

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wiemerstedt
für das Gebiet "beidseitig des Waldweges im Anschluß an die vorhandene Bebauung"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Wiemerstedt hat zur Zeit rd. 160 Einwohner.

Wiemerstedt liegt im nördlichen Teil Dithmarschens an der Kreisstraße 76 (K 76).

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

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt südöstlich der bebauten Ortslage, beidseitig des Waldweges.

1.3 Topographie

Wiemerstedt liegt auf der Geestkante zum Niederungsgebiet der Brooklandsau im Westen. Das Sandbodengelände des Plangeltungsbereiches in einer Gesamtgröße von rd. 1 ha hat leichtes Gefälle nach Osten und liegt im Mittel rd. 3,00 m über NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen, befindet sich im Privateigentum. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Grundstücke Nr. 1 - 3, 5 und 6 für die Erschließung des Baugebietes und die "Ausgleichsfläche" zu erwerben. Die Grundstücke Nr. 4 und 7 verbleiben im Privateigentum für den Eigenbedarf.

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 in einem Dorfgebiet Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Eigenbedarf in der Gemeinde bis ca. zum Jahre 2004 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine vertretbare ortsplanerische Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen.

...

Durch die Erschließung des Baugebietes soll auch der örtliche Wohnbaubedarf der Gemeinde gedeckt werden, um eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde zu verhindern.

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur mit landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zur Vermeidung einer verdichteten Wohnbebauung werden die Wohngebäude nur mit max. 4 Wohnungen zugelassen. Die aufgelockerte Baustruktur in der südostwärtigen Ortslage soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Die Lage des Baugebietes sowie die gesamte dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur lassen derartige Betriebe in Wiemerstedt nicht zuletzt wegen der unzureichenden Verkehrsverhältnisse und mangelnder Flächen für den ruhenden Verkehr nicht zu. Darüber hinaus werden Störungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr und Kommunikationslärm in den Ruhe- und Nachtzeiten für die ländliche Wohnbevölkerung erwartet.

Bei der Planung (Festsetzung eines Dorfgebietes) sind die allgemeinen Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es werden in dem künftigen Baugebiet keine Immissionen aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder Straßenverkehr erwartet. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltungen bzw. störende Gewerbebetriebe sind im Einwirkungsreich zum vorliegenden Bebauungsplan nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Die Gemeinde Wiemerstedt verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, die bauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen. Der Bebauungsplan steht der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde 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 Schleswig.

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 werden in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal 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 76.

Die vorhandene Straße Waldweg wird als Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke im Plangeltungsbereich festgesetzt.

Die Erschließungsstraße Waldweg wird aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung mit einem reduzierten Straßenprofil festgesetzt. Die Verkehrssicherheit wird durch einen überfahrbaren Gehweg, der durch eine 50 cm breite Entwässerungsmulde von der Fahrbahn getrennt wird, gewährleistet. Der Gehweg soll im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes weiter nach Westen bis an die K 76 ausgebaut werden.

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 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen:

$$8 \text{ WE}/4 = 2 \text{ Parkplätze erforderlich}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als Längsparkplätze festgesetzt worden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen - auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Weideland nördlich des Waldweges und Ackerland südlich des Waldweges) 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 geringfügigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und den künftigen Bewuchs beeinträchtigt.

Im einzelnen werden nachfolgende Eingriffe vorbereitet:

- Versiegelung durch Bebauung und Erschließung von rd. 30 % der Gesamtfläche,
- geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch teilweise Entzug des Niederschlagswassers,
- geringfügige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und Bewuchs.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Die Gemeinde Wiemerstedt beabsichtigt, die Eingriffe nachfolgend auszugleichen:

- a) Errichtung von rd. 240 lfdm Knicks zur Abgrenzung der Baugebiete zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur freien Landschaft. Die Knicks werden mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- b) Ökologische Aufwertung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche (Dauergrünland) unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von rd. 2.500 m² soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und sich der natürlichen Entwicklung überlassen werden (Sukzession). Eventuelle zusätzliche Biotopmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abzustimmen. Die Fläche ist von der Gemeinde Wiemerstedt zum Zwecke der Bauleitplanung erworben worden.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den Ausbau des Gehweges und der Parkplätze werden derzeit auf rd. 40.000,-- DM geschätzt. Die Straße Waldweg stellt teilweise eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau des Gehweges in dem Streckenabschnitt im Bereich des Grundstückes Nr. 7 ist nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Kosten in Höhe von rd. 8.000,-- DM werden von der Gemeinde getragen, da keine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB beträgt rd. 30.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 3.000,-- DM.

Der gemeindliche Anteil der Erschließungskosten wird aus den Grundstücksverkäufen finanziert.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Ausgleichsmaßnahmen erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG.

Wiemerstedt, den 20.09.1994



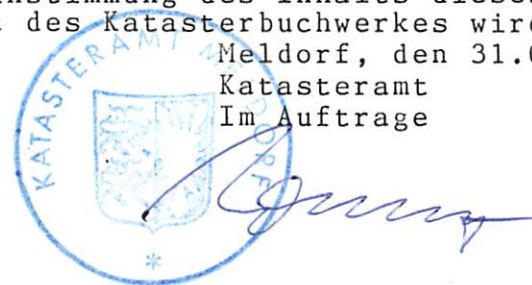
Gemeinde Wiemerstedt
- Bürgermeister -

Eigentümerverzeichnis

Blatt

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wiemerstedt

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.
Wiemerstedt	2	38/1	Jens, <u>Emil</u> Johannes und Jens, Willy <u>Andreas</u>	59
		38/2		
	4	38/3		
		38/4		
		38/5		
		(entstanden aus 38)		
		64/4	Dorfsgemeinde Wiemerstedt	57
		(entstanden aus 64/1)		
	4	12/1	Thiessen, Jürgen	89
		12/2		
		12/3		
		12/4		
		12/5		
		(entstanden aus 12)		
Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.				
Meldorf, den 31.08.1994				
Katasteramt				
Im Auftrage				



Beglaubigter Auszug
aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Nr.: 1 /1995 vom 06.01. 19 95

Wiemerstedt

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wiemerstedt für das Gebiet "beidseitig des Waldweges im Anschluß an die vorhandene Bebauung"

Der von der Gemeindevertretung Wiemerstedt in der Sitzung vom 18.5.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wiemerstedt für das Gebiet "beidseitig des Waldweges im Anschluß an die vorhandene Bebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 14.12.1994, Aktenzeichen: 601.622.60/133, genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 7.1.1995 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 der § 214 Absatz 1 Satz 1 Nrn. 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 ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Absatz 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 31.12.1994
Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt
Der Amtsvorsteher

i.A. gez. Trettin

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt am 6.1.1995

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, 06.01. 19 95

Der Amtsvorsteher
i. A.: 