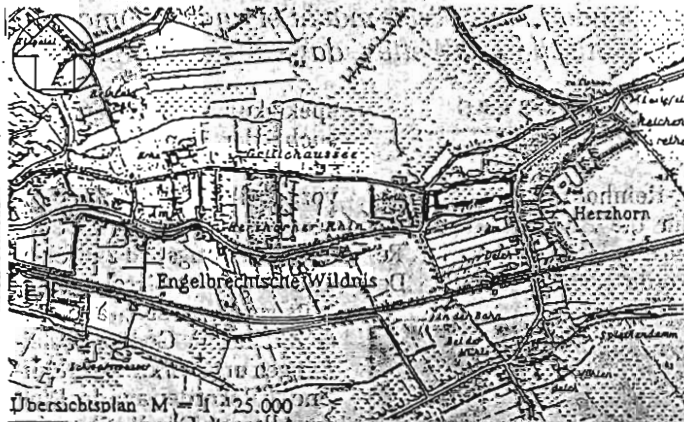


## Bekanntmachung Nr. 27 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis für das Gebiet „Grillchausee/Am Deich“ begrenzt im Norden durch die Straße Grillchausee (L 168), im Osten durch die Straße Am Deich (K 23) der Gemeinde Herzhorn, im Süden durch das Flurstück 23/4 der Flur 3, Gemarkung Engelbrechtsche Wildnis und im Westen durch das Schwarze Wasser.

hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis für das Gebiet „Grillchausee/Am Deich“, begrenzt im Norden durch die Straße Grillchausee (L 168), im Osten durch die Straße Am Deich (K 23) der Gemeinde Herzhorn, im Süden durch das Flurstück 23/4 der Flur 3, Gemarkung Engelbrechtsche Wildnis und im Westen durch das Schwarze Wasser, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Sitzung am 5. 3. 1997 als Satzung beschlossen.

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 28. April 1998 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Str. 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 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 gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschriften und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 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.

Herzhorn, den 20. April 1998  
Amt Herzhorn  
Der Amtsvorsteher  
gez. Lange  
Amtsvorsteher

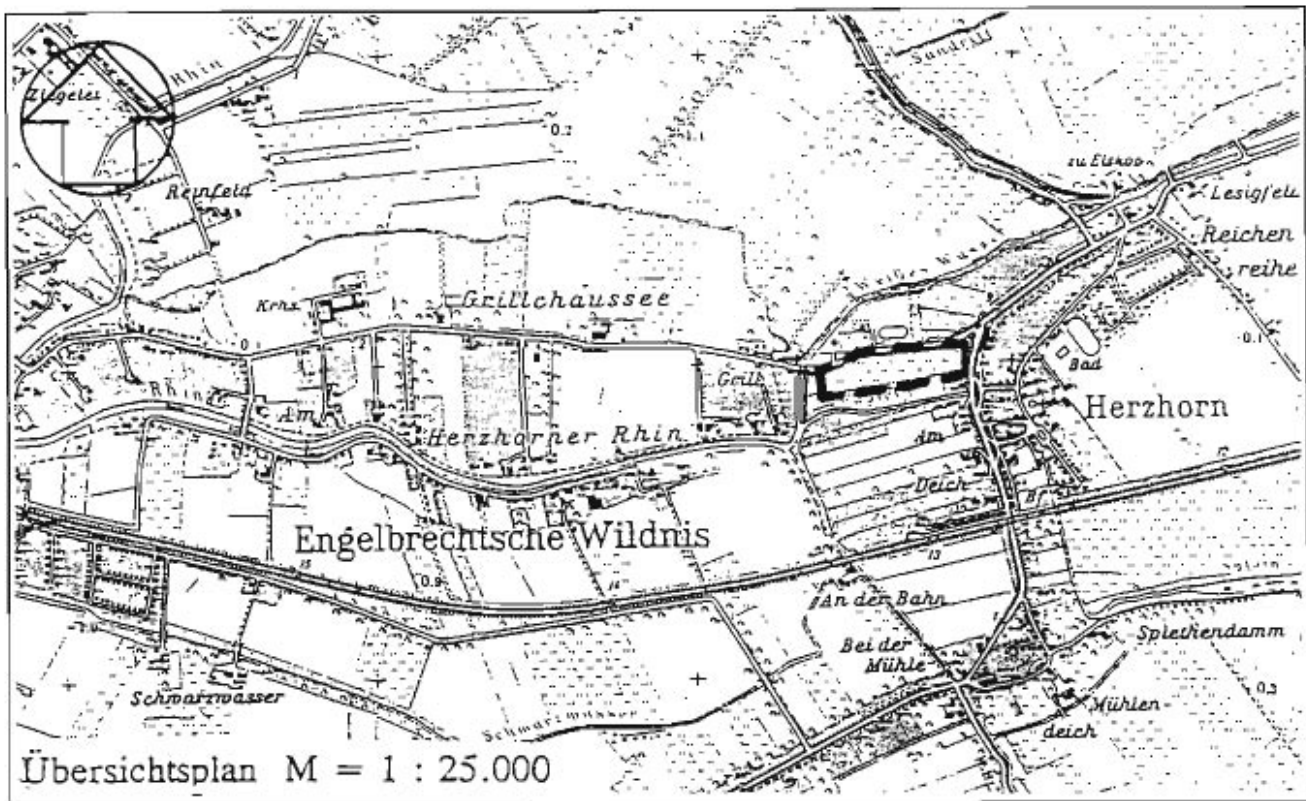
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 27. April 1998

Diese Bekanntmachung ist am 27.04.1998 in der Norddeutschen Rundschau veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 04.05.1998

Amt Herzhorn  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrag





## Satzung der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet "Grillchausee/Am Deich", begrenzt im Norden durch die Straße Grillchausee (L 168), im Osten durch die Straße Am Deich (K 23) der Gemeinde Herzhorn, im Süden durch das Flurstück 23/4 der Flur 3 Gemarkung Engelbrechtsche Wildnis und im Westen durch das Schwarze Wasser

**Begründung**

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet " Grillchaussee/ Am Deich", begrenzt im Norden durch die Straße Grillchaussee (L 168), im Osten durch die Straße Am Deich (K 23) der Gemeinde Herzhorn, im Süden durch das Flurstück 23/4 der Flur 3 Gemarkung Engelbrechtsche Wildnis und im Westen durch das Schwarze Wasser

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Lage und Beschreibung des Plangebietes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
  - 7.1 Elektrische Energie
  - 7.2 Wasserversorgung
  - 7.3 Abwasserbeseitigung
  - 7.4 Müllbeseitigung
  - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
  - 7.6 Gasversorgung
8. Maßnahmen der Landschaftspflege
  - 8.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden
  - 8.2 Ausgleichsregelung für Eingriffe in das Schutzgut Boden
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321) - in den derzeit geltenden Fassungen.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis hat am 23.06.1992 für das Gebiet " Grillchaussee/ Am Deich", begrenzt im Norden durch die Straße Grillchaussee (L 168), im Osten durch die Straße Am Deich (K 23) der Gemeinde Herzhorn, im Süden durch das Flurstück 23/4 der Flur 3 Gemarkung Engelbrechtsche Wildnis und im Westen durch das Schwarze Wasser die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 2** beschlossen.

In der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis besteht die Notwendigkeit, der **dringenden Nachfrage** aus der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes und der Nachbargemeinde Herzhorn nach **Wohnraum** kurzfristig nachzukommen.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen als landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten als Fläche für den übergeordneten Verkehr (K 23 "Am Deich") - im Norden als Fläche für den übergeordneten Verkehr (L 168 "Grillchaussee")



#### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **Osten** der Gemeinde im Übergang zur Gemeinde Herzhorn. Hier verläuft der alte Deich mit der K 23 in Nord-Süd-Richtung.

Im **Norden** des Plangebietes verläuft die Grilchaussee als L 168, nördlich dieser Straße befindet sich das ausgedehnte Friedhofsgelände der Gemeinde mit einer Kapelle.

Im **Westen** und **Süden** grenzen **landwirtschaftliche Nutzflächen** an das Plangebiet.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Westen, ca. 100 m entfernt, die beiden großen Entwässerungsgräben "Das schwarze Wasser" und "Weißes Wasser". Im Süden, ca. 70 m entfernt, verläuft in Ost-West-Richtung die "Kirchwettern".

Die **Plangebietsfläche** besteht zur Zeit ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Viehweiden. Die Fläche ist gegliedert durch das typische System der **Gruppen**, die über unterirdische Drainageleitungen die Flächen in Richtung Süden zur Kirchwettern entwässern. Die Lage der Gruppen ist in *Anlage 1* zur Begründung als Planzeichnung beigefügt.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. **4,0 ha** groß, der erste Erschließungsabschnitt umfaßt im Osten eine Fläche von ca. **2,0 ha**.

#### 5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden und in Doppelhäusern zusammengefaßten 1-geschossigen Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Bereich der Gemeinde unverwechselbaren Charakter erhält.

Das Plangebiet gliedert sich in 2 etwa gleiche Ausbauabschnitte, die zeitlich gestuft nacheinander realisiert werden sollen. Der erste Bereich ist der östliche Bauabschnitt, der zweite Abschnitt befindet sich im westlichen Bereich. Im Bebauungsplan sind beide Bereiche gekennzeichnet. Der gesamte Bereich der Baublöcke 1 bis 8 ist in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

**"Allgemeines Wohngebiet" - WA**

festgesetzt worden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Nummer 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen weiterer Umgebung in der benachbarten Gemeinde Herzhorn auf der östlichen Seite der Straße "Am Deich" ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Nummer 4 und 5 aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Das Baugebiet hat eine Längsausdehnung in Ost-Westrichtung von ca. 440 m und eine durchschnittliche Tiefe in Nord-Südrichtung von ca. 85 m. Das Gebiet wird erschlossen über zwei mittige Anbindungen an die Grillchaussee, Landesstraße L 168, die sich jeweils in westlicher und östlicher Richtung über verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen in das Gebiet gleichmäßig hineinentwickeln und durch einen Fußweg verbunden sind.

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch eine Baugrenze umschrieben ist, sind Grundflächenzahlen von maximal 0,35 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 40 cm über die jeweils zugehörigen Straßenverkehrsflächen, der Traufhöhe auf max. 3,50 m. Die Gesamthöhe der Firste regelt sich über die Festsetzung der Dachneigung zwischen 28° und 48°.

Im Baugebiet sind im ersten Abschnitt die Baublöcke 1 bis 4 mit insgesamt 18 Baugrundstücken festgesetzt worden, im zweiten Abschnitt die Baublöcke 5 bis 8 mit ebenfalls insgesamt 18 Baugrundstücken.

Der Bedarf an Spielplatzfläche soll innerhalb des Baugebietes durch die intensive Gestaltung der verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen als Spielstraßen berücksichtigt werden.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis angebunden an die Grillchaussee (L 168) über den Ausbau der **Planstraßen "A"** in Richtung Süden. Am Ende der Planstraße befindet sich im Süden ein Wendeplatz mit einem zentralen Baum. Hier sind ebenfalls untergebracht die Flächen für die Sammlung von **Wertstoffen und Müll**, ein **Bohrbrunnen** und die **Umspannstation** für die Versorgung mit **elektrischer Energie**.

**Planstraße "A"** erhält eine befahrbare Verkehrsfläche in einer Breite von 5,00 m. Auf beiden Seiten befindet sich ein Gehweg in einer Breite von 1,50 m.

Oberhalb der Wendemöglichkeit zweigen nach Osten bzw. Westen zwei Erschließungsstraßen ab. Diese werden als **Planstraße "B"** als verkehrsberuhigter Bereich und Spielstraße ausgebaut.

- Gesamtbreite 6,50 m
- ausgebaut als höhengleiche Mischfläche.

Die Grundstücke 1 und 2 sowie 11 und 12 im 1. Bauabschnitt und die Grundstücke 20 und 21 sowie 29 und 30 im 2. Bauabschnitt werden angebunden an den verkehrsberuhigten Bereich mit einer Breite von 3,50 m, die sich zu den Grundstückszufahrten auf 6,00 m aufweitet.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen und so einzurichten, daß auf den Grundstücken selbst gewendet werden kann. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

**Öffentliche Parkplätze** werden festgesetzt im Wendeplatz der Planstraßen "A", Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß je Ausbauabschnitt ca. 18 Wohneinheiten errichtet werden. Nach dem Runderlaß des Innenministeriums vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind in anderen (als reinen Wohngebieten) Gebieten 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **6 P**. In den Planstraßen "A" werden je 8 Parkplätze festgesetzt. Der Bedarf ist somit gedeckt.

In Ergänzung zu den Gehwegflächen in den Planstraßen bzw. in den verkehrsberuhigten Straßenräumen werden weitere **Wege** eingerichtet,

- nach Westen in Richtung Schwarzes Wasser
- nach Osten in Richtung Gemeinde Herzhorn (Nahversorgung, Schule, Kindergarten, Amtsverwaltung, u.a.) und
- als Verbindung zwischen den Bauabschnitten.

Der Fußweg zwischen den Bauabschnitten wird als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen ausgebildet.

## **7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **7.1 Elektrische Energie**

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch den Anschluß an die Versorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Kremper Marsch.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

- a. Das Schmutzwasser wird der Stadt Glückstadt mit der städtischen mechanisch - biologischen Kläranlage zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das Oberflächenwasser wird über die Entwässerungsgräben und den ausgebauten Regenrückhaltegraben in einer Länge von 320 Metern im Süden gesammelt und durch eine Verrohrung über das benachbarte Flurstück 23/2 in das Weiße Wasser abgeleitet. Entsprechende Einleitungserlaubnisse und grundbuchliche Absicherungen - werden beantragt. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) werden berücksichtigt.

### **7.4 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

Im Bereich des Wendehammers der Planstraße A werden Sammelstellen für Wertstoffe und Müll festgesetzt.



### 7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der TELEKOM versorgt werden.

### 7.6 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird nach Absprache mit den Stadtwerken Glückstadt durchgeführt.

## 8. Maßnahmen der Landschaftspflege

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan vor oder gleichzeitig mit dem Bauleitplan aufzustellen, wenn der Bauleitplan oder eine Planänderung erstmalige oder schwere Eingriffe vorsieht. Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, liegt kein erstmaliger oder schwerer Eingriff vor.

### 8.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden durch nachfolgende Annahmen der Versiegelung näherungsweise quantifiziert:

#### a. Allgemeines Wohngebiet

Die Versiegelung durch Bebauung, Nebengebäude, Zufahrten, Terrassenflächen ist maximal durch die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche der bebaubaren Anteile des WA-Gebietes von 33.450 m<sup>2</sup> bei einer Ausgleichsbewertung von 1 : 0,3 ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von rund 3.510 m<sup>2</sup>**.

#### b. Verkehrsflächen

Versiegelung durch gepflasterte Oberflächenbefestigungen der verkehrsberuhigten Bereiche, Auflockerung durch Anpflanzungen in den Randbereichen und durch Großbäume an und in den Wendepunkten. In der Flächenbilanz ergibt sich rechnerisch eine Verkehrsfläche von ca. 5.140 m<sup>2</sup>, die jedoch im o.g. Sinne nicht vollständig versiegelt wird. Bei einem Versiegelungsgrad von 85 % und bei einer Ausgleichsbewertung von 1 : 0,3 ergibt sich **Ausgleichsbedarf von rund 1.310 m<sup>2</sup>**.

#### c. Ver- und Entsorgungsanlagen

Hierbei handelt es sich um vollständig versiegelte Bereiche für Wertstoffcontainer, Trafostationen u.a. In der Flächenbilanz ergibt sich bei einer Ausgleichsbewertung von 1 : 0,3 bei ca. 200 m<sup>2</sup> ein **Ausgleichsbedarf von 60 m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an Gesamtausgleich von insgesamt 4.800 m<sup>2</sup> .

## 8.2 Ausgleichsregelung für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Aufgrund der Bewertung wird durch die Gemeinde eine **Ausgleichsfläche** in der Größe von ca. **5.000 m<sup>2</sup>** im **Nahbereich** geschaffen. Diese Flächen werden nach dem Gebot des gleichwertigen Ausgleichs aus der jetzigen Nutzung entlassen. Die zukünftige naturgerechte Nutzung und Pflege wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt und von der Gemeinde auf Dauer durchgeführt.

Die vorhandenen Gruppen bleiben erhalten, werden jedoch nicht entwässert. Dadurch entwickelt sich ein marschtypischer Landschaftsteil mit jahreszeitlich wechselndem Erscheinungsbild.

Als Ausgleichsregelung **innerhalb** des **Plangebietes** werden verschiedene Einzelmaßnahmen festgesetzt, die im wesentlichen keine flächigen Ersatzmaßnahmen darstellen, sondern den vorhandenen Landschaftsraum ergänzen und auswerten. Im einzelnen werden festgesetzt:

1. Die Pflanzung von 14 standortgerechten Bäumen an und in den Wendepunkten.
2. Die Flächen für Ver- und Entsorgung werden mit standortgerechten Bäumen und Büschen eingefaßt.
3. Als Abschirmung zum offenen Landschaftsraum wird im Süden ein Pflanzgebot in einer Breite von 2,00 Meter mit standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Die Höhe der Sträucher darf eine Höhe von 2,00 Meter nicht überschreiten.
4. Die Wohngrundstücke sind mit einem standortgerechten Obst- oder Laubbaum auf je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche zu bepflanzen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind Eigentum der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	33.450	83,6
b.	Verkehrsflächen	5.140	12,9
c.	allg. Grünflächen	490	1,2
d.	Flächen für Ver- und Entsorgung	200	0,5
e.	Wasserflächen	720	1,8
	Gesamtflächen	40.000	100,0

## 11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation betragen voraussichtlich DM 1.900.000,--

Anteil der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation DM 600.000,--  
Die Kosten für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis anzufordern.

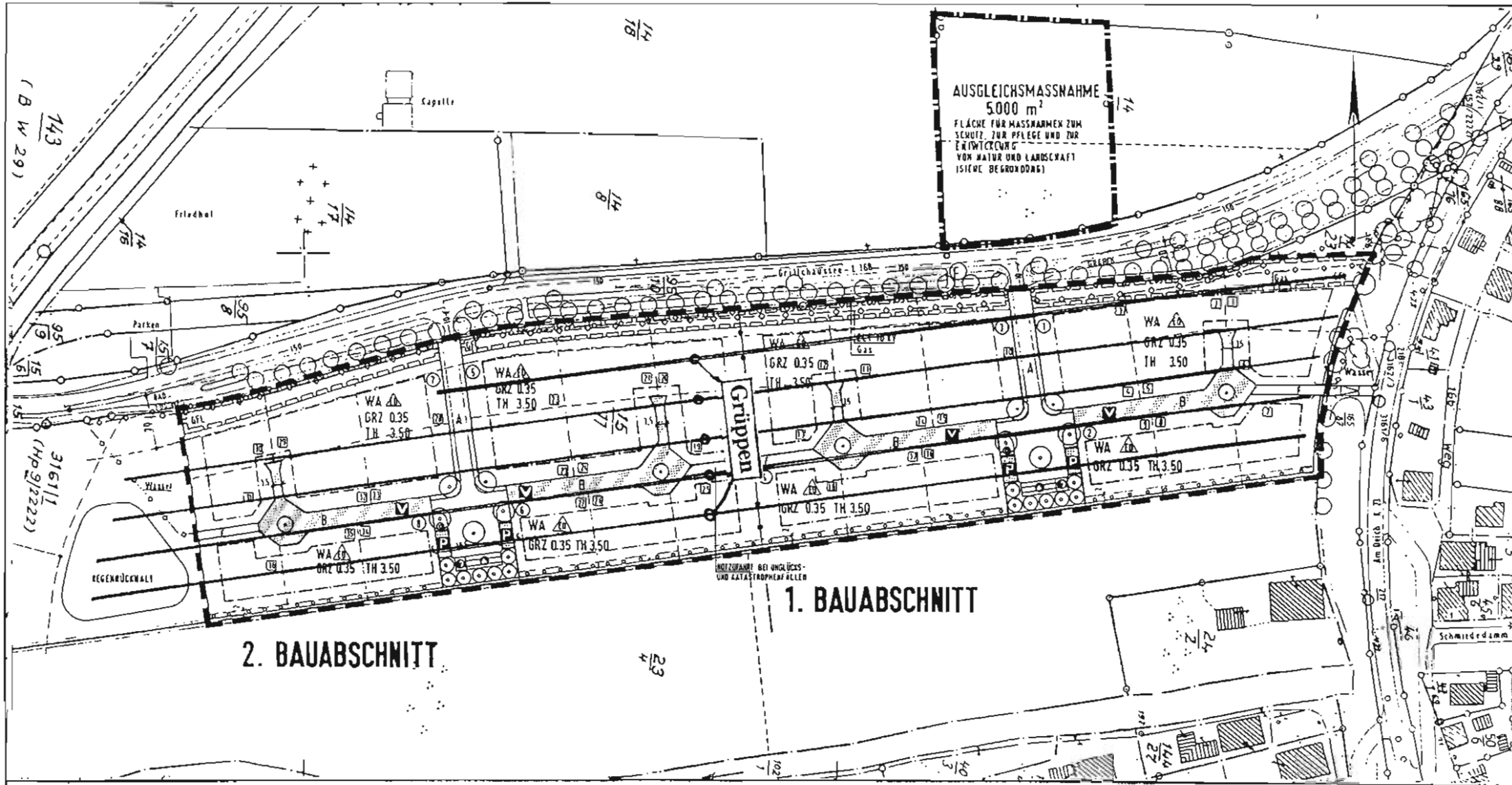
Von den Gesamtkosten von DM 1.300.000,-- sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Beitrag von DM 1.170.000,--

Für die Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis sind Kosten von DM 130.000,-- aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Diese Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis eingeplant.

Engelbrechtsche Wildnis, den 07. 04. 98

*O H Schacht*  
- Bürgermeister -





# Engelbrechtsche Wildnis

Verlauf der Gruppen

# Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 2