

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Buchholz
für das Gebiet „östlich der an der Bergstraße und an der Straße
Am Sportplatz vorhandenen Bebauung“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Buchholz hat z. Z. rd. 1.020 Einwohner.

Buchholz liegt im südöstlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 139 (L 139), ca. 2,5 km westlich von Burg.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion Hauptfunktion, die Agrarfunktion erste Nebenfunktion und die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zweite Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das ca. 2,5 ha große Geestbodengelände hat Gefälle von ca. 9 m von Südosten nach Nordwesten. Es liegt zwischen 29 und 38 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände 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 und damit die Wohnfunktion zu stärken.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf der Gemeinde für weitere ca. 6 Jahre bis zum Jahre 2003 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung für die südliche Ortslage von Buchholz zu erreichen. Es sollen 23 „Einfamilienhausgrundstücke“ erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der südlichen Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den „Einfamilienhauscharakter“ in der südlichen Ortslage zu erhalten und zu festigen, werden entsprechend dem Bedarf nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung von der gesamten Ortslage von Buchholz soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in der Nutzung weiter eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr und Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes. Das Baugebiet grenzt im Südosten unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine- und Rinderhaltung liegt nördlich des Baugebietes in einer Entfernung von rd. 250 m. Nach einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 14.11.1995 liegen beide Betriebe im Bereich der Geringfügigkeit der Emissionen. Für das Baugebiet werden keine unzumutbaren Immissionen durch die Betriebe erwartet. Da die Rinderställe des südöstlich gelegenen Betriebes jedoch in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet liegen, sollte aus Sicherheitsgründen zur Vermeidung von Geruchseinwirkungen ein Abstand von 30 m zwischen den Viehställen und den geplanten Wohnhäusern eingehalten werden. Das Baugebiet ist entsprechend konzipiert worden. Die dem Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen werden durch „Ausgleichflächen“ freigehalten. Die gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der vorliegenden Begründung beigeheftet.

Der Bebauungsplan wird aus der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

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

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

6.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswig angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Telekom angeschlossen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

Die durch die Straße D erschlossenen Baugrundstücke sind nur unter erschwerten Bedingungen von den Müllfahrzeugen zu erreichen. Um dem erhöhten Unfallrisiko beim Rangieren zu begegnen, werden die Sammelbehälter von den betroffenen Grundstücken in die Fläche für die Abfallbeseitigung - Müll - bereitgestellt. Die Fläche ist entsprechend im Bereich der Einmündung der Straße C festgesetzt worden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in das im nördlichen Plangeltungsbereich zu errichtendes naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 139 und die Gemeindestraße 4 (Mühlenstraße).

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die Planstraßen A - D erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Ausbau von Parkplätzen innerhalb der Fahrbahn, Aufpflasterungen und Einengungen soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ erreicht werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung (StVO) wird jedoch nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der Planstraße D 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen und Knotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von „rechts vor links“ angenommen worden. Im Einmündungsbereich der Planstraße D in die Straße C ist ein Ausbau nach § 10 StVO vorgesehen, so daß hier keine freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) erforderlich werden.

9. **Ruhender Verkehr**

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

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85/95. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen vorgesehen. Es werden max. 25 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$25/5 = 5 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt worden.

10. **Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Baugrundstücken selbst zu decken.

Der Spielplatzbedarf für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren soll durch den vorhandenen Spielplatz im Bereich des angrenzenden Baugebietes, der unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließt, und durch den Schulsportplatz nordwestlich des Baugebietes gedeckt werden. Die Spielmöglichkeiten liegen in angemessener Entfernung zu den Grundstücken innerhalb des geplanten Baugebietes.

11. **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die nach der vorliegenden Bauleitplanung erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden weitgehend im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft zur Eingrünung des Baugebietes und zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild),
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasser-durchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, Stellplätzen und den öffentlichen Gehwegen und Parkplätzen,
- Erhaltung und Errichtung der vorhandenen bzw. neu zu erhaltenden Knicks,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen und Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Darüber hinaus ist für die Knickbeseitigung innerhalb des Baugebietes ein Knickersatz außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen (siehe Grünordnungsplan). Es soll ein neuer Knick auf einer Länge von 260 m im Bereich an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet errichtet werden. In Verbindung mit der Errichtung der Knicks innerhalb des Baugebietes wird die Knickbeseitigung im Verhältnis 1 : 2 ausreichend kompensiert.

Durch die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Die den Grundstückseigentümern zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ausgenommen die Einzelbaum- und Heckenbepflanzungen sowie die Anlage von durchlässigen Oberflächenbelägen auf den privaten Grundstücken, werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Gemeinde vorgenommen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt. Bei den privaten Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer dazu entsprechend in den Grundstückskaufverträgen verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. **Kosten / Finanzierung**

12.1 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten geschätzt:

- | | |
|---|---------------|
| a) Grunderwerb (Bruttobauland)
(nur Flurstück 26) | 226.000 DM |
| b) Erschließungskosten | |
| - Ausbau der Planstraßen A - D
einschl. der Oberflächenent-
wässerung und Beleuchtung | 400.000 DM |
| - Abwasserbeseitigung
(Schmutzwasserkanalisation) | 180.000 DM |
| c) Ausgleichsmaßnahmen einschl. der
Errichtung des Regenrückhaltebeckens | 55.000 DM |
| d) Planungskosten (Bauleitpläne) | rd. 23.500 DM |

12.2 Finanzierung

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, die Flurstücke 27 und 28, ist seit längerer Zeit im Eigentum der Gemeinde und finanziert. Die im Jahre 1996 zum Zwecke der Baulanderschließung erworbene Fläche des Flurstückes 26 wird über die Grundstücksverkäufe finanziert.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Planstraßen A - D) beträgt rd. 400.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 40.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand und der gemeindliche Anteil wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene gemeindliche Kläranlage von Buchholz ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranteil aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem KAG erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Die private Zuwegung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 16 und 17) wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller Baugrundstücke Nr. 1 - 23 vorgesehen. Die betroffene Fläche ist durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleibt nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes einschließlich der Errichtung des Regenrückhaltebeckens, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erhoben.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Der Bebauungsplan soll in mehreren Erschließungsabschnitten erschlossen werden. Die Erschließungsabschnitte werden sich nach dem künftigen Bedarf an Grundstücken orientieren. Der 1. Erschließungsabschnitt soll im Jahre 1998 erfolgen.

Buchholz, den 03. Dez. 1997

Gemeinde Buchholz
- Bürgermeister -



R. Winkhorst