

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Burg
für das Gebiet "zwischen der oberen Waldstraße
(Südseite) und der Tonkuhle"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Burg hat z. Z. rd. 4.000 Einwohner. Burg ist seit Januar 1986 als Unterzentrum eingestuft worden und liegt im südöstlichen Kreisgebiet, ca. 28 km von der Kreisstadt Heide entfernt.

Burg gewinnt zunehmend Bedeutung als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage im Raum Brunsbüttel. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Burg im Fremdenverkehrsentwicklungsraum im Landesinnern. Hier sollen insbesondere Einrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung, z. B. Wanderwege, Radwege, Parkplätze usw. geschaffen werden.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen. Das Gebiet liegt unmittelbar südlich der Waldstraße, am westlichen bebauten Ortsrand im Anschluß an die Bebauungsplangebiete Nr. 7 a und 7 b.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von ca. 3 ha.

Das Geestbodengelände liegt teilweise an bzw. im Bereich einer ausgebeuteten Tonkuhle einer ehemaligen Ziegelei.

Das außerhalb der Tonkuhle festgesetzte Baugebiet und die Grünflächen liegen im Bereich der Waldstraße (Gemeindestraße 5) ca. 0,5 m über OK der Straßenverkehrsfläche und fällt nach Süden und Südwesten hin ab. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches liegt im Bereich der sich weiter nach Süden außerhalb des Plangeltungsbereiches fortsetzenden Tongrube. Die ständigen Wasserflächen innerhalb der Teilfläche der Tongrube sind in der Planzeichnung dargestellt worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich im Privateigentum.

Die Gemeinde beabsichtigt langfristig, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu erwerben, um sie der geplanten Nutzung zuzuführen.

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

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Burg ist erforderlich geworden, um den weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Grünflächen - Parkanlage - als Ergänzung zu den Erholungsflächen Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches ist erforderlich geworden, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung und eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen in Verbindung mit den angrenzenden Baugebieten und dem Naherholungsgebiet am westlichen Ortsrand von Burg zu erreichen.

4.1 Mischgebiete (MI)/Allgemeines Wohngebiet (WA)

Südlich der Waldstraße, zwischen dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 b und der westlichen Gemeindegrenze entsteht nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 b auf dem ehemaligen Grundstück einer Ziegelei eine Baulücke.

Zur Abrundung der Bebauung am westlichen Ortsrand soll diese Baulücke in Verbindung mit der Realisierung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 b geschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt unmittelbar südlich der Waldstraße für den vorgenannten Bereich einschl. der angrenzenden bebauten Grundstücke Mischgebiete entsprechend der vorhandenen und geplanten Baustruktur und im westlichen Anschluß an das geplante Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 b ein allgemeines Wohngebiet für weitere 3 Grundstücke fest.

Die künftigen Baugebiete fügen sich hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Nutzung und Bebauung in die nähere Umgebung ein.

Durch den vorhandenen Betrieb einer Süßmosterei mit Getränkevertrieb auf dem bebauten Grundstück Nr. 3 werden auf den angrenzenden Grundstücken keine über das zulässige Maß hinausgehenden Störungen erwartet.

4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Zwischen den geplanten Baugebieten im Osten und einer abgegrabenen Tongrube im Westen sind die verbleibenden Flächen des ehemaligen "Ziegeleigrundstückes" und z. Z. landwirtschaftlich

genutzten Flächen als Grünflächen - Parkanlage - festgesetzt worden. Die Grünflächen verbinden die geplanten Grünanlagen der Bebauungspläne Nr. 7 a und 7 b mit den südlich der Waldstraße gelegenen Naherholungsflächen.

In Verbindung mit den privaten Grünflächen der angrenzenden Tongrube, deren Wasserflächen zum großen Teil verlandet und mit Bäumen und Sträuchern und wildwachsenden Pflanzen bestanden sind, sollen die Naherholungsflächen von Burg ergänzt werden und insbesondere der Wohnbevölkerung der angrenzenden Wohnbaugebiete dienen. Die landwirtschaftlich reizvolle Grünfläche - Parkanlage - soll insbesondere durch die Anlage eines Wanderweges und durch zusätzliche Grünanpflanzungen gestaltet werden.

Da die Grünanlage vorerst aus finanzwirtschaftlichen Gründen nicht hergerichtet werden soll - Realisierung soll frühestens nach der Bebauung der angrenzenden Baugebiete erfolgen - und ein detailliertes Gestaltungskonzept noch nicht vorliegt, ist auf die Festsetzung von Flächen für Grünanpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b verzichtet worden.

4.3 Private Grünfläche - Parkanlage -

Im Westen des Plangeltungsbereiches ist ein Teilbereich der weiter nach Süden verlaufenden Tongrube, unmittelbar an der Waldstraße als private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt worden. Diese Fläche ist in den Geltungsbereich übernommen worden, um sie als Grünfläche mit der Wasserfläche und dem Bewuchs zu erhalten und einer möglichen Bebauung zu entziehen.

Die Grünfläche - Parkanlage - ist durch den Grundstückseigentümer zu erhalten.

5. Maßnahmen für die Ordnung des Grund- und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung bzw. Herrichtung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG 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.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehen nach dem Ausbau bzw. nach der Herrichtung in das Eigentum der Gemeinde Burg über.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt

durch die Schlesweg. Die Erschließungsstraßen sind bzw. werden ausreichend beleuchtet.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch das Wasserwerk der Gemeinde Burg.

6.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält bzw. hat in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten erhalten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

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 dem vorhandenen Klärwerk der Gemeinde Burg zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird teilweise nach Norden direkt in die vorhandenen Vorfluter und teilweise nach Süden in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken geleitet. Von dem Regenrückhaltebecken gelangt das Oberflächenwasser über Vorfluter in die Burger Au.

Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Sielverbänden und nach erteilter Einleitungserlaubnis der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen.

8. Straßenerschließung

Die Waldstraße (G 5) sowie die Planstraße B innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 7 b sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke vorgesehen. Die Waldstraße ist bereits entsprechend dem dargestellten Straßenprofil ausgebaut worden. Der Ausbau der außerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches liegenden Planstraße B erfolgt im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 7 b.

Nach den Planungszielen der Gemeinde sollte die Straße B des Bebauungsplanes Nr. 7 b verkehrlich an die Waldstraße angebunden werden. Diese Planungsabsichten sind jedoch aufgegeben worden, um eine Verkehrsberuhigung innerhalb des künftigen Wohngebietes herbeizuführen und um eine ruhige Wohnlage für das künftige Wohngebiet zu schaffen. Eine Anbindung der Straße B an die

Waldstraße stellt weiterhin eine unwirtschaftliche Erschließung für die Baugrundstücke innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes dar.

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohngebiete beidseitig der Straße B (Bebauungsplan Nr. 13 und 7 b) erfordert nunmehr für künftige Not- und Katastrophenfälle eine Notzuwegung an das übrige Verkehrsnetz. Entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A -, ist die Fußwegverbindung zwischen der Waldstraße und dem Wendeplatz der Straße B als Notzufahrt vorgesehen. Der Fußweg wird so gestaltet, daß durch besondere Einrichtungen, z. B. Sperrpfosten der öffentliche Durchfahrtsverkehr ausgeschlossen wird.

9. Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die nach § 48 LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst herzustellen.

Zur Berechnung der öffentlichen Parkplätze sind für die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches insgesamt rd. 24 Pflichtstellplätze ermittelt worden.

Insgesamt sind somit $24/3 = 8$ öffentliche Parkplätze erforderlich.

Im Zuge des Ausbaues der Waldstraße sind an der Südseite der Waldstraße (siehe Planzeichnung) 10 Parkplätze ausgebaut worden. Weiterhin sind am Wendeplatz der Straße B 4 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze sind somit in ausreichender Anzahl vorgesehen bzw. ausgebaut worden.

10. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung und Eingrünung der Baugebiete untereinander bzw. zum öffentlichen Fußweg sind in der Planzeichnung Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG festgesetzt worden.

Die Bepflanzung dieser Flächen sowie ihre dauernde Unterhaltung (Pflege) der anzupflanzenden und vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Auf die Festsetzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG innerhalb der festgesetzten Grünfläche - Parkanlage - ist verzichtet worden, da ein bestimmtes Gestaltungskonzept z. Z. noch nicht vorliegt (siehe Punkt 4.2 der vorliegenden Begründung).

11. Kosten und Finanzierung der Erschließung

11.1 Kosten

Die Waldstraße einschl. der im Plangeltungsbereich festgesetzten Parkplätze und Gehwege an der Waldstraße ist bereits ent-

sprechend dem dargestellten Straßenprofil ausgebaut worden und verursacht keine Erschließungskosten mehr. Für die Resterschließungsmaßnahmen werden folgende Kosten ermittelt:

- Ausbau der öffentlichen Fußwege	ca. 20.000,-- DM
- Ausbau der öffentlichen Parkplätze am Wendeplatz der Straße B	ca. <u>10.000,-- DM</u>
gesamt	ca. 30.000,-- DM =====

Der der Gemeinde aus diesem Erschließungsmaßnahmen entstehende Erschließungskostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 3.000,--DM.

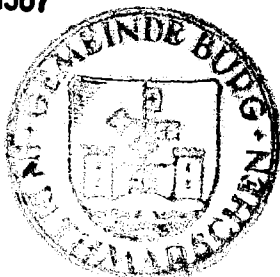
Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit dem geltenden Ortsrecht.

Die Kosten für die Anlage der Grünfläche - Parkanlage - werden derzeit auf rd. 60.000,-- DM geschätzt. Die Grünfläche stellt jedoch keine Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 BBauG dar (mangelnde Erforderlichkeit im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BBauG und darüber hinaus Überdimensionierung im Verhältnis zu den in Betracht kommenden Grundstücken und deren Gartenflächen).

11.2 Durchführung und Finanzierung der Erschließung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Resterschließungsmaßnahmen des Baugebietes - Ausbau der öffentlichen Fußwege - und - Parkplätze und Entwässerungseinrichtungen - im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 7 b durchzuführen. Der Zeitpunkt der Erschließung soll sich nach dem Bedarf an Baugrundstücken und/oder nach der Finanzlage der Gemeinde orientieren. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden mittelfristig, die Kosten für den Erwerb und die Anlage und Herrichtung der öffentlichen Grünfläche langfristig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Burg, den 21. April 1987



Oliver
Gemeinde Burg
- Bürgermeister -