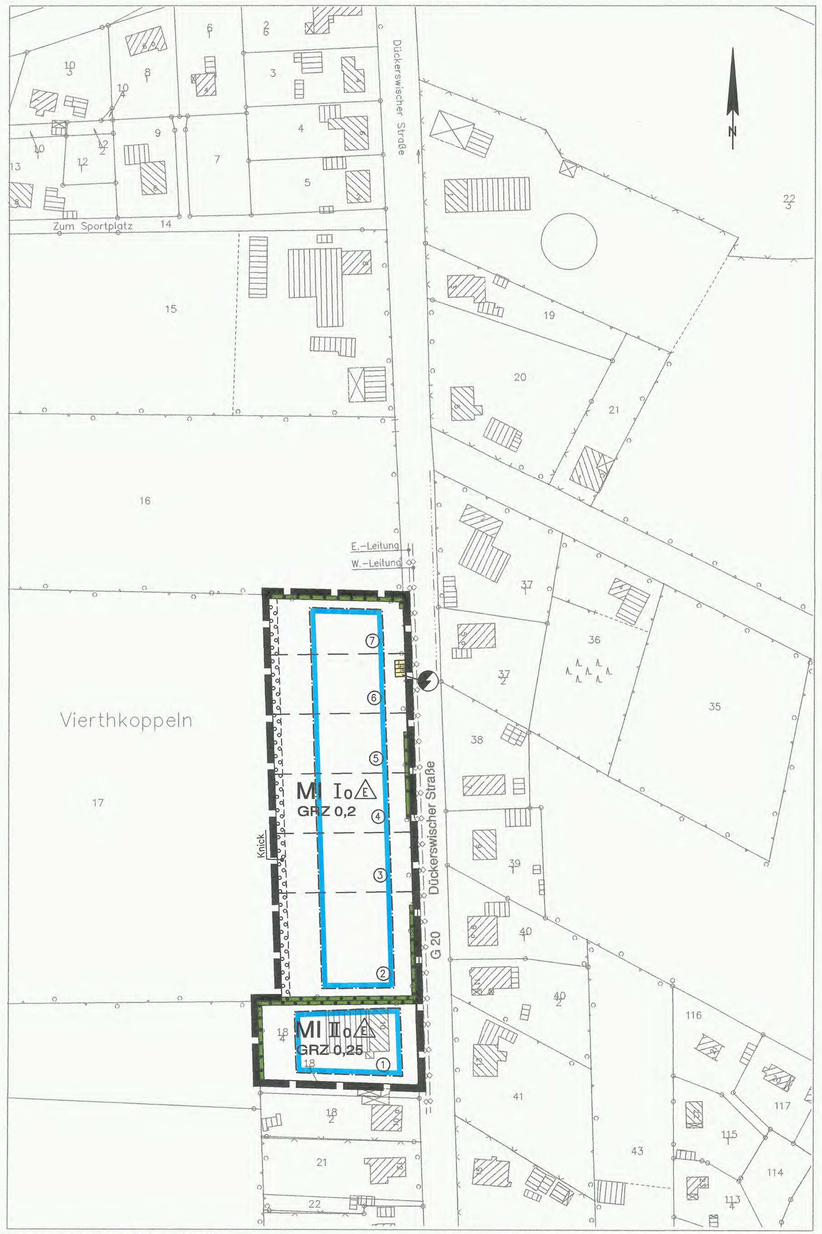
# Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Schafstedt · Maßstab 1:1000
Gemarkung Schafstedt · Flur 11 und 13




Katasteramt Meldorf · Aktualität der Daten : 18.02.1999
Entstehungsgrundlage : Koordinaten

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 29.06.1982)
A (1) 9900840

# SATZUNG DER GEMEINDE SCHAFSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER STRASSE ZUM SPORTPLATZ UND WESTLICH DER DÜCKERSWISCHER STRASSE IM ORTSTEIL DÜCKERSWISCH"

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.07.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "südlich der Straße zum Sportplatz und westlich der Dückerswischer Straße im Ortsteil Dückerswisch" bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:**

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

| Planzeichen | Erläuterungen | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| MI | Mischgebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO |
| GRZ | Grundflächenzahl | " " " |
| o | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | " " " |
| | Baugrenze, die nicht überschritten werden darf | § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB sowie § 23 BauNVO |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität – | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. – Knick – | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |

### Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- 18/4 Flurstücksnummer
- (1) Grundstücksnummer
- vorhandene bauliche Anlagen

### Nachrichtliche Übernahme ( § 9 Abs. 6 BauGB )

vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b LNatSchG)

## TEXT TEIL B

**1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Mischgebiete – MI – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO )**

1.1 Für die Grundstücke Nr. 3 – 7 dürfen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude (hier: Einzelhäuser) nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Ausnahme:

Diese Festsetzung gilt nicht, wenn betroffene Grundstücke oder Grundstücksteile der Erweiterung des Altenheimes auf dem Grundstück Nr. 1 dienen und das Grundstück oder der betroffene Grundstücksteil in unmittelbarem Zusammenhang mit dem zur Erweiterung vorgesehenen Grundstück Nr. 2 stehen und die Gebäude der Unterbringung oder Betreuung der Bewohner des Altenheimes dienen.

**2. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Ausnahme:

Eine überbaubare Fläche zwischen den überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 ist mit einer max. Breite von 8,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn beide Baugrundstücke zusammen einheitlich genutzt werden (siehe hierzu auch die Begründung unter Ziffer 10 Naturschutz und Landschaftspflege – Knick –).

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)**

3.1 Gebäude

| | |
|---|---|
| – Dachform: | – Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarde |
| – Dachneigung: | – 30° bis 50° |
| Ausnahmen: | – Walme bis 60° |
| | – bis 20% der Grundfläche der Gebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig |
| | – Bei Gebäuden deren Außenwände aus Holz bestehen ist eine Dachneigung von 35°–50° zulässig |
| – Dacheindeckung | – Dachpfannen oder Schiefer |
| | – Solaranlagen |
| – Außenwände: | – Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen |
| | – Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen |
| Ausnahme: | – Holz |

3.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) und Anbauten

| | |
|---|---|
| – Dachform: | – wie die Gebäude |
| – Dachneigung: | – Flachdach oder geneigte Dächer bis 30° |
| – Außenwandgestaltung: | – wie die Gebäude |
| – Ausnahmen: | – Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen, |
| | – Carporte in Holzbauweise |

3.3 Grundstückszufahrten und Stellplätze

Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

**4. Höhen der baulichen Anlagen für die Grundstücke 2 – 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,50 m über OK des vorhandenen Straßenniveau nicht überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Firsthöhe

Die Firsthöhe darf 9,00 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Ausnahme: Auf dem Grundstück Nr. 2 sowie auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der Erweiterung des Altenheimes auf dem Grundstück Nr. 1 dienen und die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem zur Erweiterung vorgesehenen Grundstück Nr. 2 stehen und die Gebäude der Unterbringung und Betreuung der Bewohner des Altenheimes dienen, darf die Firsthöhe 10,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

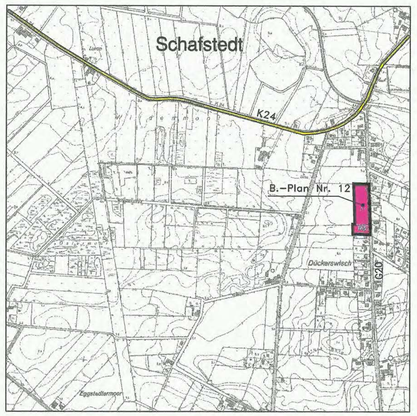
**5. Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der vorhandenen Knicks ist auf den Grundstücken Nr. 2 – 7 ein Schutzstreifen von 3 m Breite gemessen vom Knickfuß von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich des verschobenen neuanzulegenden Knicks auf der Westseite des Geltungsbereiches beträgt der Schutzstreifen 5 m Breite.
Für das Grundstück Nr. 1 ist zum Knick auf der Westseite ein Schutzstreifen von 3 m Breite gemessen vom Knickfuß von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die Einfriedungen an den privaten und öffentlichen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken zulässig.

### Übersichtsplan M 1 : 10000




1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.11.1998 bis 15.12.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.03.1999 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.1999 bis 24.05.1999 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.04.1999 bis 23.04.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.07.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.07.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Schafstedt, den 29.09.99

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Versorgungsleitungen.

Meldorf, den 1. Sept. 1999

Leiter des Katasteramtes

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schafstedt, den 29.09.99

Bürgermeister

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 vom 26.10.1999 bis 10.11.1999 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.11.1999 in Kraft getreten.

Schafstedt, den 29.10.99

Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 12
# Gemeinde Schafstedt

**Für das Gebiet " südlich der Straße zum Sportplatz und westlich der Dückerswischer Straße im Ortsteil Dückerswisch"**

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Schafstedt
für den Bereich „südlich der Straße Zum Sportplatz und
westlich der Dückerswischer Straße im Ortsteil Dückerswisch„

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Schafstedt hat z. Z. rd. 1.260 Einwohner und liegt im Osten Dithmarschens am Nord-Ostsee-Kanal. Zur Gemeinde Schafstedt gehört der Ortsteil Dückerswisch. Dückerswisch liegt im südlichen Bereich der Gemeinde.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein von 1984 ist die Hauptfunktion der Gemeinde Gewerbe, die erste Nebenfunktion Wohnen. Schafstedt liegt an der Bundesautobahn A 23 von Heide nach Hamburg.

## 2. Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im nördlichen Teil der bebauten Ortslage des Ortsteiles Dückerswisch. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt entwickelt. Der Plangeltungsbereich ist dort als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## 3. Topographie

Das ca. 0,9 ha große Gelände liegt relativ eben auf einem Niveau von 6 m über NN.

## 4. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist auf den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung und deren Beachtung hinzuweisen.

## 5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem Bedarf an Baugrundstücken für Gebäude in eingeschossiger offener Bauweise in einem Mischgebiet (MI) im Ortsteil Dückerswisch Rechnung zu tragen. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken für die Gemeinde Schafstedt zur Entwicklung des Ortsteiles Dückerswisch bereitzustellen und vorerst in Gesamtbetrachtung mit einer Satzung nach § 34 BauGB und weiteren nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben die wohnbauliche Entwicklung in Dückerswisch zum Abschluß zu bringen.

Die Festsetzung weiterer Mischgebiete oder Wohnbaugebiete in den nächsten Jahren ist für den Ortsteil Dückerswisch nicht vorgesehen.

Es sind max. 6 Baugrundstücke vorgesehen, wobei das südliche Grundstück (Grundstück Nr. 2) der Erweiterung des bestehenden Altenheimes auf dem Grundstück Nr. 1 dienen soll.

Für das Grundstück Nr. 1 wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um eine städtebaulich vertretbare Entwicklung des Gebäudebestandes durch den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Firsthöhe hier auf 10,0 m begrenzt.

Außerdem wird eine überbaubare Fläche von 8 m Breite zwischen den überbauten Flächen der Baugrundstücke Nr. 1 und 2 zugelassen, wenn dies der Verbindung einheitlich genutzter Gebäude auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 2 dient.

Zur Einfügung in den städtebaulichen Rahmen des Ortsteiles Dückerswisch wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Es werden für die Grundstücke 3 - 7 je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen. Aus ortsgestalterischen Gründen wird die max. zulässige Traufhöhe auf 4 m und die max. zulässige Firsthöhe auf 9 m festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen, aber auch um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Zum nördlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung wird ein Abstand von ca. 120 m eingehalten. Eine einen größeren Immissionsschutzabstand fordernde Erweiterung des Betriebes ist insbesondere mit Rücksicht auf die im Norden und Osten des Betriebes vorhandene Bebauung an der Straße Zum Sportplatz und an der Dückerswischer Straße an dieser Stelle nur mit erhöhtem Einsatz betrieblicher Maßnahmen unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich.

## 6. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die festgesetzten Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Grundstücke oder Grundstücksteile für den Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## 7. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

Die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die betroffenen Grundstücke sind durch die Straße Dückerswischer Straße ausreichend erschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag AG.

Auf der Grenze zwischen den Grundstücken 1 und 2 verläuft eine Niederspannungsleitung der Schleswag AG. Diese ist als oberirdische Leitung im Bebauungsplan dargestellt. In einem Gespräch mit der Gemeinde hat die Schleswag AG jedoch in Aussicht gestellt, bei Bedarf die oberirdische Leitung zu beseitigen und die Versorgungskabel unterirdisch zu verlegen. Etwaige entstehende Kosten sind an zwischen der Schleswag AG und dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

An der Ostseite des Plangeltungsbereiches auf dem Baugrundstück Nr. 6 ist ein Trafostandort der Schleswag AG festgesetzt. Dieser Standort ist bisher grundbuchlich gesichert. Im Falle des Bodenverkehrs wird die grundbuchliche Sicherung seitens der Schleswag AG beibehalten.

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß der betroffenen Baugrundstücke an die vorhandene Kanalisationsleitung sichergestellt und wird der gemeindlichen Kläranlage als Kompaktanlage zur Reinigung zugeführt.

Vorgesehen ist die Bündelung der einzelnen Abwasserleitungen der Grundstücke, um dann mit einer Leitung an die auf der Ostseite der Dückerswischer Straße verlaufende Kanalleitung anzuschließen.

Die Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer diesem auferlegt. Für die Ausführung der Maßnahmen ist das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen oder Sickerschächte).

Bei einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke ist die Oberflächenentwässerung mit der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen abzustimmen.

8. Straßenerschließung/Ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über das ausgebaute Straßennetz der Gemeinde.

Die Erschließung der betroffenen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Dückerswischer Straße. Zum Erhalt der durchgehenden Fahrbahn der Gemeindestraße wird die Gemeinde vertraglich regeln, daß im Bereich der neu herzustellenden Auffahrten mindestens ein 1 m breiter Streifen bituminös zu befestigen ist. Die betroffenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Maßnahmen sind erforderlich, um den Randbereich der Gemeindestraße im Bereich der Grundstückszufahrten zu sichern. Die Maßnahme ist von den Grundstückseigentümern des Plangeltungsbereiches zu eigenen Lasten auszuführen.

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

Die Festsetzung der Baugrundstücke erfordert nach den Erfahrungen der Gemeinde für diesen Bereich keine Bereitstellung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze, zumal auf der Ostseite der Dückerswischer Straße ein ausreichender Bankettstreifen auch für Parkmöglichkeiten zur Verfügung steht.

9. Spielmöglichkeiten für Kinder

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen. Mit dem Spielplatz an der Straße Zum Sportplatz ist in zumutbarer Entfernung ein öffentlicher Spielplatz für schulpflichtige Kinder vorhanden.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Schafstedt verfügt noch nicht über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich z. Z. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet.

Der Eingriff ist auf das notwendige Maß zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich - nach Aussage des Entwurfes zum Landschaftsplan der Gemeinde Schafstedt - mit einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche, um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch den zu erwartenden Eingriff werden die Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt:

- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser trägt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bei. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten.

Als Ausgleich für die verbleibende Beeinträchtigung wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag regeln, daß das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Sollte es hierfür einer besonderen Versickerungseinrichtung bedürfen, so ist diese entsprechend - dem Arbeitsblatt A 138 - Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlichen verschmutztem Niederschlagswasser, der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) - optimal zu gestalten.

- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trägt die Erhaltung einer relativ starken Durchlässigkeit zwischen Siedlung und unbebauter Landschaft durch die Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzelhäuser bei. Einen weiteren Beitrag zur Minimierung leistet die Gemeinde mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden. Dieser darf im Mittel maximal 50 cm über dem vorhandenen Straßenniveau liegen.

  Um die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen, wird die Gemeinde vertraglich regeln, daß auf den privaten Grundstücksgrenzen und auf den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Hecken anzupflanzen sind. Außerdem sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum heimischer Sorte als Hochstamm zu pflanzen.

- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden trägt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bei.

  Laut gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein und des Ministeriums für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 sind - bei Eingriffen auf Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Flächen im Verhältnis von mindestens 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

  Bei einer Baufläche von ca. 7.400 m² und einer Grundflächenzahl von 0,2 bilanziert sich der Ausgleichsbedarf wie folgt:

  7.400 m² x 0,2 = 1.480 m²

  zuzüglich

  1.480 m² x 0,5 = 740 m²

  2.220 m² x 0,5 = 1.110 m²

  erforderlicher Ausgleichsfläche.

Zum Ausgleich steht eine ca. 650 m nordwestlich der Eingriffsfläche gelegene Weidefläche zur Verfügung, die sich im Eigentum des Landwirtes befindet, auf dessen Flächen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes neue Baugrundstücke geschaffen werden. Die Fläche wird z. Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch wegen ihrer Lage im moorigen Umfeld und einer im südlichen Bereich dauerhaften Befeuchtung in ihrer Wertigkeit bezüglich des Ausgleichspotentials niedriger einzustufen als übliche intensiv genutzte Weideflächen.

Aus diesem Grund wird der Flächenansatz der erforderlichen Ausgleichsfläche verdoppelt und somit auf ca. 2.775 m² ermittelt. Die zum Ausgleich vorgesehene landwirtschaftliche Fläche hat eine Breite von etwa 34 m. Die Gemeinde wird vertraglich regeln, daß im südlichen Bereich der zum Ausgleich vorgesehenen Fläche diese auf einer Länge von 80 m aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird und durch einen Rückbau der Entwässerung in diesem Bereich eine dauerhafte Vernässung entsteht und sich die Fläche (von ca. 34 m x 80 m = 2.775 m²) zu einem Biotop entwickeln kann.

Die zum Ausgleich bestimmte Fläche ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung im Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Grundkartenblatt Eggstedter Damm 3518 rechts und 5992 hoch im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zur Knickverschiebung/-ergänzung sind im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen erörtert.

Knick

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch Knicks beeinträchtigt. So wird der Geltungsbereich von insgesamt 290 m Knick besäumt. Zur Verdeutlichung der nachfolgenden Ausführungen ist der Begründung die Anlage 2 „Knickstrukturen„ beigefügt. Dies ist auf dem Flurstück 17 (östlicher Bereich) 200 m, davon 150 m (Knick C) im Bereich der Dückerswischer Straße und 50 m (Knick D) als nördliche Grenze zum Flurstück 16. Weitere 50 m Knick bilden die südliche Grenze zwischen dem Flurstück 17 und dem bebauten Grundstück Dückerswischer Straße 10 (Knick B). Dieses ist im Westen und Nordwesten noch von weiteren ca. 40 m Knick (Knick A) besäumt. Die Knicks sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zum Schutz der vorhandenen Knicks werden parallel zu diesen Saumstreifen von unterschiedlicher Breite textlich festgesetzt. Die Saumstreifen sind von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme bildet die Südseite des Knicks B, hier erfolgt die Festsetzung bestandsorientiert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Zur Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke und zur Anbindung des Grundstückes Nr. 2 an das Grundstück Nr. 1 (Dückerswischer Straße 10) werden insgesamt 75 m Knick verschoben.

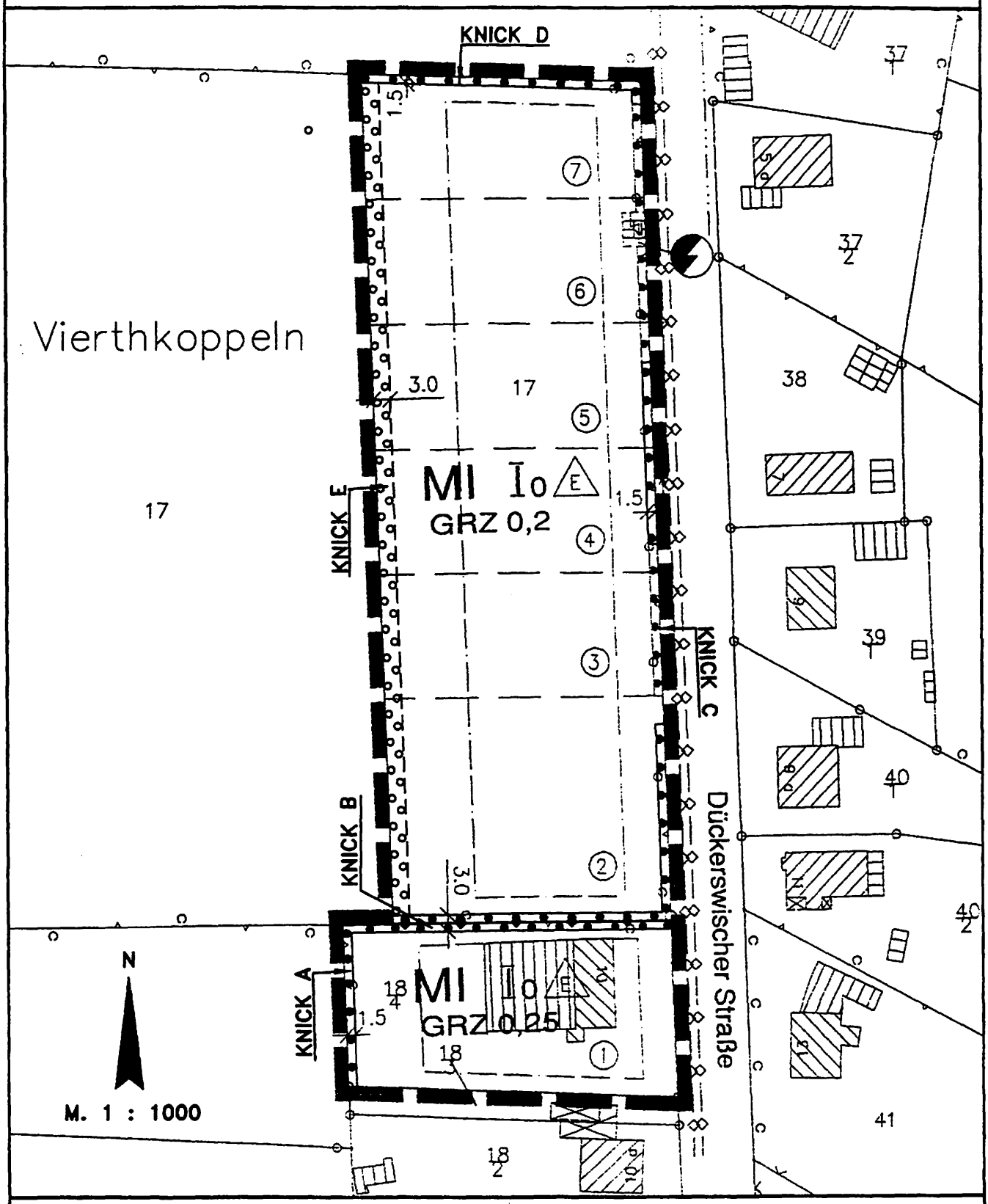
Hiervon entfallen 12,0 m auf den Knick B zur Verbindung der Grundstücke Nr. 1 und 2, um bei einer einheitlichen Nutzung der Grundstücke eine Verbindung der Gebäude in max. 8 m Breite zu ermöglichen.

Nach Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.08.1996 (Knickerlaß) ist bei einer Knickverschiebung davon auszugehen, daß als Ausgleich für die verbleibenden erheblichen und nachhaltig wirkenden Beeinträchtigungen die Neuanlage von Knicks in einer Länge von ca. 50 % der zu verschiebenden Knicks erforderlich ist. Die Gemeinde wird vertraglich vereinbaren, daß 75 m Knick von der Westseite des Geltungsbereiches (Knick C) zur Ostseite verschoben werden (Knick E). Dabei ist der Knick mit geeignetem Gerät so umzusetzen, daß das Wallgefüge möglichst ungestört bleibt. Vor dem Versetzen ist am neuen Standort eine Mulde von der Breite des Knickfußes in einer Tiefe von 30 cm und einer Tiefenlockerung von 0,70 m herzustellen. Angerissenes Wurzelwerk (ab 5 cm Durchmesser) ist glatt abzuschneiden - nicht zu sägen! Nach dem Aufsetzen des Walles am neuen Standort ist der Wallfuß beidseitig mit dem Aushubboden der Mulde anzudecken. Die vorhandene Sonnen- und Schattenseiten des Walles müssen am neuen Standort mit der ehemaligen Ausrichtung übereinstimmen. Die Vorgehensweise der Knickverschiebung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen abzustimmen.

Zusätzlich wird vereinbart, daß der verschobene Knick um weitere 70 m im gleichen Profil zu verlängern und als ein „bunter Knick„ zu bepflanzen ist. Diese Maßnahme hat ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen zu erfolgen. Für die Gesamtmaßnahme der Knickverschiebung/-ergänzung ist die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen einzuholen.

Auch diese Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu eigenen Lasten auszuführen.

## Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Schafstedt



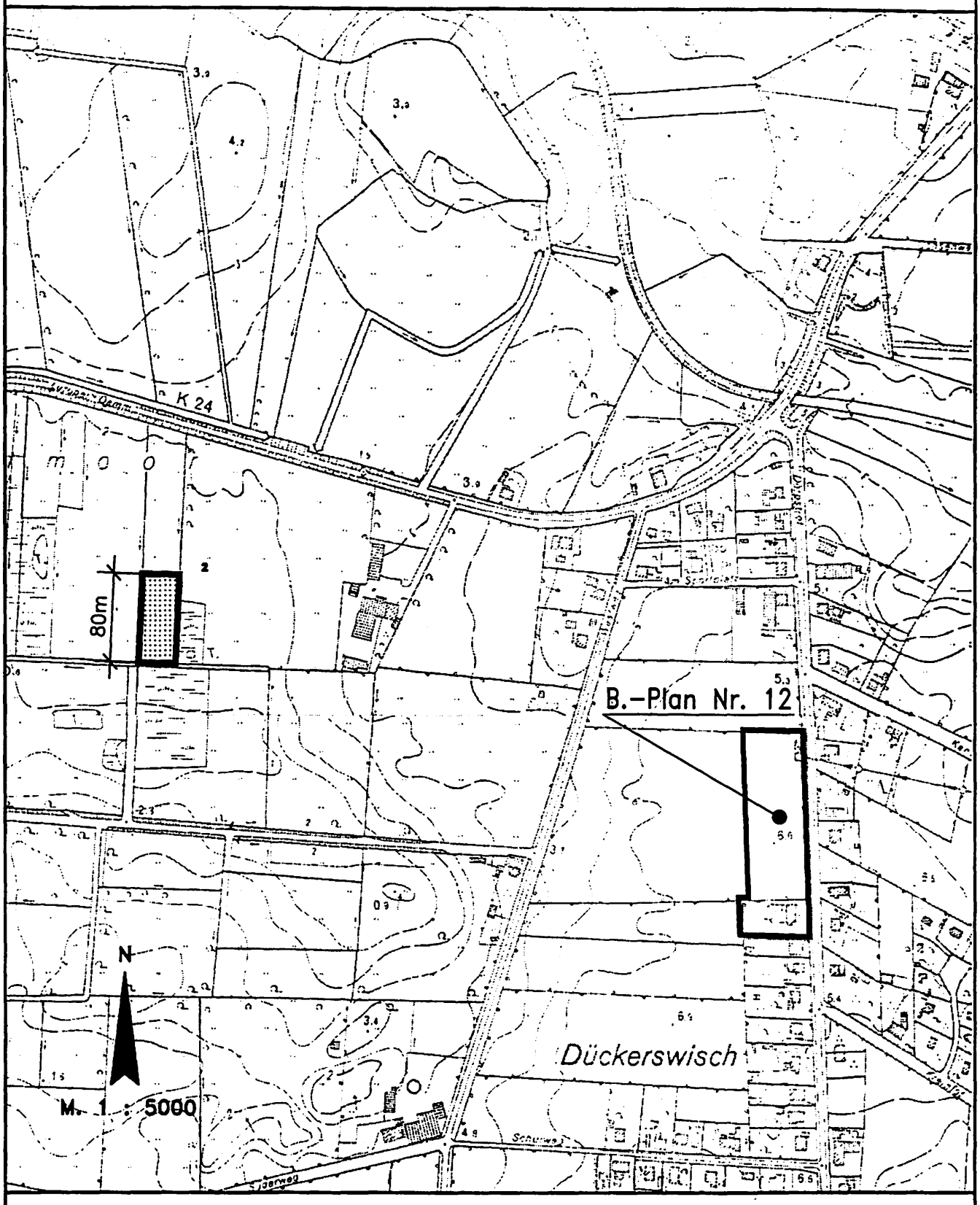

### "Knickstrukturen"

vorhandener und zu erhaltender Knick

vorhandener zu verschiebender Knick

neu anzulegender verschobener Knick

# Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Schafstedt




"Lage und Größe der Ausgleichsfläche"

11. Immissionsschutz

Im näheren Umgebungsbereich des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 12 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung ansässig. Der Abstand des Betriebes zum Geltungsbereich der Satzung beträgt ca. 120 m. Eine besondere Richtlinie für die Ermittlung eines Mindestabstandes gibt es für den Bereich der Rinderhaltung nicht. Es wird aber bei der Ausweisung von Wohnbauflächen davon ausgegangen, daß ein Abstand von 100 m zur Bebauung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfüllt. Da es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um den Eigentümer der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen handelt, wird die Gemeinde vertraglich regeln, daß seitens des landwirtschaftlichen Betriebes erklärt wird, auf eine betriebliche Erweiterung, die zu einer Beeinträchtigung der festgesetzten Bauflächen führen würde, verzichtet wird und von daher Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde aufgrund der im Geltungsbereich festgesetzten Bauflächen und einer damit verbundenen Einengung der betrieblichen Entwicklung nicht entstehen.

12. Kosten

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die bituminöse Befestigung eines 1 m breiten Streifens an der Gemeindestraße im Bereich der Grundstückszufahrten sowie die zur Bündelung der Abwasserbeseitigung erforderlichen Tiefbaumaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern zu eigenen Kosten auferlegt.

Schafstedt, den 29. 09. 99

KREIS DITHMARSCHEN * GEMEINDE SCHAFSTEDT

Gemeinde Schafstedt
- Bürgermeister -