

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5  
der Gemeinde Lehe  
für das Gebiet "Koogstraße/Bergstraße/Mühlenstraße, im  
nördlichen Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung".

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Lehe hat z. Z. rd. 1.130 Einwohner. Lehe liegt im nördlichsten Teil Dithmarschens, beidseitig der Bundesstraße 5 (Strecke Heide-Husum) und bildet mit dem ländlichen Zentralort Lunden und der Gemeinde Krempel ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielsland-gemeinde Lunden.

### 1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im nördlichen Anschluß an die zusammenhängend bebaute Ortslage, westlich der Bundesstraße 5.

### 1.3 Topographie

Das ca. 1,08 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt am Rande einer Sanddüne, teilweise auf einer alten Wurt (östlicher Bereich) und teilweise in der alten Marsch (nordwestlicher Bereich). Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches der Grundstücke 10 - 12 hat nach Westen hin ein Gefälle von ca. 1,50 m. Die übrigen Flächen sind fast eben. Das nordwestliche Gelände der Grundstücke 6 - 9 liegt ca. 0,60 m unterhalb OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden bis auf das bebaute Grundstück Nr. 5 landwirtschaftlich genutzt.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche des verbandseigenen Vorfluters, befinden sich im Privateigentum.

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

## 2. Notwendigkeit der Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist erforderlich geworden, um den vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet zu decken.

Die Gemeinde beabsichtigt, im nordwestlichen Bereich des durch Beschluß des 1. Senats des Obergerichtes Lüneburg vom 21.10.1976 für nichtig erklärten Bebauungsplanes Nr. 4 eine Abrundung der Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand herbeizuführen. Hierzu ist es erforderlich, die voll erschlossenen Baugrundstücke Nr. 1 - 4 an der Koogstraße, die nach der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 als außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Außenbereichslage) angesehen wurden und die nördlich der Bergstraße liegenden Baugrundstücke Nr. 6 - 12 einer durch die privaten Grundstückseigentümer angestrebten Bebauung zu ermöglichen.

Die nördlich der Bergstraße liegenden Baugrundstücke liegen im Bereich eines ehemaligen Hofgrundstückes mit Hauskoppel eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gebäude sind durch Brand vernichtet und außerhalb der bebauten Ortslage wieder errichtet worden. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nunmehr, im Bereich der abgebrannten Gebäude ein Wohnhaus zu errichten und weitere Baugrundstücke zu verkaufen.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen für einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches - Baugrundstücke 1 - 9 - die zulässigen Wohngebäude nur mit max. 2 Wohnungen errichtet werden. Damit beabsichtigt die Gemeinde, die künftige Bebauung der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) anzupassen.

Das künftige Baugebiet einschl. der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich eines westlich des Bebauungsplanes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Es ist jedoch innerhalb der Wohnbaugebiete nicht mit unzumutbaren Immissionen durch den Betrieb, insbesondere durch Geruchsimmissionen, zu rechnen. Immissionsträchtige intensive Hühner- oder Schweinehaltungen werden nicht betrieben. Angemessene Betriebserweiterungen durch neu aufzunehmende Tierhaltungen durch den Betrieb sind nur im Rahmen des vorhandenen Abstandes des Betriebsgrundstückes zu dem Baugebiet bzw. zur vorhandenen Wohnbebauung möglich.

Der Bebauungsplan ist aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Lunden, Lehe und Krempel und der parallel zum Bebauungsplan laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

### 3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die derzeitigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, können bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 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 genannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### 4. Versorgungseinrichtungen

#### 4.1 Stromversorgung

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

#### 4.2 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

#### 4.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

### 5. Entsorgungseinrichtungen

#### 5.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über vorhandene Kanalisationsleitungen dem gemeindlichen Klärwerk zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Schmutzwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Neuensiel geleitet.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde eine Einleitungserlaubnis bei der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide beantragt.

Das Baugebiet wird im Bereich der Baugrundstücke Nr. 9 und 10 durch den Verbandsvorfluter 1202 des Sielverbandes Neuensiel

durchschnitten. Die Erschließung des Baugebietes (Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Bergstraße) erfordert eine geringfügige Verlegung des Teiles des Vorfluters, der parallel zur Bergstraße verläuft, um ca. 3 m nach Norden. Ein entsprechender Antrag zur Verlegung des Vorfluters wird seitens der Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten beim Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt gestellt, der wiederum die Genehmigung nach § 31 WHG bei der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide beantragt.

## 6. Straßenerschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt über die teilweise ausgebauten Gemeindestraßen Koogstraße und Bergstraße. Lediglich das Grundstück Nr. 5 wird über den gut ausgebauten Wirtschaftsweg nach Osten erschlossen.

Die genannten Erschließungsstraßen sind mit dem übrigen Straßennetz der Gemeinde und mit der östlich der Plangeltungsbereiches liegenden überörtlichen Bundesstraße 5 verbunden.

Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen soll sich nach dem Bedarf des Gesamtausbaues der Straßen Koogstraße und Bergstraße bis zu B 5 orientieren.

Die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen des Plangeltungsbereiches beträgt 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Koogstraße/Bergstraße ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Lage der Grundstücke eine Vorfahrtsregelung von rechts vor links angenommen worden. Die Reduzierung der Sichtdreiecke erfolgt im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

## 7. Ruhender Verkehr

Die Gemeinde hat bei den Teilerschließungsarbeiten zum nichtigen Bebauungsplan Nr. 4 an der Koogstraße, unmittelbar südlich des Plangeltungsbereiches 8 öffentliche Parkplätze ausgebaut.

Weitere Parkplätze sind aufgrund des geringen Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr nicht vorgesehen.

Die ausgebauten Parkplätze liegen in zumutbarer Entfernung zu sämtlichen Baugrundstücken innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches.

Die nach § 48 LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

8. Archäologische Denkmäler

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Bereich eines warftähnlichen Wohnhügels aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit.

Funde aus dieser Zeit sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem

Landesamt für Vor- und Frühgeschichte  
Schloß Gottorf  
2380 Schleswig

mitzuteilen. Es wird weiterhin sichergestellt, daß die Denkmalschutzbehörde vor einer Überbauung die betreffenden Flächen, insbesondere während der Erschließungsarbeiten, untersuchen kann.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den Ausbau der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden derzeit auf rd. 120.000,-- DM geschätzt. Kosten für die Entwässerungseinrichtungen fallen nicht an.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen nach dem Bedarf und/oder nach der Finanzlage durchzuführen.

Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 Abs. 1 BBauG, mithin rd. 12.000,-- DM.

Dieser Betrag wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Lehe, den 29. JUNI 1987



Gemeinde Lehe  
- Bürgermeister -

*i. V. R. Jörpke*

Eigentümergeverzeichnis

Blatt

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lehe

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.:
Lehe	4	182/1	V o ß, Hans Albert	533
		188/3	K i e l h o l z, Max, jun.	28
		188/4		
		188/5		
		188/6		
		192/1	F e c h n e r, Paul Werner	547
		195/1	C l a u s s e n, Hans Johann Wilhelm	352
		197/4		
		213/2	Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen	493
		321/10	Gemeinde Lehe	151
		323/9		
327/1				
327/2				

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.



Meldorf, den 04.12.1986  
Katasteramt Meldorf

*F. F. F.*  
Reg. Verm. Direktor