

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 der
Gemeinde Neuenkirchen für das Gebiet
"nördlich der Kirche und östlich der
Wohnbebauung an der Straße Nixdörp"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Neuenkirchen hat zur Zeit rd. 920 Einwohner.

Neuenkirchen liegt in der nördlichen Marsch Dithmarschens, ca. 5 km nordöstlich der Kreisstadt Heide an der Landesstraße 155 (L 155) und der Kreisstraße 60 (K 60).

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Neuenkirchen im Nahbereich des ländlichen Zentralortes der Stadt Wesselburen. Die Wohnfunktion ist Hauptfunktion, die Agrarfunktion 1. Nebenfunktion und die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 2. Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage und Topografie des Bebauungsplanes

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

Das Gebiet liegt nördlich des historischen Ortskernes, unmittelbar nordwestlich der Kirche.

Das ca. 2,3 ha große Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der alten Marsch, unmittelbar vor der Kirchwarft. Das fast ebene Marschbodengebiet liegt ca. 1,00 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die Fläche des Vorfluters und des offenen Grabens an dem südlichen Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugebieten den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

...

4. **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 Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den überwiegenden örtlichen Eigenbedarf für ca. 6 bis 8 Jahre bis ca. zum Jahre 2002 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

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

Um in der westlichen Ortslage die vorhandene Wohnstruktur mit überwiegendem "Einfamilienhauscharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden:

- a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden;
- b) Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 2, Doppelhäuser nicht mehr als 4 Wohnungen haben;
- c) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

sind nicht zulässig. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin die Belange des Umweltschutzes beachtet worden. In dem künftigen Wohngebiet werden keine Immissionen aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch

Verkehr erwartet. Landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere Intensivtierhaltungsbetriebe bzw. störende Ge-

werbebetriebe sind im Einwirkungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Das Baugebiet liegt im Ortszentrum unmittelbar nördlich der vorhandenen Kirchwarft. Die Kirche in Neuenkirchen ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, sie ist in das Denkmalsbuch eingetragen und steht unter Denkmalschutz. Durch eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die von der Kirche nach Süden und Westen historisch gewachsene Zentrumsbildung auch nach Norden erweitert. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals werden die baulichen Anlagen in der Höhe soweit eingeschränkt, daß der Landschaftsbezug der Kirche nach Norden erhalten bleibt. Nach der künftigen Bebauung wird die auf hoher Warft gelegene Kirche auch weiterhin in die Marschlandschaft hineinwirken.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde zur Zeit keine alternativen Flächen für einen Bebauungsplan erwerben kann. Die um den Ortskern in Betracht kommenden Flächen sind entweder nicht zu erwerben oder wegen der besonderen Lage nicht für eine Wohnbebauung geeignet.

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Obwohl die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, soll der vorliegende Bebauungsplan aus Gründen eines dringenden Wohnbedarfs als "vorzeitiger Bebauungsplan" aufgestellt werden (§ 8 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnbauflächen vor.

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

6. **Versorgungseinrichtungen**

6.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Erschließungsstraßen werden ausreichend beleuchtet.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

6.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

7. **Entsorgungseinrichtungen**

7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Das geklärte Schmutzwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des örtlichen Sielverbandes geleitet.

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

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

8. Straßenerschließung

Die Planstraße A und die Anliegerwege sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Erschließungsstraßen sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahme und zur Verkehrsberuhigung mit reduzierten Straßenprofilen festgesetzt worden. Darüber hinaus soll die Planstraße A durch weitere bauliche Maßnahmen, wie z. B. durch Parkplätze in der Fahrbahn sowie Straßeneinengungen oder Aufpflasterungen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Maßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, für die befahrbaren Anliegerwege 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

9. 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 Pflichtstellplätzen

ca. 24 WE/3 = 8 Parkplätze

in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

10. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb des künftigen Baugebietes stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) Schleswig-Holstein vom 19.11.1982 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, das Landschaftsbild wird verändert.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch die Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Gebietsabflüsse und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und durch sonstige Versiegelungsflächen beeinträchtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Eingriff nachfolgend auszugleichen:

- Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft an der nördlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze;
- Bepflanzung einer größeren Fläche zwischen dem Baugebiet und dem in Süden angrenzenden Friedhof mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Diese Fläche soll sich nach der Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen selbst als Sukzessionsfläche entwickeln. Sie ist entsprechend zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden;
- Die Erhaltung und Herrichtung einer Wasserfläche mit einer Bepflanzung der angrenzenden Fläche zu einer sich selbst entwickelnden naturnahen Fläche. Um eine möglichst ungestörte naturnahe Entwicklung dieser Fläche sicherzustellen, wird sie entsprechend eingefriedigt. Auch diese Fläche wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt;
- Bepflanzung der Grünflächen beidseitig der Straße A im Einmündungsbereich in die Straße Nixdorf mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

11. **Öffentliche Grünflächen - Spielplatz -**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Spielplatzbedarf soll durch die vorhandenen Spielplätze innerhalb der Ortslage wahrgenommen werden. Der nächste Spielplatz liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 1 an der alten Dorfstraße, 200 m westlich vom vorliegenden Plangeltungsbereich entfernt.

12. **Kosten**

Die Erschließungskosten einschl. der Kosten für die Entwässerungseinrichtungen werden derzeit auf rd. 650.000,- DM geschätzt.

...

Der Anteil für die beitragsfähigen Erschließungsanlagen (Kosten ohne Abwasserbeseitigungsanlagen) beträgt rd. 470.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 47.000,-- DM.

Der gesamte Erschließungskostenanteil der Gemeinde wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert.

Die Erschließung soll in Abschnitten, je nach dem Bedarf an Baugrundstücken und/oder nach der Finanzlage der Gemeinde erfolgen. Der 1. Bauabschnitt soll voraussichtlich im Jahre 1994 erschlossen werden.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Neuenkirchen, den - 8. NOV. 1993



Karl-Heinz Neuscha
Gemeinde Neuenkirchen
- Bürgermeister -