

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2 - 2. Änderung/Ergänzung der Gemeinde Kuden für das Gebiet „südlich der Straße Rühberg, östlich der vorhandenen Bebauung und nördlich des ehemaligen Wasserwerkes“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kuden ist am 23.04.1975 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Das ca. 2,5 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke in einem Dorfgebiet vor. Das Baugebiet ist realisiert. Es hat sich überwiegend zu einem Wohngebiet entwickelt.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit und Planungsziele der Gemeinde

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um dem weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger Bauweise Rechnung zu tragen. Die Größe des Planänderungs/-Erweiterungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf in der Gemeinde für weitere 8 Jahre bis ca. zum Jahre 2006 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Es sollen 22 Wohngrundstücke für den „Einfamilienhausbau“ erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und in Anlehnung an die angrenzende überwiegend vorhandene Wohnstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in der südöstlichen Ortslage von Kuden zu festigen und weiterzuentwickeln, werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen festgesetzt.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr oder 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 Baugebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Baugrundstücke des südlichen Planungsbereiches des Bebauungsplanes liegen in einer Entfernung von ca. 130 m von einem landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück mit Rinderhaltung entfernt. Ein weiterer Rinderhaltungsbetrieb liegt ca. 178 m nordwestlich des Baugebietes. Nach einer gutachterlichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 08.12.1995 sind von den Betrieben Immissionsradien von 152 m bzw. 154 m ermittelt worden (siehe gutachterliche Stellungnahme). Bei dem nordwestlich liegenden Betrieb wird der Mindestabstand von 154 m zum geplanten Wohngebiet eingehalten. Gegenüber dem südlichen Betrieb ist ein Abstand zu den betroffenen Grundstücken von ca. 130 m vorhanden. Wegen des großen Höhenunterschiedes im Gelände von ca. 25 m zwischen dem Rinderstall und der geplanten Wohnbebauung und der günstigen Abschirmung des Wohngebietes durch einen umfangreichen Baum- und Sträucherbewuchs (Wald) an dem dazwischenliegenden Hang, wird der Mindestabstand von 130 m gegenüber dem Betrieb für gerechtfertigt und ausreichend erachtet. Die gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der vorliegenden Begründung beigeheftet.

Das Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“. Die Gemeinde hat zur vorliegenden Bauleitplanung eine Befreiung nach § 54 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) von dem Verbot des § 58 c Abs. 1 Ziffer 1 LNatSchG zur Bebauung der Fläche von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen erhalten. Es wird angestrebt, bei einer künftigen Änderung des Landschaftsschutzgebietes, den Bereich des Bebauungsplanes aus der Verordnung zu entlassen.

Nach der derzeitigen Bauleitplanung liegt der südliche Bereich des Bebauungsplanes teilweise im Einwirkungsbereich des ehemaligen Wasserwerkes von Kuden. Das Wasserwerk wird nicht mehr betrieben. Die teilweise in den ehemaligen Schutzbereichen liegenden Flächen werden nunmehr für die Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor.

Der Bebauungsplan wird aus der 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Kuden und Buchholz entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. **Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches (Flurstück 27/3) einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Rühberg (Flurstück 89) befindet sich im gemeinsamen Eigentum der Gemeinde und des Wasserbeschaffungsverbandes Kuden. Der Anteil des Wasserbeschaffungsverbandes sowie die westlichen Flächen (Flurstück 119/2 teilweise) werden zum Zwecke der Bauanderschließung von der Gemeinde angekauft.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Käufer und Verkäufer 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 Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. **Versorgungseinrichtungen**

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen/-Kuden.

5.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

5.4 Gasversorgung

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

5.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6. **Entsorgungseinrichtungen**

6.1 Müllbeseitigung

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

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangeltungsbereich wird in die vorhandenen Gewässer geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken selbst versickert (siehe Text Teil B des Bebauungsplanes). Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den 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 Oberflächenwassers und 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.

7. **Straßenerschließung**

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die vorhandene Straße Rühberg und über die Planstraßen A und B sowie über den Wohnweg (W) erschlossen.

Die vorhandene Straße Rühberg ist im Hinblick auf die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht ausreichend ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes ist ein verkehrsgerechter Ausbau (siehe Straßenprofil in der Planzeichnung) vorgesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird jedoch nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der Planstraße B und dem Wohnweg (W) 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird allgemein eine Verkehrsregelung von „rechts vor links“ angenommen. Im Einmündungsbereich der Straße B in die Planstraße A am Wendepunkt ist jedoch ein Ausbau nach § 10 StVO vorgesehen, so daß hier keine freizuhaltenen Sichtfelder erforderlich werden.

8. **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 erforderlich. Es werden für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 30 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$30/5 = 6 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die öffentlichen Parkplätze werden in ausreichender Anzahl innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

9. **Spielmöglichkeiten für Kinder**

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

Für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren steht im Bereich der schulischen Einrichtungen an der Lindenstraße ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Der Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung von ca. 250 m zum Erweiterungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Ein zusätzlicher Spielplatz innerhalb des Bebauungsplanes wird nicht erforderlich gehalten.

10. **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 06.06.1993 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 der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Eingriffsminderungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung/Erweiterung des 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 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 der vorhandenen Knicks und Trockenrasenwälle einschließlich der landschaftsbestimmenden Bäume sowie die Errichtung eines neuen Knicks südlich der Grundstücke Nr. 12 - 15,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken,
- Heckenbepflanzungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft einschließlich der Entwicklungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

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

Die Errichtung der Knicks sowie die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sowie die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt. Die übrigen Maßnahmen sind durch die künftigen privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen. Sie werden ebenfalls nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend vertraglich dazu verpflichtet (z. B. im Grundstückskaufvertrag).

Der Grünordnungsplan wird als Anlage der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes nachgeheftet.

11. **Kosten / Finanzierung**

11.1 Kosten

Zur Durchführung der Erweiterung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Kosten geschätzt:

a) Grunderwerb		
- westlicher Bereich (Flurstück 119/2 teilweise)		34.000 DM
- Anteil des östlichen Plangeltungsbereiches (Flurstück 27/3)		110.000 DM
b) Erschließungskosten (Ausbau der Erschließungsstraßen einschl. der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung)		600.000 DM
c) Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation)		180.000 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	ca.	40.000 DM
e) Planungskosten (Bauleitpläne)		24.000 DM

11.2 Finanzierung

Der westliche Plangeltungsbereich (Flurstück 119/2 teilweise) ist bereits von der Gemeinde angekauft worden. Der Anteil des Wasserbeschaffungsverbandes des östlichen Plangebietes (Flurstück 27/3) wird ebenfalls von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung des Baugebietes angekauft. Die Finanzierung erfolgt in den Jahren 1997/98 aus der gemeindlichen Rücklage.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Erschließungsstraßen) beträgt rd. 600.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 60.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand 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 ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall 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 Kuden. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Die privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 5, 6, 15 und 16) wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über Grundstücksverkäufe aller Baugrundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

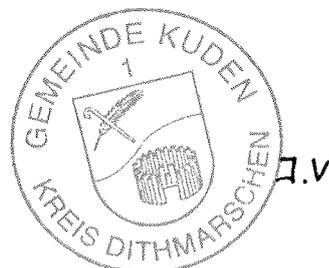
Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach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

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998 der gemeindlichen Rücklage entnommen.

11.3 Erschließung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll kurzfristig, voraussichtlich im Jahre 1998 erschlossen werden.

Kuden, den 09. März 1998



Gemeinde Kuden
- Bürgermeister -