

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Burg
für das Gebiet "Kleingartengelände an der Lindenstraße"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Burg hat z. Z. rd. 4.000 Einwohner. Burg ist Unterzentrum 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 IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Burg im Fremdenverkehrsentwicklungsraum im Landesinnern. Hier sollen insbesondere Einrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung erhalten und geschaffen werden.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das Gebiet liegt an der Lindenstraße, am nordöstlichen bebauten Ortsrand und östlich des Friedhofes.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanbereiches hat eine Größe von 1,3 ha.

Das Geestbodengelände fällt nach Norden leicht ab.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, das Flurstück 61/14 (Kleingartengelände) befindet sich im Privateigentum, die übrigen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) sind im Eigentum der Gemeinde Burg.

Soweit Bodenverkehrsgenehmigungen erforderlich werden, 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 das in der Gemeinde Burg vorhandene Kleingartengelände langfristig und weiterhin für die kleingärtnerische Nutzung zu erhalten.

Nach § 16 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 enden Pachtverhältnisse der nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Kleingartenanlagen mit Ablauf des 31.03.1987, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit zu diesem Zeitpunkt abgelaufen war, im Übrigen bleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

Nach der z. Z. vorliegenden Rechtslage bietet das Gesetz den privaten Grundstückseigentümern unter bestimmten Voraussetzungen die seit Jahren bestehenden Pachtverträge ohne Entschädigung zu kündigen.

Der Pachtvertrag zwischen dem Kleingartenverein Burg und dem Grundstückseigentümer läuft bis 1991 mit der Möglichkeit, diesen im Jahre 1990 durch den Eigentümer aufzukündigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die vorhandene Dauerkleingartenanlage auch weiterhin zu erhalten und in bezug auf die vorhandenen Vertrags- und Nutzungssituation eine Rechtsgrundlage für die Vorschriften über Dauerkleingärten zu schaffen.

Das vorhandene Kleingartengelände wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten - festgesetzt. Die in sich geschlossene und vorhandene Anlage bietet die Möglichkeit für ca. 20 Kleingärten bis max. 400 m² Größe.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb der Grünfläche neben den Gartenlauben bis max. 24 m² Grundfläche ein Vereinshaus bis max. 100 m² Grundfläche in eingeschossiger offener und einfacher Bauweise zulässig.

Sämtliche Bauten (Lauben und Vereinshaus) sind nur in Holz zulässig.

Um auch künftig eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamtanlage zu gewährleisten, ist auf die Darstellung eines Fußwegenetzes und auf eine Parzellierung der Kleingärten sowie auf eine überbaubare Grundstücksfläche für die Lauben verzichtet worden. Das Vereins- und Gerätehaus ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Übrigen gelten die baurechtlichen Vorschriften der LBO Schleswig-Holstein.

Für die Besucher der Kleingartenanlage wird an der Südseite der Lindenstraße ein größerer öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der gleichzeitig als Parkplatz für den angrenzenden Friedhof dient (siehe Ziffer 6 der vorliegenden Begründung).

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

5. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Da die gesamte Fläche der Dauerkleingärten in der Hand eines privaten Grundstückseigentümers ist und Grundstücksteilungen nach dem BauGB nicht erforderlich werden, und die öffentlichen Flächen (Grünfläche und Parkplatz) im Eigentum der Gemeinde sind, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

6. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Dauerkleingartenanlage erfolgt über die ausgebauten Gemeindestraßen "Lindenstraße" und über eine eigene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kleingärtner und der Schlesweg, wobei das Kleingartengelände selbst nur für die Ver- und Entsorgung des Gebietes befahren werden sollte.

Der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr wird durch den an der Lindenstraße festgesetzten öffentlichen Parkplatz gedeckt.

Aus Gründen einer besseren Ausnutzung und aufgrund der Mehrfachnutzung für Besucher des Kleingartengeländes und des angrenzenden Friedhofes wird auf die besondere Festsetzung von Stellplätzen verzichtet.

Insgesamt sind 7 Stellplätze und 2 öffentliche Parkplätze für das Kleingartengelände erforderlich. Auf dem Parkplatz stehen 33 Parkstände in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde Burg.

7.2 Elektrische Versorgung

Die Versorgung der Kleingartenanlage mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg.

7.3 Feuerlöscheinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Hydranten gesichert.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1 Müllbeseitigung

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

8.2 Abwasserbeseitigung

Für das Vereinshaus kann ein Hausanschluß von der Lindenstraße aus verlegt werden, so daß diese Abwässer dem zentralen Klärwerk der Gemeinde Burg zugeführt werden können.

Die einzelnen Parzellen bzw. Gartenlauben werden nicht an die Vollkanalisation angeschlossen, da sie gemäß § 3 Bundeskleingartengesetz nicht zum dauernden Wohnen genutzt werden dürfen.

Das Oberflächenwasser innerhalb der Grünfläche - Dauerkleingärten - ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz) wird über das vorhandene Kanalisationsnetz in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden und dem zuständigen Sielverband.

9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Knicks

Die vorhandenen Knicks an der West-, Nord- und Ostseite der Grünfläche - Dauerkleingärten - sowie die vorhandene Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind zu erhalten. Die Flächen sind entsprechend mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden.

Die Bepflanzungen und die dauernde Unterhaltung (Pflege) der Knicks und der Bepflanzungen ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen.

10. Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Burg entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Anlage bereits seit Jahrzehnten als Dauerkleingartenanlage genutzt wird und Erschließungsmaßnahmen nicht anfallen.

Der öffentliche Parkplatz ist bereits ausreichend befestigt, die angrenzende öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist angelegt und bepflanzt. Bei einer weiteren Gestaltung oder Befestigung des Parkplatzes entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde die anfallenden Ausbaukosten. Dieser Ausbau soll dann erfolgen, sobald die Gemeinde finanziell dazu in der Lage ist. Der Betrag wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Burg, den 12. Okt. 1988



Gemeinde Burg
Bürgermeister -

O. Hansen