

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs

Gemeinde Burg
Kreis Dithmarschen

über die

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet

„zwischen den Straßen Am Sportplatz und Brandholzweg“.

Verfahrensstand: - Sitzung -, § 10 (1) BauGB

03.11.1999

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Burg ist am 25.01.1978 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan in Teilbereichen durch die 1. bis 3. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Mit der 4. Änderung ist eine Überplanung des südlichen Teilbereichs der 3. Bebauungsplanänderung beabsichtigt. Statt der ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Erschließung ist für die Hinterliegergrundstücke eine private Erschließung über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebiets ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens beabsichtigt.

Durch die Planung sind die Grundzüge der 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 berührt, so daß die 4. Änderung erforderlich wird. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan weist für diesen Bereich „Vorrangflächen für die Wohnbebauung“ aus.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Brandholzweg und der Straße Am Sportplatz. Westlich grenzt die Schule an. Die nördliche, östliche und südliche Plangebietsgrenze entsprechen im wesentlichen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Die südwestliche Begrenzung liegt etwa auf Höhe der letzten Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz.

Das Plangebiet ist neben den bereits bebauten Bereichen am Brandholzweg und am Sportplatz Grünlandfläche. Im Westen und Norden befindet sich ein Knick. Das Plangebiet weist insbesondere auf den Grünlandflächen eine bewegte Topographie auf. Das Gelände fällt von Süden nach Nordosten zum Brandholzweg hin von ca. 27 Meter auf ca. 20 Meter ab.

Entlang der Straßen am Brandholzweg und nördlich der Straße Am Sportplatz befindet sich Wohnbebauung. Sowohl der Brandholzweg als auch die Straße am Sportplatz münden in die Bahnhofstraße (L 140). Über diese bestehen direkte Verbindungen ins Zentrum der Gemeinde sowie zum Bahnhof.

Südöstlich der Straße Am Sportplatz liegt der Sportplatz der Gemeinde inklusive einer Turnhalle. Südwestlich befindet sich das Schwimmbad, dazwischen liegt der gemeinsame öffentliche Parkplatz. Die Schule im Westen des Plangebietes wird gemäß dem Bebauungsplan Nr. 12 über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. An die vorhandene Buszufahrt knüpft ein privater Erschließungsweg an, über den die Schulsporthalle zu erreichen ist.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung der inneren Baugrundstücke (3, 3 a und 4) erfolgt zukünftig über eine private Erschließung durch Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Die bauliche Dichte soll gegenüber der 3. Änderung verringert werden und sich an der näheren Umgebung orientieren. Im nordwestlichen Bereich wird ein Regenrückhaltebecken für das Schulgelände angelegt.

Die äußere Begrenzung umfaßt die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (südlicher Teilbereich). Die Festsetzungen für die Baugrundstücke 1, 2 und 4 bis 7 sowie 9 bleiben dabei weitgehend unverändert.

3.2 Art der Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der geplanten Nutzung und in Anlehnung an die vorhandene Struktur als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen können Beeinträchtigungen für die allgemeinen Wohngebiete entstehen, die vermieden werden sollen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind an anderer Stelle in der Gemeinde besser angesiedelt bzw. anzusiedeln.

Die Gemeinbedarfsfläche -Schule- wird um eine Breite von zehn Metern sowie um die Fläche des Regenrückhaltebeckens verringert. Ein fünf Meter breiter Streifen hinter der Bebauung am Sportplatz wird den Flurstücken 19/5 zugeordnet (Allgemeines Wohngebiet).

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken– dient vorrangig der Rückhaltung des im Bereich der oberen Waldstraße anfallenden Niederschlagswassers. Im Bereich des Brandholzweges ist es in der Vergangenheit wiederholt zu Problemen bei der Ableitung des Niederschlagswassers gekommen, so daß ein zusätzliches Speichervolumen zur Lösung der Problematik beiträgt.

3.3 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung mit ihrem Charakter als „Einfamilienhausgebiet“. Für die Baugrundstücke 3, 3 a und 4 wird aufgrund der großen Grundstücke eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Bebauungsdichte wird hier gegenüber der 3.

Änderung abgesenkt, da auf den Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, nur eine begrenzte Anzahl Wohnungen erschlossen werden soll.

Es wird 1 Vollgeschoß bei offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, für die Baugrundstücke 3, 3 a und 4 auch Doppelhäuser. Die zulässige Anzahl Wohnungen wird auf 2 begrenzt. Für Doppelhäuser ist entsprechend festgesetzt, daß nicht mehr als 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig ist.

Aufgrund der starken Topographie können die Höhen der baulichen Anlagen gerade auch bei den Hinterliegergrundstücken nicht auf Straßenniveau bezogen werden. Es wird deshalb festgesetzt, daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf der hangzugewandten Seite des Gebäudes maximal 0,30 m über dem gewachsenen Boden liegen darf. Dies ermöglicht eine Ausnutzung der Hanglage.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen der allgemeinen Wohngebiete darf 9 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht überschreiten. Aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit gilt dies nicht für die Gemeinbedarfsfläche –Schule-. Von der Festlegung einer Traufhöhe wird abgesehen, um den Bauherrn größere Gestaltungsfreiheiten zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Schule werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 unverändert übernommen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II, a). Die Baugrenzen werden an die neue städtebauliche Planung angepaßt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im wesentlichen unverändert, um den bestehenden und bewährten Gestaltungsrahmen der Baugrundstücke, die teilweise bereits bebaut sind, zu erhalten. Auf eine Festsetzung der rückwärtigen Einfriedigungen der Baugrundstücke wird verzichtet.

Für die Baugrundstücke 3, 3 a und 4 ist bei Außenwänden von Gebäuden neben Verblendmauerwerk oder Außenwandputz auch Holz zulässig. Die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind, sollen in Anlehnung an die umliegenden Hofzufahrten erstellt und zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Nachbarn staubfrei errichtet werden. Zulässig sind deshalb lediglich Rasengittersteine, Pflaster sowie Asphaltbeton.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die Straßen Brandholzweg und Am Sportplatz direkt an die L 140 (Bahnhofstraße) angebunden. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Über die Zuwegung zur Straße Am Sportplatz werden dabei 5 Baugrundstücke mit bis zu 7 Wohneinheiten erschlossen. Die Zuwegung ist mit ca. 6,0 m Breite ausreichend dimensioniert.

Eine Garage des Baugrundstücks Nr. 2 liegt an der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Die Garage ist aufgrund des geringen Kurvenradius auch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht für PKW zugänglich. Ein Wegerecht besteht nicht. Die Erschließung des Baugrundstücks Nr. 2 erfolgt deshalb über die Straße Am Sportplatz. Die Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- ist über die Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- zu erschließen. Dies ist grundbuchlich zu sichern.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche des Grundstück Nr. 4 grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 12 (Brandholzweg).

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten. Durch die neue Planung entstehen bis zu 6 neue Wohnungen. Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist für 3 bis 6 Wohnungen ein öffentlicher Parkplatz zu errichten. Es wird davon ausgegangen, daß im Straßenraum der Straße Am Sportplatz ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten gegeben sind.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs. 1 BNatSchG).

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998). Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es erfolgt demnach kein Eingriff im Sinne der Eingriffsdefinition nach § 7 LNatSchG.

Die GRZ bleibt in wesentlichen Bereichen unverändert, für die Grundstücke 3, 3 a und 4 wird sie von 0,3 bzw. 0,4 (bisherige Schulflächen) auf 0,2 abgesenkt. Die Verkehrsflächen werden deutlich verringert.

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken- war nach der bisherigen Planung (-Schule-) eine GRZ von 0,4 mit einer maximalen Versiegelung von 0,6 zulässig. Das RRB dient der temporären Rückhaltung von Starkregen und fällt ansonsten wieder weitgehend trocken. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist zwischen den Baugrundstücken 3 und 4 und der Gemeinbedarfsfläche -Schule- bzw. der Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- ein Knick von ein Meter Höhe und drei Metern Breite aufzusetzen und mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Der Knick an der Nordgrenze bleibt weiterhin erhalten. Die Ableitung des Regenrückhaltebeckens erfolgt südlich des Knicks über eine vorhandene Leitung. Eine Beeinträchtigung des Knicks durch die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, erfolgt deshalb nicht.

Über die bisherigen Festsetzungen des B.-Plans Nr. 12 kann auch der nordwestlich des Plangebietes entlang des Regenrückhaltebeckens gelegene Knick erhalten bleiben. Für die übrige Fläche wird die Festsetzung des B.-Plans Nr. 12 beibehalten, wonach der Knick nicht zu erhalten ist.

Da es sich hier lediglich um die Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 handelt, ist der Ausgleich bei einer Beseitigung der Knicks gemäß Knickerlaß vom 30.08.1996 durchzuführen. Im Rahmen der 4. Änderung des B.-Plans Nr. 12 werden 90 m

Knick neu gepflanzt, die –soweit erforderlich - als Ausgleich herangezogen werden können. Der Knick soll bei anstehenden Baumaßnahmen nur im notwendigen Umfang beseitigt werden.

5. Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen für den Gemeinbedarf –Schule- sowie die Fläche für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken - wurden zwischenzeitlich vom Amt bzw. von der Gemeinde erworben. Die Baugrundstücke 1, 2 sowie 5 bis 7 sind in privater Hand. Die Grundstücke 3, 3 a und 4 gehören einem Erschließungsträger.

Die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, werden anteilig an die Eigentümer der in der Planzeichnung genannten Baugrundstücke veräußert und sind durch diese zu unterhalten.

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen 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.

6. Ver- und Entsorgung

Das auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken 3, 3 a und 4 von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll aufgrund der auftretenden Probleme im Brandholzweg soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden, oder für die Gartenbewässerung sowie für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden.

Es ist abzusehen, daß bei Starkregen anfallende Niederschläge aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig zur Versickerung zu bringen sind. Ein Notüberlauf mit Anschluß an die Straße am Sportplatz (Baugrundstücke 3 und 3 a) bzw. an die Fläche für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken- (Baugrundstück 4) ist vorzusehen. Die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, werden aufgrund der Höhenentwicklung direkt an die Straße Am Sportplatz bzw. an den Brandholzweg angeschlossen.

Die Gemeinde Burg ist an das Erdgasnetz der Schlesweg angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schlesweg sichergestellt.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B.-Plans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel auszulegen.

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplans Nr. 12 gilt ansonsten auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich.

7. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 1,16 Hektar. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,2	ca. 4200 m ²	36,1 %
Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,25	ca. 3.150 m ²	27,1 %
sonstige Allgemeine Wohngebiete	ca. 700 m ²	6,0 %
Flächen für den Gemeinbedarf – Schule -:	ca. 2.050 m ²	17,6 %
Fläche für die Abwasserbeseitigung -RRB-:	ca. 1.210 m ²	10,4 %
Fläche zum Erhalt von Knicks:	ca. 320 m ²	2,8 %
Fläche insgesamt:	ca. 11.630 m ²	100,0 %

8. Kosten

Die Gemeinde Burg hat die Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- erworben. Beim Bau des Regenrückhaltebeckens fallen Kosten in Höhe von rund DM 50.000 einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren an. Die Kosten sind im Haushalt gesichert. Weitere Kosten zur Realisierung des Bebauungsplans werden der Gemeinde nicht entstehen. Ein privater Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Burg einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abschließen.

Burg, 29. Nov. 1999




Bürgermeister