

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b  
der Gemeinde Burg für das Gebiet "zwischen  
Waldstraße und Schwalbenweg, Bereich nordöstlich  
des Schwalbenweges zwischen Wendeplatz und  
Einmündung Ostlandstraße"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 b der Gemeinde Burg ist am 19.06.1985 in Rechtskraft getreten.

Das ca. 4,4 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebieten vor.

Der Bebauungsplan ist noch nicht realisiert worden. Das Baugebiet ist weder bebaut noch sind die Erschließungsanlagen hergestellt worden.

### 2. Notwendigkeit zur Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht im südöstlichen Plan Geltungsbereich, nordöstlich des Schwalbenweges, drei Baugrundstücke (Grundstücke Nr. 52 bis 54) für Wohnhausbauten vor.

Nach dem Bebauungsplan kann das Teilbaugebiet erst dann vollständig erschlossen werden, wenn die Planstraße C ausgebaut worden ist.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um in dem vorgenannten Teilbereich eine Bebauung für 4 Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zu ermöglichen. Ziel der Gemeinde ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung durch einen privaten Bauträger zu ermöglichen, bevor das übrige Gesamtgebiet des Bebauungsplanes erschlossen wird. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten (Doppelhaushälften) in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Um das Baugebiet kurzfristig realisieren zu können, ist insbesondere eine Änderung der Erschließungsanlagen erforderlich. Der Änderungsbereich - Grundstücke Nr. 52 bis 59 - soll über einen befahrbaren Wohnweg von der angrenzenden ausgebauten Straße zwischen dem Wendeplatz des Schwalbenweges und der Einmündung der Ostlandstraße erschlossen werden. Die übrigen Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der baulichen Anlagen usw. sind der beabsichtigten Bebauung angepaßt worden.

Zur Erhaltung des vorhandenen und geplanten Baugebietes mit Einfamilienhauscharakter werden die zulässigen Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser und mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Die künftige Bebauung fügt sich in vertretbarer Weise unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten eingeschossigen Bauweise städtebaulich in das Gesamtkonzept der Baugebiete ein.

Um in dem künftigen, relativ verdichteten Baugebiet die nötige Wohnruhe sicherzustellen, wird der Kfz-Verkehr weitgehend aus dem Baugebiet ferngehalten. Es werden keine Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken zugelassen. Die Stellplätze werden als Gemeinschaftsanlagen zwischen dem Wendepunkt des Schwalbenweges und der Planstraße D festgesetzt. Das Befahren der Planstraße D soll nur zum Be- und Entladen sowie für den Verkehr zur Ver- und Entsorgung gestattet werden.

Nach den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben werden Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen durch die Betriebe selbst bzw. durch zusätzlichen Kfz-Verkehr.

Durch die Änderung der Erschließungsanlagen kann die Notzufahrt zwischen den Wendepunkten der Straßen C und Schwalbenweg entfallen. Durch diese Änderung kann unmittelbar nördlich des Wendepunktes am Schwalbenweg ein zusätzliches Grundstück Nr. 51 a erschlossen werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfordert geringfügige Erweiterungen des Plangeltungsbereiches nach Norden und Süden.

### **3. Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach dem Ausbau in das Eigentum der Gemeinde über.

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 Boden**

Soweit die derzeitigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, 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 vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für den Planänderungsbe-  
reich.

## 6. Straßenerschließung

Die ausgebaute Straße Schwalbenweg sowie die Planstraßen C und D werden als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

Die Planstraße D ist mit einem reduzierten Straßenprofil als befahrbarer Wohnweg festgesetzt worden. Dieses Profil soll dazu beitragen, den Kfz-Verkehr innerhalb des Wohngebietes zu beruhigen und damit eine ruhige Wohnlage gewährleisten (siehe auch Ziffer 2 der vorliegenden Begründung).

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Verlängerung Schwalbenweg/Planstraße D ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

Zwischen den Wendeplätzen der Planstraße C und D ist ein öffentlicher Fußweg festgesetzt worden, der gleichzeitig als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen vorgesehen wird. Es werden geeignete Maßnahmen getroffen, daß der Fußweg nicht für den öffentlichen Durchfahrtverkehr, sondern nur von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste befahren werden kann. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird durch entsprechende Sperreinrichtungen, wie z. B. herausnehmbare Sperrpfosten, ausgeschlossen.

## 7. Ruhender Verkehr

### 7.1 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die Grundstücke Nr. 51 a bis 59 sind als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) nach dem vorhandenen Bedarf festgesetzt worden. Auf dem Grundstück Nr. 51 sind die Stellplätze auf dem Grundstück selbst zu errichten.

### 7.2 Öffentliche Parkplätze

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden rd. 6 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Somit werden auch 6 zusätzliche Stellplätze notwendig.

Im Verhältnis 1 : 3 zu den ermittelten Stellplätzen werden zusätzlich  $6/3 = 2$  öffentliche Parkplätze ermittelt. Auf die Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen wird jedoch verzichtet, weil im näheren Umfeld des Planänderungsbereiches neben den vorhandenen und geplanten Flächen für den ruhenden Verkehr - öffentliche Parkplätze - an den Wendepunkten der Straße C und am Schwalbenweg (B-Plan Nr. 7 a) - ausreichende Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt worden sind.

## 8. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie die Verfüllung eines Gartenteiches auf den Grundstücken Nr. 52 und 53 stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) des Landes Schleswig-Holstein einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung des Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Eingriff soll durch nachfolgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Errichtung eines Knicks an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze
- zusätzliche Grünanpflanzungen in den Bereichen des Fußweges und der Stellplätze
- Errichtung eines Kleingewässers auf dem Flurstück 28/7, unmittelbar nördlich des Plangeltungsbereiches durch den Grundstückseigentümer

Die Bepflanzungen bzw. Errichtung des Knicks und des Kleingewässers sollen erfolgen, sobald der Eingriff erfolgt - im Zuge der Erschließung oder Bebauung der Grundstücke -. Die Maßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen.

## 9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Grüneinbindung des Baugebietes und zur Erhaltung der vorhandenen Knicks sind auf den Grundstücken Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt worden.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. die Errichtung der Knicks sowie die Erhaltung (Pflege) der Bepflanzungen und Knicks ist durch die künftigen Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die künftigen Bepflanzungen und die Errichtung des Knicks an der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze stellen auch teilweise die nach dem LPflegG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dar (siehe Ziffer 8 der vorliegenden Begründung). Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten.

## 10. Kosten

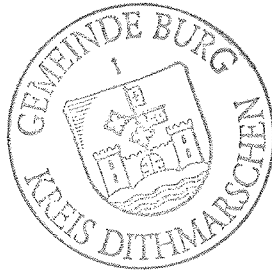
Die zusätzlichen Erschließungskosten durch den Ausbau der Planstraße D werden derzeit auf rd. 50.000,-- DM geschätzt.

Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin ca. 5.000,-- DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge finanziert. Der Kostenanteil der Gemeinde wird durch Haushaltsmittel finanziert.

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

Burg, den 25. Juni 1991



*[Handwritten Signature]*  
Gemeinde Burg  
- Bürgermeister -

Eigentümerverzeichnis

Blatt 1

zum Bebauungsplan Nr. 7b der Gemeinde Burg/1. Änderung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.
Burg	11	27/16 28/17 28/24 (entstanden aus 28/21) 44/48 63/38	Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft m.b.H. in Kiel M e h r e n s, Helmut S t a m e r, Horst  J e s e n, Peter Willers u. Ehefrau Heidemarie, geb. Sievers Gemeinde Burg	723 742 731  1871 1582

Die Übereinstimmung des Inhaltes dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.  
Meldorf den 05.08.1991  
Katasteramt Meldorf

*F. Schmidt*  
Ltd. Reg. Verm. Direktor

