

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Buchholz  
für das Gebiet "zwischen Mühlenstraße  
(früher Redder) und Schulstraße"

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Buchholz hat zur Zeit rund 950 Einwohner.

Buchholz liegt im südlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 139 (L 139). Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion 1. Hauptfunktion, die Agrarfunktion sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sind Nebenfunktionen der Gemeinde.

### **2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes**

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10 000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt östlich der Gemeindestraße 4 (Mühlenstraße) zwischen der bebauten Ortslage im Norden und dem Ortsteil Stubbenberg.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen hat eine Größe von rund 2,7 ha. Das Geestbodengelände liegt i. M. 33 m über NN und hat ein Gefälle von rund 5 m nach Norden.

### **3. Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

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

### **4. 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.

## 5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem Bedarf an Baugrundstücken insbesondere für Wohnhausbauten Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches ist erforderlich geworden, um dem überwiegenden örtlichen Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde bis zum Jahre 2000 zu decken. Insgesamt sollen 26 Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken soll insbesondere auch eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde entgegengewirkt werden.

In Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 1 und 3 und zur Realisierung eines überwiegenden Wohngebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um das Planungsziel, eine aufgelockerte Wohnstruktur mit "Einfamilienhauscharakter" zu erreichen, sind für das Baugebiet nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in angemessener Weise begrenzt worden.
- Die Wohnhäuser werden nur als Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
- Die zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzelhäusern nicht mehr als 3 Wohnungen, bei Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben.

Durch eine Doppelhausbebauung wird der "Einfamilienhauscharakter" in der angrenzenden bebauten Ortslage nicht beeinträchtigt. Die vorhandene bauliche Dorfstruktur läßt auch Doppelhäuser zu.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die künftige Wohnbevölkerung ist die zulässige Nutzung für allgemeine Wohngebiete eingeschränkt worden. Im gesamten Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Nutzungen werden Belästigungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder durch Lärm und/oder Gerüche oder durch die Betriebe oder Anlagen selbst.

Bei der Planung - Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten - sind weiterhin die Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Straßenverkehr zu er-

warten. Landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere Intensivtierhaltungsbetriebe bzw. störende Gewerbebetriebe sind im Einwirkungsbereich zum vorliegenden Baugebiet nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan wird aus der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellten 5. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden entwickelt.

## **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 Süderdithmarschen.

### **6.3 Gasversorgung**

Die Versorgung der Gebäude mit Erdgas erfolgt durch die Schleswag.

### **6.4 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 die 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 vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Burg-Kudensee geleitet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen.

## **8. Straßenerschließung**

Die vorhandenen Straßen Schulstraße, Mühlenstraße sowie die Planstraße A und die Anliegerwege 1 und 2 (AW 1 und 2) sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Planstraße A verkehrsberuhigt auszubauen. Durch die Festsetzungen von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Fahrbahn soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die öffentlichen Parkplätze werden so gestaltet bzw. ausgebaut, daß sie von den Verkehrsteilnehmern rechtzeitig wahrgenommen werden können (z. B. durch Hochborde).

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, für die befahrbaren Anliegerwege AW 1 und 2 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten und -einmündungen ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden. Die Straßeneinmündungen AW<sub>1+2</sub> in die Mühlenstraße werden so ausgebaut, daß eine Verkehrsregelung nach § 10 StVO erfolgen kann.

## **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 notwendigen Pflichtstellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung baulicher Anlagen - sowie die teilweise Beseitigung des vorhandenen Knicks an der Mühlenstraße zu Zwecken der Erschließung des Baugebietes stellt nach dem Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein (LPflegG) vom 19.11.1992 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch die Wohnbebauung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und durch die Versiegelungsflächen sowie durch die Gartenbepflanzung beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gem. § 8 LPflegG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind von der Gemeinde auszugleichen.

Die Gemeinde Buchholz beabsichtigt, den Eingriff nachfolgend auszugleichen:

Ökologische Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Die in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellte Fläche in einer Größe von rund 1,7 ha wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland). Diese Fläche wird von der Gemeinde angekauft und aus der Intensivnutzung herausgenommen. Sie soll zu einer Grünlandbrache entwickelt werden. Nach einer 3jährigen Mahd mit Nachweide (ab 01. August d. J.) soll sie einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Dünger-, Kalk- und Pestizideinsätze sollen ab sofort nach Ankauf der Fläche nicht mehr erfolgen.

Die Fläche dient auch als Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterung der zur Zeit in der Planung befindlichen gemeindlichen Kläranlage. Auf den vorliegenden Grünordnungsplan zur Erweiterung der Kläranlage wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen. Das Baugebiet wird teilweise durch vorhandene Knicks abgegrenzt. Die vorhandenen Knicks und der Bewuchs sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Der Bebauungsplan sieht entsprechend Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vor. Die Pflege der Knicks bzw. der Flächen mit den Anpflanzungen wird den künftigen Grundstückseigentümern übertragen.

#### **11. Kosten**

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Entwässerungsanlagen für den gesamten Plangeltungsbereich werden derzeit auf rund 400.000,00 DM geschätzt.

Die Mühlenstraße stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau der öffentlichen Parkplätze an der Mühlenstraße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Erschließungskosten in Höhe von rund 20.000,00 DM werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht vorliegt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigung und Ausbau der öffentlichen Parkplätze an der Mühlenstraße) beträgt rund 250.000,00 DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rund 25.000,00 DM.

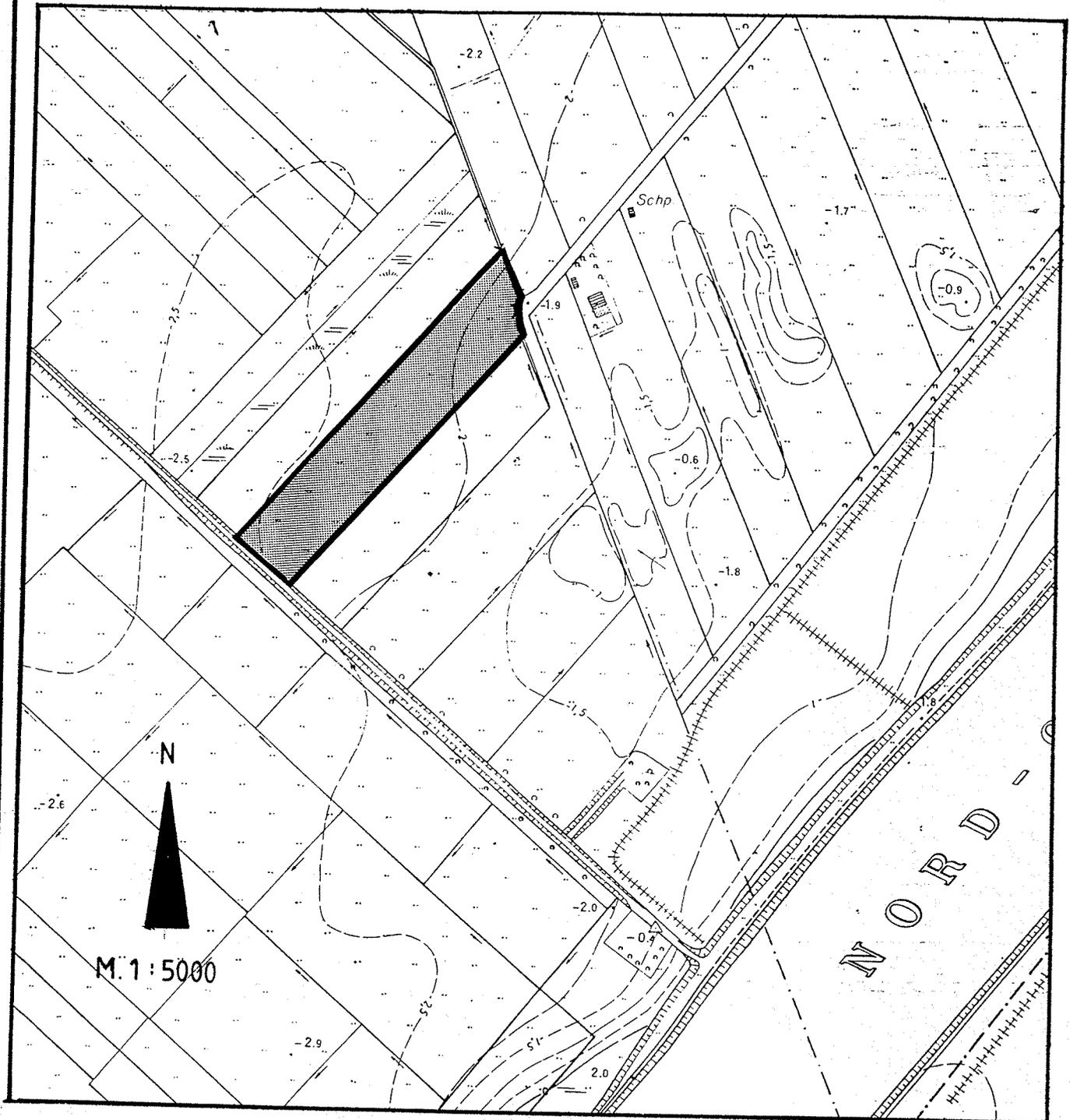
Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Buchholz, den 25. Nov. 1993



*Wickhant*  
Gemeinde Buchholz  
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Buchholz



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 LPflegG  
(Gemarkung Buchholz, Flur 9, Flurstück 3)