

Die Gemeinde Hennstedt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Haltestellen im regionalen Liniennetz des Dithmarschenbusses verbinden Hennstedt mit Umsteigemöglichkeiten in Heide mit den Städten und übrigen Gemeinden im Kreisgebiet und darüber hinaus.

Straßenverkehr

Hennstedt ist durch die Landesstraße 149 und die L 239 unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das Grundstück ist von Norden kommend (Angestellte, Lieferverkehr) über die Gemeindestraße Kiefernweg und von Süden aus (Besucher) über die Gemeindestraße Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße erschlossen.

Beide sind durch eine Notzufahrt von 4,00 m Breite miteinander verbunden, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen soll, sondern lediglich von der Müllabfuhr, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen genutzt werden darf.

Die nach LBO notwendigen privaten Stellplätze werden in ausreichender Anzahl auf dem privaten Baugrundstücken selbst nachgewiesen, die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Parkplätze können reduziert werden.

7. Immissionsschutz

Das Grundstück befindet sich innerhalb von Wohnbauflächen, die nordöstlich gelegenen nicht direkt angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportplatz) weisen eine ausreichende Entfernung auf, so dass Belästigungen für die künftigen Bewohner des Pflegeheimes nicht zu erwarten sind.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Hennstedt verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan, der in seiner Planungskarte den Plangeltungsbereich als Siedlungsfläche darstellt.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Bei der Ermittlung der geplanten Versiegelung wird von der im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Planung ist, dargestellten Bebauung, Erschließungsführung und Stellplätzen ausgegangen. Auf die Gebäudeflächen entfallen hierbei ca. 1500 m² auf die Erschließungsflächen ca. 900 m² und auf die nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und die Umfahrt für die Feuerwehr, die entsprechend mit 0,3 anzusetzen wären, ca. 550 m².

In der bisher rechtskräftigen B-Planänderung sind für den vorliegenden Plangelungsbereich für die Erschließungsflächen ca. 600 m² anzusetzen und für die überbaubaren Grundstücksflächen ca. 2000 m².

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung wird demzufolge kein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, da nur ein geringfügig größerer Anteil versiegelt wird.

Die beiden im Landschaftsplan dargestellten, das Plangebiet nach Norden und Westen begrenzenden Knicks werden nachrichtlich übernommen.

Eine in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 festgesetzte Pflanzbindung – eine gestalterische Festsetzung ohne Ausgleichsfunktion - entlang der Notzufahrt in Verlängerung der Kirchspielschreiber-Schmidt –Straße entfällt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend eingeschossig. Das Vorhaben fügt sich durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Höhenbegrenzung auf 7,50 m Firsthöhe über gewachsener Geländeoberfläche hinreichend ein. Aufgrund der Gebäudegestaltung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) fügt sich das Gebäude auch im Hinblick auf die wahrnehmbare Bau-masse in das Gebiet ein.

9. Kosten

Erschließungskosten im Sinne des § 127 BauGB werden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung –Pflegeheim- für die Gemeinde Hennstedt nicht erwartet.

Hennstedt den, *1.3.2005*



[Handwritten Signature]
Gemeinde Hennstedt
- Bürgermeister -

Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Hennstedt 3. Änderung

Kreis Dithmarschen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Bemerkungen
Hennstedt	17	94/19	Winckler, Karsten und Winckler, Gunda je zu 1/2	Darin aufgegangen 94/18
		94/22	Gemeinde Hennstedt	
		94/23	Gemeinde Hennstedt	
		325	Dorfgemeinde Hennstedt	

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

Meldorf, den 10.03.2005
Katasteramt



Beglaubigter Auszug
aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt
Nummer 15 vom 15. April 2005

Bekanntmachung

Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung (Seniorenwohn- und Pflegeheim) der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet „westlich der vorhandenen Bebauung am Grünen Weg“ in Verlängerung der Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße und östlich der vorhandenen Bebauung „Am Mühlenberg“ in Verlängerung des „Kiefernweges“

Die Gemeindevertretung Hennstedt hat in ihrer Sitzung am 14.02.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung für das Gebiet „westlich der vorhandenen Bebauung am Grünen Weg“ in Verlängerung der Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße und östlich der vorhandenen Bebauung „Am Mühlenberg“ in Verlängerung des „Kiefernweges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 16.04.2005 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Hennstedt, Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1 in Hennstedt, Zimmer 11, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts gemacht worden sind (§215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht 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.

Hennstedt, den 07.04.2005

Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt
Der Amtsvorsteher

Im Auftrage
gez. Tautorat



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, der 15. April 2005

Der Amtsvorsteher
i. A.

