

# PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) i.V.m. § 4 Abs. 2a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. August 1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.



## Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)
- Landstraße 131, Kreisstraße 36

## Text Teil B

1. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauter Ortsteile, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am 15. August 1995 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Offenbüttel, den 29.08.1995

*Stelmas*  
Bürgermeister



2. Die Satzung ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 28. August 1995 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.02.1996 Az.: 601.622.23/085 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Offenbüttel, den 28. Februar 1996

*Stelmas*  
Bürgermeister



3. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird hiermit ausgefertigt.

Offenbüttel, den 28. Februar 1996

*Stelmas*  
Bürgermeister



4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 05. März 1996 bis zum 20. März 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 20. März 1996 in Kraft getreten.

Offenbüttel, den 17.06.1996

*Stelmas*  
Bürgermeister



Innerhalb des nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG einbezogenen Bereiches (schraffierte Fläche) sind

1. nur Wohngebäude zulässig,
2. an der Nordostgrenze ist ein 5 m breiter Streifen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## Satzung

für den im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Gemeinde Offenbüttel

## BEGRÜNDUNG

3

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. mit  
§ 4 Abs. 2a BauGB MaßnG der Gemeinde Offenbüttel

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Offenbüttel hat z. Z. rd. 300 Einwohner.

Offenbüttel liegt im östlichen Teil Dithmarschens am Nord-Ostsee-Kanal.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Albersdorf.

### 2. Notwendigkeit zur Aufstellung der Satzung und Planungsziele der Gemeinde

In der Gemeinde Offenbüttel sind nur noch wenige "Baulücken" vorhanden, die für eine Bebauung nach § 34 BauGB in Frage kommen bzw. zur Verfügung stehen.

Die Satzung ist erforderlich geworden, um dem kurzfristigen örtlichen Eigenbedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches der Satzung wurde notwendig, um insbesondere den vorhandenen Bedarf für die nächsten 4 Jahre bis zum Jahre 1999 zu decken. Durch die vorliegende Satzung wird der südöstliche Bereich der Ortslage als "Innenbereichslage" nach § 34 BauGB unter Einbeziehung von ca. 5 Außenbereichsgrundstücken nördlich der Landesstraße 131 - L 131 - (Fläche nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG) festgelegt.

Innerhalb der "einbezogenen Fläche" nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG sind nur Wohngebäude zulässig (siehe Text Teil B).

Neben den vorgenannten Festsetzungen sind weitere Festsetzungen zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe Ziffer 6 der vorliegenden Begründung) getroffen worden. Weitere Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Offenbüttel beabsichtigt, die nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG einbezogene Fläche in einer Größe von rd. 5000 m<sup>2</sup> zur besseren Steuerung des örtlichen Eigenbedarfs zu erwerben.

...

#### 4. **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde verfügt noch nicht über eine zentrale Kläranlage.

Das Schmutzwasser von den Grundstücken innerhalb der Satzung wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Hauskläranlagen mit zweiter Reinigungsstufe (Nachklärung) nach DIN 4261 gereinigt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet. Im Bereich der "einbezogenen Außenbereichsfläche" soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden, sofern der anstehende Boden dies zuläßt. Evtl. anfallendes Überschußwasser wird in dem im Rahmen der Dorferneuerungsmaßnahmen geplanten Teich, der gleichzeitig als Regenrückhaltebecken dienen soll, geleitet. Der Teich wird in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundstücke im Bereich des Feuerwehrgerätehauses errichtet.

#### 5. **Straßenerschließung**

Die Grundstücke innerhalb der vorliegenden Satzung werden über die vorhandenen und ausgebauten Straßen erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 6. **Natur- und Landschaftsschutz**

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt wird lediglich durch die nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG einbezogene Fläche einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die übrigen Bereiche der Satzung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die nachfolgende Eingriffsbewertung und Bilanzierung erstreckt sich somit lediglich auf die o. g. einbezogene Außenbereichsfläche.

Die Vegetation der o. g. Fläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung i. V. mit der Ortsrandlage geprägt. Die Fläche wird als Weidefläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Sie wird als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Hieraus ergeben sich folgende Ausgleichsberechnungen:



c) Schutzgut Landschaftsbild

Durch eine Bebauung nach der vorliegenden Satzung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Bebauung stellt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Im Bereich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke werden die Grundstücke ausreichend eingegrünt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahme ausgeglichen.

d) Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft sowie gefährdeter Arten sind nicht zu erwarten. Die unter a bis c beschriebenen Maßnahmen wirken sich positiv auf die vorgenannten Schutzgüter aus.

e) Schützenswerte Landschaftsbestandteile

Durch die künftige Erschließung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke werden rd. 50 m<sup>2</sup> Bewuchs an der L 131 beseitigt. Als Ersatz hierfür wird der überschüssige Anteil der Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze angerechnet.

Weitere schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht beeinträchtigt.

Aus der vorgenannten Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich geht hervor, daß die durch die Satzung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen Landschaftsplan. Es wird jedoch beabsichtigt, zunächst eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zu beantragen.

**7. Kosten / Finanzierung**

**7.1 Kosten**

Durch die Aufstellung der Satzung werden nachfolgende Kosten ermittelt:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a) Grunderwerb der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke | 75.000,-- DM    |
| b) Planungskosten  | rd. 4.000,-- DM |

...

7.2 Finanzierung

Die Aufwendungen für den Grunderwerb sollen in Jahresraten nach Rechtskraft der vorliegenden Satzung finanziert werden. Die Jahresraten werden voraussichtlich je zur Hälfte der Gesamtsumme in den Jahren 1995 und 1997 in Höhe von je 37.500,-- DM fällig. Die Aufwendungen hierfür werden aus den Grundstücksverkäufen finanziert.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft der Satzung, voraussichtlich im Jahre 1996, bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Offenbüttel, den 29. Aug. 1995



Gemeinde Offenbüttel  
- Bürgermeister -

*Steuber*