

Ergänzungssatzung Nr. 1 "Nordweg" nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB der Gemeinde Wennbüttel für das Gebiet "westlich des Nordweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung"

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.2004 die folgende Ergänzungssatzung Nr. 1 "Nordweg" für das Gebiet "westlich des Nordweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung", bestehend aus der Planzeichnung, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.10.2004 bis 25.10.2004 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2004 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2004 bis 22.11.2004 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 07.10.2004 bis 25.10.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung am 21.12.2004 beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wennbüttel, _____
Bürgermeister

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wennbüttel, _____
Bürgermeister

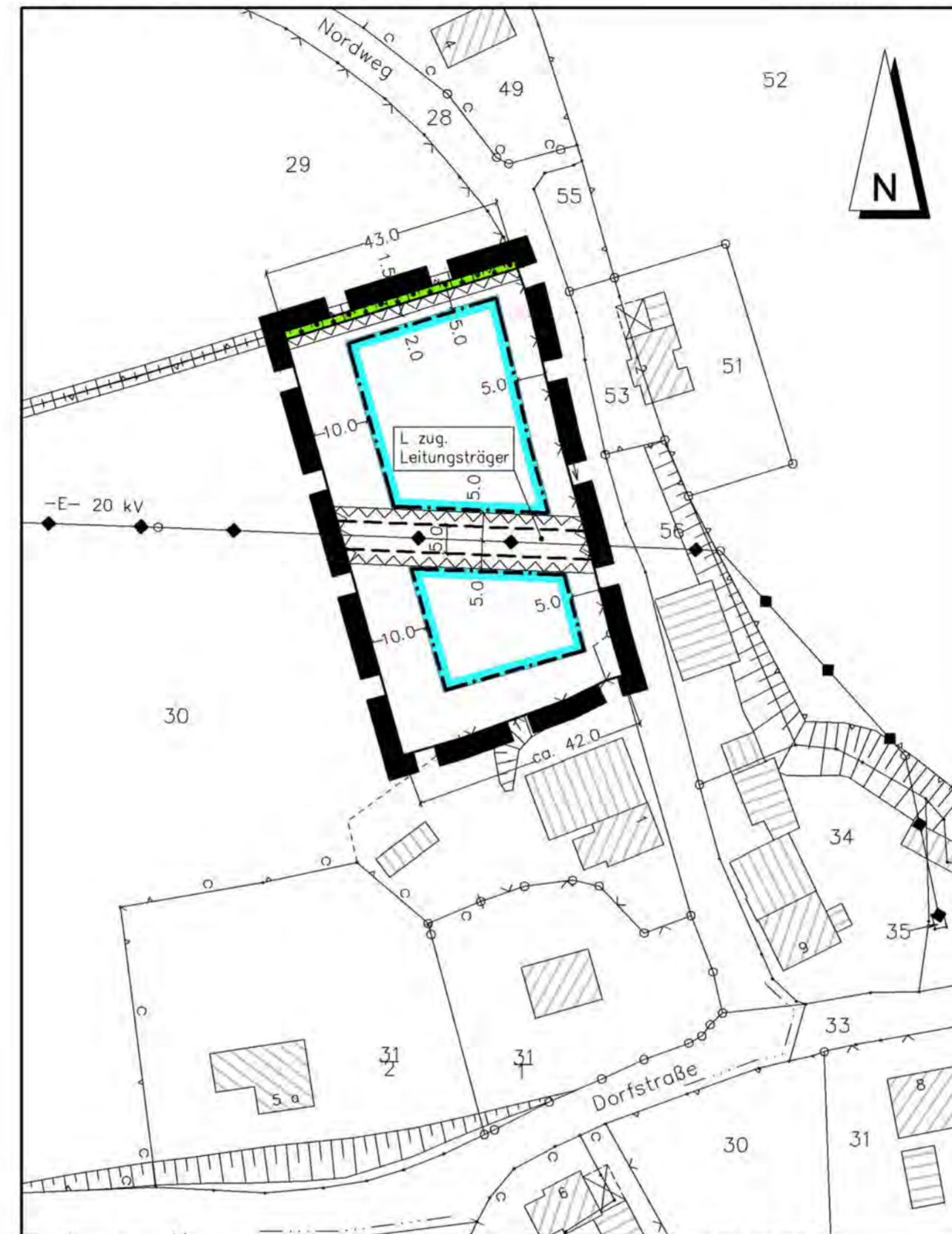
8. Der Beschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom _____ bis _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Wennbüttel, _____
Bürgermeister

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Katasteramt Meldorf, Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: 12.07.2004
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Wennbüttel - Gemarkung Wennbüttel - Flur 1

Zeichenerklärung

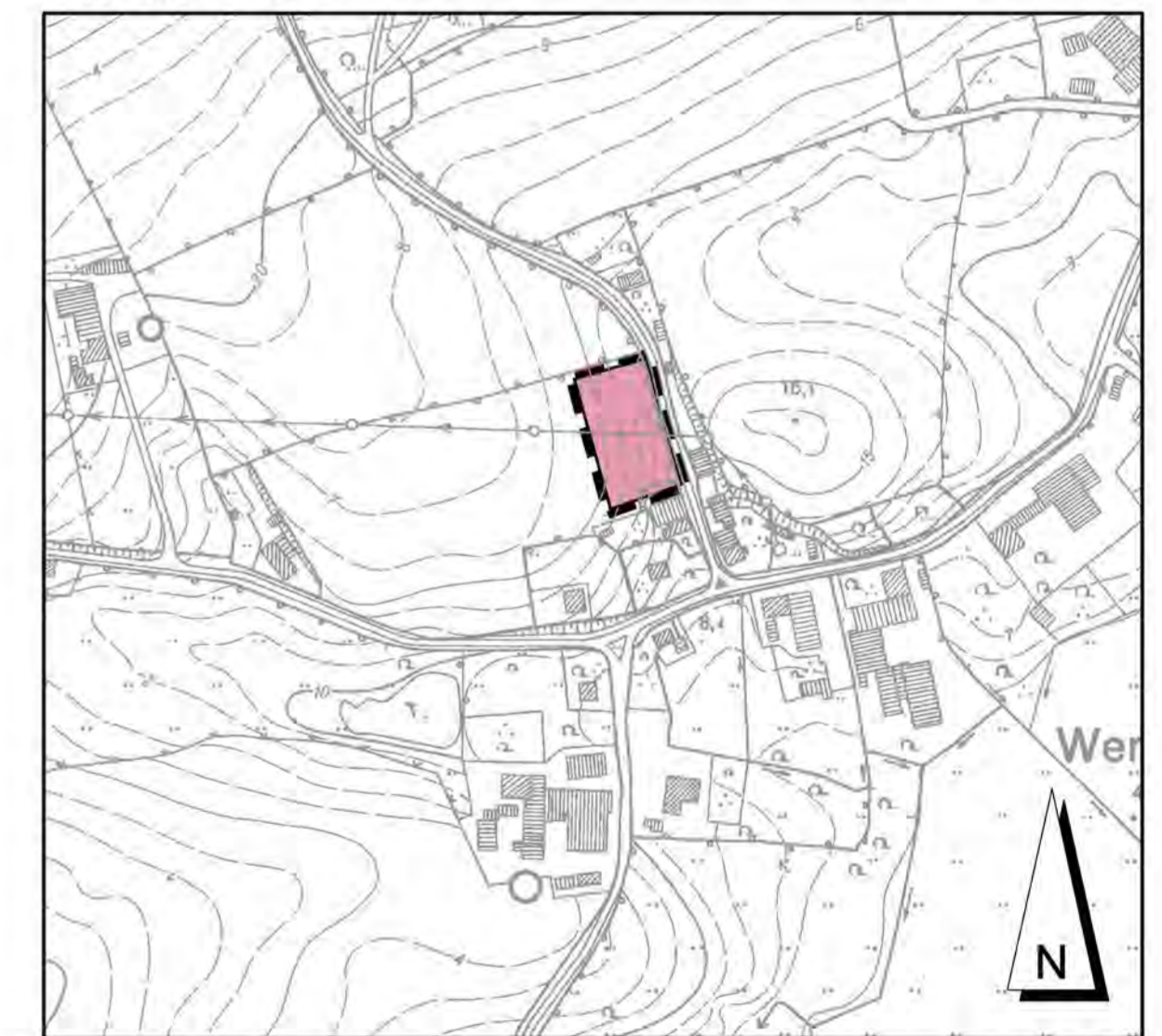
Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 15 b LNatSchG
	Versorgungsleitung oberirdisch -Elektrizität-	

Übersichtskarte



Stand: 24.10.2004

Maßstab 1:5000

Ergänzungssatzung Nr. 1 "Nordweg"

nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB
der Gemeinde Wennbüttel

für das Gebiet
"westlich des Nordweges im Anschluss
an die vorhandene Bebauung"

Gemeinde Wennbüttel

Ergänzungssatzung Nr. 1 „Nordweg“ (Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB)

für das Gebiet

„westlich des Nordweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung“

Bearbeitungsstand: 24.11.2004
Bvh.-Nr.: 04043

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wennbüttel
über das Amt KLG Albersdorf
Bahnhofstraße 23
25767 Albersdorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Planerische Vorgaben	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Landschaftsplanung	2
3.3 Flächennutzungsplanung	2
4. Bauliche Prägung	2
5. Geordnete städtebauliche Entwicklung	3
5.1 Lage im Ort	3
5.2 Landwirtschaftliche Betriebe	3
5.3 Denkmäler	3
6. Gesicherte Erschließung	4
7. Schutz von Natur und Landschaft	4
8. Flächenbilanzierung	7
9. Kosten	7

Gemeinde Wennbüttel

Ergänzungssatzung Nr. 1 „Nordweg“

für das Gebiet „westlich des Nordweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung“

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße (K 35) und unmittelbar westlich des Nordweges. Östlich und südlich grenzt die vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet ist rund 3300 m² groß. Es handelt sich um ein Teilstück von Flurstück 30 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Wennbüttel.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wennbüttel stellt zur Baulandbeschaffung für das Plangebiet eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) auf. Auf einer Fläche von ca. 3300 m² soll landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich zum Innenbereich erklärt werden, um für zwei Grundstücke Baurechte für den örtlichen Bedarf zu erwirken.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wennbüttel liegt ca. 2 km südöstlich des Unterzentrums Albersdorf. Sie liegt gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Bereich des Nord-Ostsee-Kanals (NOK) südlich der Gemeinde ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft Schwerpunkt- und Verbundachsenraum auf Landesebene.

Die Gemeinde Wennbüttel kann im Planungszeitraum eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen. Diese Entwicklung soll den örtlichen Bedarf decken. Die Gemeinde verfügt bei einem Wohnungsbestand zum 01.01.1995 von 38 Wohnungen über ein Entwicklungsvolumen von 7 bis 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010.

Der aus dem Jahr 1983 stammende Regionalplan für den Planungsraum IV –Kreise Dithmarschen und Steinburg- weist der Gemeinde als Hauptfunktion die Landwirtschaft und als 1. Nebenfunktion das Wohnen zu.

Der Regionalplan 2003 für den Planungsraum IV (Entwurf: Stand 16.12.2003) weist den Bereich der Gieselau südlich der Gemeinde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft aus. Das gesamte Gemeindegebiet ist zudem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

3.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV –Kreise Dithmarschen und Steinburg – (Entwurf, Gesamtfortschreibung Oktober 2003), Karte 1, ist der Bereich der Gieselau als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Verbundsystems dargestellt und in Karte 2 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Weitere Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz oder gemäß supranationaler Konventionen sind nicht berührt. Insbesondere werden Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nicht tangiert.

Gemäß Karte 2 ist der Geestbereich Dithmarschens großflächig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Der Bereich östlich von Albersdorf bis zur Ortslage von Wennbüttel ist als ‚historische Kulturlandschaft‘ ausgewiesen. Wennbüttel verfügt über ‚struktureiche Kulturlandschaftsausschnitte‘.

Die Gemeinde Wennbüttel verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2003. Im Maßnahmenplan ist das Plangebiet als ‚potentielle Baufläche‘ enthalten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Wennbüttel verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan.

4. Bauliche Prägung

Die Gemeinde Wennbüttel wie auch die Ortslage im Bereich Dorfstraße / Nordweg ist stark durch die Landwirtschaft geprägt. Insbesondere südlich der Dorfstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Nördlich der Dorfstraße überwiegt die Wohnbebauung, wobei hier zum Teil ehemalige Stallgebäude angelagert sind, die derzeit überwiegend als Lager für landwirtschaftliche Gerätschaften genutzt werden.

Bei der Wohnbebauung der Umgebung handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Die Grundfläche der angrenzenden Gebäude liegt zwischen 100 und 150 m². Eine zusätzliche Versiegelung

durch Garagen und Nebenanlagen in etwa gleicher Höhe wird angenommen, so dass von einer durchschnittlichen Versiegelung von ca. 300 m² je Grundstück ausgegangen wird. Die umgebenden Grundstücke haben Größen zwischen 1000 und 3000 m². Dem Dorfcharakter entsprechend sollen auch innerhalb des Plangebietes größere Grundstücke entstehen. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung.

Die Gebäude sollen zum Nordweg aus gestalterischen Gründen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Die hintere Begrenzung orientiert sich an dem Gebäude Dorfstraße 7. Zur Klarstellung werden Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nach den §§ 12 und 14 der BauNVO zulässig, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.

5. Geordnete städtebauliche Entwicklung

5.1 Lage im Ort

Vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Hofstellen oder liegen im Niederungsbereich des Vorfluters. Die großen privaten Grundstücke stehen für eine Bebauung und Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Eine stärkere Verdichtung der Bebauung würde das dörfliche Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen und ist auch seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

Die Bebauung am Nordweg ermöglicht die weitere Herausbildung und Verfestigung eines Ortskerns. Eine Bebauung entlang der K 35 ortsauwärts Richtung Albersdorf würde eine bandartige Entwicklung der Gemeinde befördern. Eine Bebauung Richtung Offenbüttel kann unter Umständen die Weiterentwicklung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe beeinflussen (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde, Seite 129).

5.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Die Betriebe südlich der Dorfstraße und östlich des Nordweges müssen auf die ohnehin vorhandene, näher zu den Betrieben liegende Bebauung entsprechend Rücksicht nehmen, so dass Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes im ortsüblichen Rahmen liegen werden.

Nordwestlich des Plangebietes liegt eine weitere Hofstelle. Hier verkürzt sich der Abstand zur Wohnbebauung durch die Realisierung der Bebauung im Plangebiet von derzeit ca. 280 m auf 250 m. Da es sich um einen Milchviehbetrieb handelt, sind Beeinträchtigungen der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

5.3 Denkmäler

Nördlich des Plangebietes liegen auf den Geländekuppen mehrere Hügelgräber. Die nächstgelegenen Hügelgräber sind durch mehrere Knicks zur vorhandenen und geplanten Bebauung abgeschirmt. Die vorhandene Bebauung mit den umgebenden

Großbäumen (Nordweg 4) liegt zwischen dem Plangebiet und den Hügelgräbern. Ein weiteres Hügelgrab nordwestlich des Plangebietes befindet sich in rund 450 m Abstand in einem kleinen Waldstück. Zwischen Bebauung und Hügelgrab befinden sich ebenfalls zwei Knicks.

6. Gesicherte Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über den Nordweg gesichert. Der Nordweg ist zwischen Dorfstraße und Plangebiet in ca. 3,5 m Breite ausgebaut. Die Gesamtbreite beträgt zwischen 7 und 8 m. Eine überfahrbare Bankette bzw. teilweise befestigte Seitenflächen als ‚Wartebuchten‘ ermöglichen den Begegnungsverkehr auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Der Einmündungsbereich des Nordweges in die Dorfstraße (K 35) ist für den zu erwartenden Verkehr hinreichend ausgebaut. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

In der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft im Bereich des Plangebietes ein offener Entwässerungsgraben. Dieser dient der Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung besteht nicht. Das anfallende Schmutzwasser ist auf den Grundstücken in Kleinkläranlagen einzuleiten. Eine Einleiterlaubnis ist entsprechend bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen zu beantragen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Auch die sonstige Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

Über das Plangebiet verläuft oberirdisch eine 20-kV-Mittelspannungsleitung. Nach Rücksprache mit der E.ON Hanse sind zu den äußeren Mastenden mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Beidseitig der Mittellinie wird zu diesem Zweck eine Fläche von je 5 m, insgesamt 10 m Breite festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Die 20 kV-Leitung steht ständig unter Spannung. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen, Hebezeugen, Baumaschinen usw. hat unter ganz besonderer Aufsicht zu erfolgen. Mit allen vorgenannten Einrichtungen ist ebenfalls ein Mindestabstand von 3 m zum Leiterseil, auch unter Berücksichtigung des Ausschlagens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten.

Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse wird grundbuchlich gesichert. Zu diesem Zweck wird eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist, in insgesamt 5 m Breite in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Schutz von Natur und Landschaft

Bei Satzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung ist überwiegend von einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft auszugehen. Auswirkungen auf besonders zu schützende Tiere oder Pflanzen sind mithin nicht zu erwarten.

Von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist der im Norden des Plangebietes verlaufende Knick. Der Knick ist gemäß § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt und dauerhaft zu erhalten.

Der Knick ist lückig mit Sträuchern bewachsen. Westlich des Plangebietes stehen mehrere Überhälter. Zur Aufwertung des Knicks und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollen die Lücken mit heimischen und standortgerechten Sträuchern ergänzt werden. In Abstimmung mit dem Nachbareigentümer soll eine lockere Bepflanzung mit Gehölzen im Abstand von ca. 5 m vorgenommen werden. Zur freien Entfaltung des Knicks ist innerhalb des Plangebietes eine 2 m Breite Fläche angrenzend an den Knickfuß von Bebauung freizuhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren. Der Eingriff durch das Vorhaben wird minimiert, indem im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur Bauland realisiert und der Ortskern gestärkt wird. Es wird auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen.

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, sind auszugleichen. Solche Eingriffe liegen im Plangebiet im Bereich Boden. Wie oben dargelegt, wird von einer Flächenversiegelung bis zu 300 m² je Grundstück ausgegangen. Insgesamt werden mithin bis zu 600 m² Boden dauerhaft versiegelt.

Das Plangebiet ist Richtung Norden durch den vorhandenen Knick und die oben beschriebene Bepflanzung der Knicklücken in das Landschaftsbild eingebunden. Östlich und südlich liegt vorhandene Bebauung. Richtung Westen wird die neue Bebauung teilweise durch die Hanglage eingebunden. Das entstehende Siedlungsgrün wird die Neubebauung hinreichend in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima / Luft und Wasser sind aufgrund der Kleinteiligkeit des Eingriffs nicht zu erwarten.

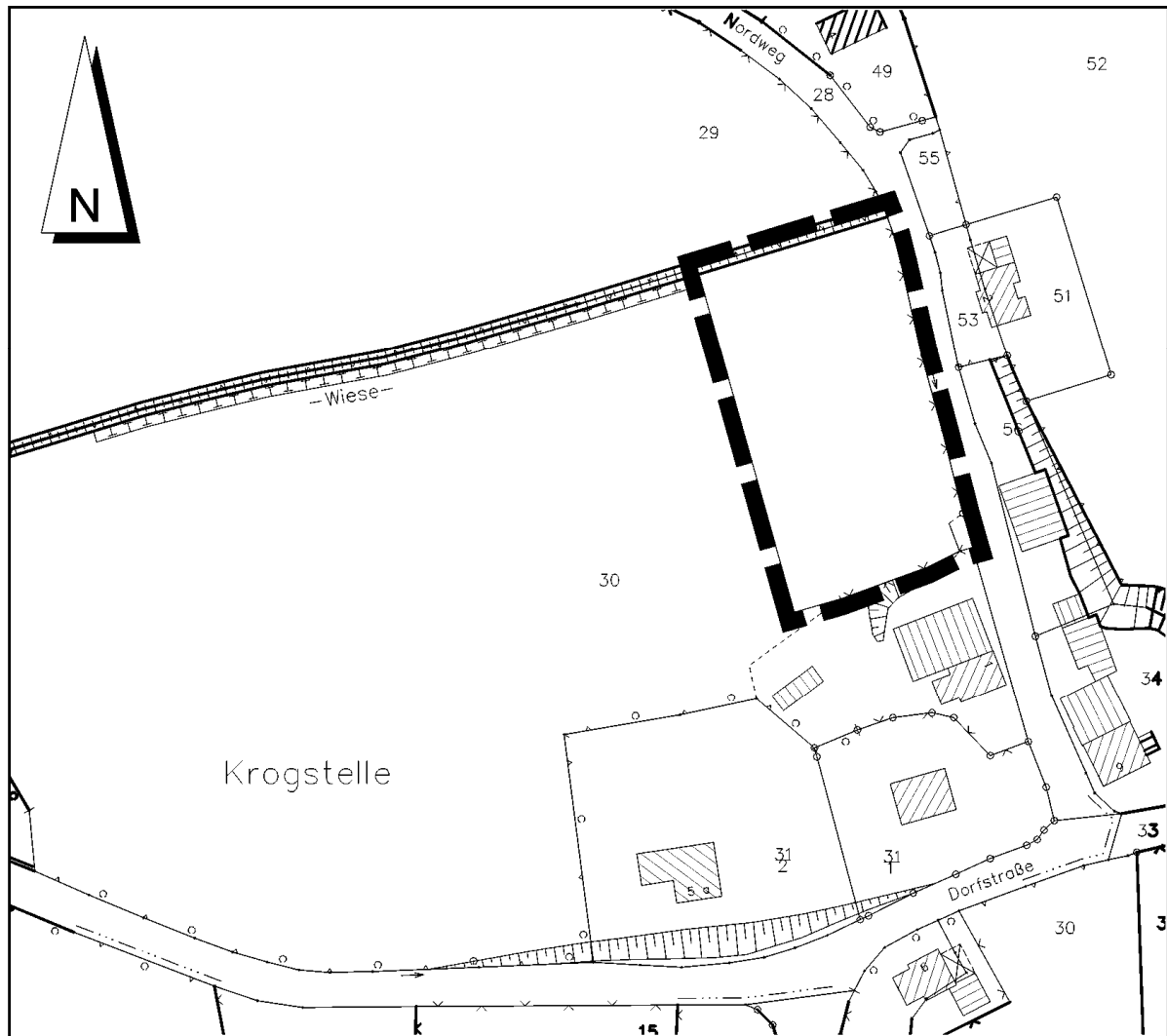


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche –Wiese–

(ohne Maßstab)

Entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juni 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 -; „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“) ist als Ausgleich für den Eingriff in den Boden die Hälfte der versiegelten Fläche, mithin mindestens 300 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Die Koppel westlich der Bebauung dient zukünftig der Pferdehaltung. Flächeneigentümer ist der Bauherr des nördlichen Grundstücks. An der Nordgrenze der Koppel verläuft der vorhandene Knick. Angrenzend an den Knick vom Knickfuß aus gemessen ist ein Bereich von mindestens 120 m Länge und 2,5 m Breite als Wiese anzulegen und dauernd zu erhalten.

Die Wiese ist maximal 1 x jährlich im August / September zu mähen. Sie ist durch einen Weidezaun von der übrigen Koppel zu trennen. Die Wiese dient als Saumbereich für den vorhandenen Knick und unterstützt die lineare Biotopstruktur. Die Lage der Wiese zeigt Abbildung 1 auf der vorhergehenden Seite. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die mit der Satzung verbundenen Eingriffe werden durch obige Maßnahmen ausgeglichen.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3300 m². Im Einzelnen teilt es sich wie folgt auf:

Bauflächen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB	3.220 m ²	97,9 %
Knick nach § 15 b LNatSchG	70 m ²	2,1 %
Gesamt:	3.290 m²	100,0 %

9. Kosten

Der Bauherr für die nördliche Teilfläche wird sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gegenüber der Gemeinde Wennbüttel zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichten. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Wennbüttel, _____.____._____

Bürgermeister