

## Gemeinde Burg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“

für das Gebiet

„zwischen Buchholzer Straße und der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg“

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 08.02.2018  
Projekt-Nr.: 16030

## Begründung

## Auftraggeber

Dörte und Christina Gerlach  
über das Amt Burg-St. Michaelisdonn  
Holzmarkt 7  
25712 Burg

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

Umweltbericht in Zusammenarbeit mit  
Dipl.-Biol. Torsten Bartels, Bartels Umweltplanung, 22767 Hamburg

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Grünordnung	5
3.4.1	Artenschutz	6
3.4.2	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung, Ausgleich	7
3.5	Immissionsschutz	8
3.6	Denkmalschutz	9
<b>4.</b>	<b>Verkehrsanbindung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
5.1	Versorgung	10
5.2	Entsorgung	10
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführungsvertrag und Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>11</b>

<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
9.1.	Einleitung	11
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	11
9.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	12
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
9.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
9.2.2	Natura 2000-Gebiete	19
9.2.3	Schutzgut Boden / Fläche	19
9.2.4	Schutzgut Wasser	20
9.2.5	Schutzgut Klima / Luft	21
9.2.6	Schutzgut Landschaft	21
9.2.7	Schutzgut Mensch, Gesundheitsschutz, Unfallvorsorge	22
9.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
9.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
9.2.10	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben	25
9.3	Prognose der Umweltauswirkungen	25
9.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes	25
9.3.2.	Multidimensionale Auswirkungen	28
9.3.3	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
9.4	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung, Ausgleich	29
9.4.1	Vermeidung und Verringerung	29
9.4.2	Ausgleich	29
9.4.3	Überwachung von Maßnahmen	30
9.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	30
9.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	31
9.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
9.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	31
9.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	32
9.6.4	Referenzliste	32
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
10.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
10.2	Fachbeitrag Artenschutz	

# Gemeinde Burg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“

für das Gebiet

**„zwischen Buchholzer Straße und der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg“**

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Tierarztpraxis“ befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Burg in Dithmarschen, südlich der Buchholzer Straße und westlich der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg.

Der B.-Plan überplant die derzeit als Grünland genutzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens an der Buchholzer Straße und umfasst rund 0,68 ha.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Buchholzer Straße (L 139) begrenzt, im Norden durch ein Regenrückhaltebecken, im Osten durch einen Gehölzstreifen und im Süden von einem Redder.

Westlich, nördlich sowie östlich des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung. Südlich befindet sich ein Redder mit dahinterliegender offener Landschaft. Südlich des Redders verläuft ein Wanderweg, der Bestandteil eines Naturerlebnisraums der Gemeinde ist und der sich Richtung Südosten zur Paradiesquelle hin erstreckt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um das Flurstück 255, Flur 11, Gemeinde und Gemarkung Burg. Derzeit wird ein Flurbereinigungsverfahren auf der Fläche des Plangebiets durchgeführt. Es handelt sich um ein Teilstück des ehemaligen Flurstücks 18/3, Flur 11, Gemeinde und Gemarkung Burg. Im Folgenden wird das neue Flurstück als Bezeichnung verwendet.

Planungsanlass ist der Zusammenschluss von diversen Tierärzten aus der Region, die seit langem in der Region tätig sind, sodass das aktuell genutzte Objekt der Vorhabenträger den Platzansprüchen nicht mehr ausreichend Rechnung trägt. Es ist beabsichtigt, bis zu sieben Tierärzte in der neuen Tierarztpraxis unterzubringen.

Des Weiteren ist beabsichtigt, dem An-Institut des Albrecht Daniel Thaer-Instituts für Agrar- und Gartenbauwissenschaften Räumlichkeiten für angewandte Forschungstätigkeiten im Agrarsektor zur Verfügung zu stellen. Der Schwerpunkt des An-Instituts ist die Forschung in veterinär- sowie agrarwissenschaftlichen Themen. Insbesondere

soll das Thema „Effektive Mikroorganismen“ erforscht werden, das aufgrund der biologischen Düngart, die durch Zugaben in das Tierfutter auf die entsprechenden Flächen gelangt, auch fachlich in Zusammenhang mit den Tierärzten steht.

Voraussichtlich sollen die Räumlichkeiten in dem neu zu errichtenden Gebäude Bürofunktionen übernehmen. Die angewandte Forschung findet in den Betrieben vor Ort statt.

Neben den gewerblich zu nutzenden Räumlichkeiten soll eine Betriebswohnung im Hauptgebäude untergebracht werden, in der Mitarbeiter der Tierarztpraxis oder des An-Instituts untergebracht werden können.

Ziel der Planung ist, die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet -Veterinärmedizin- auszuweisen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Fläche verbindlich als Sondergebiet -Veterinärmedizin- festsetzt, um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Burg als Unterzentrum im ländlichen Raum aus. Zudem liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß LEP 2010 sollen Zentrale Orte entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (Ziffer 2.2). Flächen für Gewerbe und Industrie [...] sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (Ziffer 2.6).

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (RP IV) weist aus, dass sich das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Zentralortes Burg befindet.

Das gesamte Gemeindegebiet von Burg liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich des Plangebiets beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Zudem weist die Karte zum RP IV aus, dass sich das Plangebiet innerhalb des Bau- schutzbereiches des Flughafens Hopen bei St. Michaelisdonn befindet.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRP IV) zeigt, dass sich das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes befindet. Des Weiteren ist südlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems mit Schwerpunktbereich dargestellt.

Karte 2 des LRP IV zeigt, dass sich das Plangebiet und das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befinden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG (Klev von St. Michaelisdonn bis Burg) sowie südlich und westlich strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Burg (1997) (Karte Bestand) zeigt für den Geltungsbereich Acker. Östlich grenzt laut der Karte Trockenrasen an die Plangebietsgrenze mit anschließender Einzelhausbebauung mit Ziergarten. Der Trockenrasen stellte sich im Zuge der Ortsbegehungen allerdings nicht als solcher dar, sondern befindet sich dort ein Gehölzstreifen. Einzelhausbebauung ist auch auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Buchholzer Straße vorhanden. Südlich des Plangebietes sind eine Baumreihe sowie eine Wallhecke dargestellt, die faktisch als Redder anzusehen sind.

Die Karte ‚Biotop- und Nutzungstypen – Bewertung‘ bewertet das Plangebiet als ökologisch gering. Der südlich angrenzende Redder ist ökologisch als „sehr hoch“ und die weiter südlich liegende Fläche als „mittel“ bewertet. Der unbebaute Grünstreifen zwischen Plangebiet und der Bebauung östlich des Friedrich-Hebbel-Wegs ist ebenso als ökologisch „sehr hoch“ bewertet.

In der Karte Planungs- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ist die Fläche für Neuwaldbildung dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet mit Entwicklungsbereich für die Erholungsnutzung dargestellt.

In der Karte ‚Entwicklungskonzeptionen‘ ist für die Buchholzer Straße im Außenbereich die „Pflanzung/ Ergänzung von Großbäumen an Straßen“ dargestellt.

Mit den vorliegenden Planungen wird von der Karte ‚Entwicklungskonzeption‘ abgewichen. Diese Themenkarte aus dem Jahr 1998 stellt die Fläche als geplantes Landschaftsschutzgebiet mit Neuwaldbildung dar.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nördliche Spitze dieses geplanten Landschaftsschutzgebiets, das fingerartig in einen wohnbaulich geprägten Bereich ragt.

Für die Gemeinde Burg wurde im Jahr 2015 eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt. Im Jahr 2016 wurde ein Baulückenkataster von der Gemeinde erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass diverse Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen aber nur eine geringe Veräußerungsbereitschaft der Flächen besteht. Zudem beansprucht die geplante Sondernutzung besondere Standortverhältnisse, die auf den zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich nicht gegeben sind.

Berücksichtigt man die im Landschaftsplan „Entwicklungskonzeption“ dargestellte Neuwaldbildung, so eignet sich die Fläche nur bedingt dafür, da im Zuge der Neuwaldbildung ein Waldabstand von 30 m gemäß § 24 (1) Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) zu vorhandener Wohnbebauung einzuhalten ist. Da das Plangebiet an drei Seiten wohnbaulich geprägt ist, würde nach Einhaltung des Waldabstandes kaum Fläche für die Neuwaldbildung verbleiben.

Der südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Redder grenzt das Plangebiet zur offenen Landschaft und dem dort gelegenen Naturerlebnisraum ab.

Vor der Umsetzung wurde mit den zuständigen Behörden des Kreises Dithmarschen abgestimmt, dass eine Nutzung im nördlichen Bereich der Fläche möglich sei. Der Hinweis, die baulichen Anlagen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches anzusiedeln, wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Zudem ist im südlichen Geltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die den Siedlungsbereich zum Redder sowie südlich gelegenen Naturerlebnisraum Burg abgrenzt.

## **2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

Der rechtskräftige gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1967. Der Plan hat seither 16 Änderungen erfahren.

Für das Plangebiet stellt der F.-Plan Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich, östlich und westlich ist Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend ist die Fläche an drei Seiten baulich geprägt. Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von rund 150 m, ist ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG ausgewiesen.

Mit der 17. Änderung des F.-Plans weist die vorbereitend überplante Fläche Sondergebiet -Veterinärmedizin- aus. Der Bebauungsplan Nr. 22 wird aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt und setzt ebenfalls Sondergebiet -Veterinärmedizin- fest. Beide Pläne werden gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert resp. aufgestellt.

## **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird dem Planungsziel entsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Veterinärmedizin- festgesetzt. Maßgeblich sind hier die Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (1) und (2) BauNVO.

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Tierarztpraxen sowie einer Forschungseinrichtung.

Zulässig sind Tierarztpraxen mit Behandlungsräumen für Groß- und Kleintiere, sonstige notwendige Betriebsräumlichkeiten wie beispielhaft Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume. Des Weiteren sind Laborräume, Verkaufsräume von Veterinärmedizin, eine Betriebswohnung sowie eine Forschungseinrichtung im Bereich Agrar- und Gartenbauwissenschaften mit dem Schwerpunkt „Effektive Mikroorganismen“ zulässig.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und eine konkrete Umsetzungsidee verfolgt wird, wurde die GRZ auf Grundlage des Entwurfs des Gebäudes festgelegt. Sicherheiten für potenzielle zusätzliche Versiegelungen wurden jedoch auch berücksichtigt, sodass bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht direkt die GRZ von 0,25 ausgeschöpft ist. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch Garagen und Stellplätze bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die maximale Firsthöhe ist mit 12 m definiert. Da sich das Plangebiet leicht unter dem Höhenniveau der Umgebung befindet und durch umliegende hohe Bäume eingeraht ist, fügt sich das Vorhaben in die nahe Umgebung ein.

## **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Das Baufeld befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets, um einen Anschluss an den nördlich und östlich gelegenen Siedlungszusammenhang herzustellen. Der südliche Bereich des Plangebiets soll somit von baulichen Anlagen freigehalten werden, um einen ausreichenden Abstand zum südlich angrenzenden Naturerlebensraum zu wahren.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches, entlang der Buchholzer Straße, ist eine Anbauverbotszone von 20 m zur Fahrbahn zu berücksichtigen.

## **3.4 Grünordnung**

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und weist keinen Baumbestand auf.



Im südlichen Plangebiet ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Streuobstwiese- festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Regenwasserrückhaltebecken. Im Süden befindet sich ein Redder, der gemäß § 21 (4) LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.

Unweit südlich des Plangebietes liegt ein ‚Naturerlebnisraum‘, der Teil des sich südlich weiter erstreckenden Landschaftsschutzgebietes ‚Klev zwischen St. Michaelisdonn und Burg‘ ist. Der ‚Naturerlebnisraum‘ umfasst auch die südlich des Redders verlaufende Fußwegeverbindung.

Knicks sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der südlich des Plangebietes befindliche Redder wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Angrenzend an den Redder, wird bei Umsetzung der Planung im südlichen Plangebiet eine Streuobstwiese mit mindestens 8 hochstämmigen Obstbäumen angelegt, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche für das bauliche Vorhaben im nördlichen Geltungsbereich fungiert. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von rund 1.300 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (WSG), das nach aktuellem Kenntnisstand im Jahr 2018 als Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden soll. Sollte es vor Baubeginn zu der Festsetzung des WSG Burg kommen, sind die Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

### **3.4.1 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der der Begründung als Anlage 10.2 beigefügt ist. Im Rahmen des Fachbeitrages werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische besonders und streng geschützte Arten getroffen.

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne dieses Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten). Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten demnach außerdem als „streng geschützte Arten“.

Im Plangebiet sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermäusen auszuschließen. Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet sind prinzipiell möglich. Als Jagdgebiet ist das Plangebiet nicht von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse nicht anzunehmen. Das Plangebiet kann durch die Bebauung in der Eignung als Jagdgebiet eingeschränkt werden, jedoch ist dies aufgrund des geringen Umfangs und der untergeordneten Bedeutung nicht erheblich. Vorkommen weiterer Säugetier-

arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Haselmaus, Fischotter etc.) sind aufgrund mangelnder Verbreitung und fehlender Habitate auszuschließen.

Europäische Vogelarten sind nach Definition der EU-Vogelschutzrichtlinie sämtliche wildlebende Vogelarten, die im europäischen Gebiet der EU-Mitgliedsstaaten heimisch sind.

In den Bäumen des Redders und der Baumreihe außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumeignung nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Rote Liste als im Bestand gefährdet gelten. In Gehölzen brütende Vögel der allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht etc. sind in den Bäumen jedoch möglich, da diese an Störungen eher gewöhnt sind.

Die Grünlandfläche ist als Habitat für Vögel der Offenlandschaften wie z.B. Kiebitz und Feldlerche aufgrund der geringen Flächengröße, der umgebenden Knicks und der Lage angrenzend an bebaute Flächen ungeeignet.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

### **3.4.2 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung, Ausgleich**

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkung auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befindet sich das Baufeld im nördlichen Teil des Plangebiets. Da sich südlich des Plangebiets ein Naturerlebnisraum in der Gemeinde Burg befindet, wird durch diese Festsetzung eine bauliche Entwicklung Richtung Naturerlebnisraum eingeschränkt.
- Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Des Weiteren wird die maximale Firsthöhe im Plangebiet auf 12 m festgesetzt.
- Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt, wodurch der Eingriff in das Schutzgut Boden und auch in das Schutzgut Wasser weitestgehend minimiert wird.

- Die benötigte Ausgleichfläche von rund 1.025 m<sup>2</sup> wird mit rund 1.300 m<sup>2</sup> im südlichen Plangebiet mehr als erbracht. Durch die Lage der Ausgleichsfläche wird die Versiegelung im Geltungsbereich minimiert.

Die Sondergebietsfläche -Veterinärmedizin- ist insgesamt rund 5.500 m<sup>2</sup> groß (6.800 m<sup>2</sup> abzüglich 1.300 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche). Bei einer maximalen GRZ von 0,375, die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO möglich ist, beträgt die **maximale Versiegelung rund 2.050 m<sup>2</sup>**.

Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind bei Vollversiegelung (VV) im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Der **Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen** beträgt somit **ca. 1.030 qm**.

Das Plangebiet stellt sich als artenarmes Wirtschaftsgrünland dar. Demnach kann ein Anrechnungsfaktor für die Ausgleichsfläche von 0,8 herangezogen werden. Demnach ergibt sich folgende Rechnung:

*Flächenbedarf für Ausgleich / Anrechnungsfaktor = zu erbringender Ausgleich*

$$1.030\text{m}^2 / 0,8 = 1.290\text{ m}^2\text{ Ausgleichsfläche}$$

Demnach wäre der Flächenausgleich mit rund 1.290 m<sup>2</sup> vollständig erbracht. Im Süden des Plangebiets wird **eine Ausgleichsfläche von rund 1.350 m<sup>2</sup> festgesetzt**, wodurch der Ausgleich des Vorhabens ausreichend erbracht ist.

Die Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese im Plangebiet angelegt. Es sind innerhalb der Fläche mindestens acht hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist optisch zu den benachbarten Nutzungen abzugrenzen.

Als Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche wird folgendes festgesetzt:

- kein Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln,
- zwei Mal Mähen pro Jahr inklusive Abtransport des Mahdgutes,
- erste Mähnutzung ab dem 15.07. eines jeden Jahres.

Die dargelegten Pflegemaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde aufgenommen, wodurch sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Pflegemaßnahmen verpflichtet.

### 3.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegt südlich der Buchholzer Straße (L 139). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit entlang des Plangebiets liegt bei 50 km/h. Die Verkehrsmengenkarte 2005 des Landes Schleswig-

Holstein zeigt für den betreffenden Abschnitt täglich durchschnittlich 2.532 Kfz (DTV).

Nach überschlägigen Berechnungen werden im Plangebiet resp. im Bereich des Plangebiets, in dem Hauptgebäude zulässig sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ für MI-Gebiete eingehalten. Die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ ist in Schleswig-Holstein eingeführte technische Baubestimmung. Diese ist für weitere bauliche Maßnahmen ohnehin anzuwenden.

Auch anderweitige Immissionen, wie beispielsweise Geruch, sind im Plangebiet nach hiesiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe und deren Betriebsbereiche sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Auch im Plangebiet wird sich aufgrund des konkreten Vorhabens, das durch den B.-Plan ermöglicht wird, kein Störfallbetrieb ansiedeln.

### **3.6 Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Denkmale sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

## **4. Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 139 (Buchholzer Straße), über die das Plangebiet auch erschlossen wird. Über diese Anbindung ist das Plangebiet an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, sodass die Erschließung der Fläche im nördlichen Bereich von der Buchholzer Straße erfolgen muss.

Auf der südlichen Seite der Buchholzer Straße, gegenüber der Einmündung des Stiegs, befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird durch die Planung nicht tangiert.

Im südwestlichen Plangebiet ist eine Anbauverbotszone zur L 139 zu berücksichtigen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind gemäß § 29 StrWG Hochbauten jeder Art unzulässig. Die Entfernung, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße bis zur Grenze der Anbauverbotszone, beträgt 20 m.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet ist für das Plangebiet noch nicht vorhanden und ist im Zuge der Erschließung anzulegen. Einzig entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Regenwasserleitung (DN 300).

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH und der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

### **5.2 Entsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das Kanalnetz der Gemeinde Burg einzuleiten. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Plangebiet und der Entsorgungsleitung, ist eine Pumpstation vorzusehen, um das Schmutzwasser an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Anfallendes Regenwasser ist in die Regenwasserleitung im östlichen Plangebiet einzuleiten. Neben der Einleitung in die Regenwasserleitung ist eine Flächenversickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Plangebiet über die Grasnarbe als Reinigungsstufe (A-Horizont) vorgesehen (Mulde oder Sickerfläche). Eine besondere Gefährdung des Trinkwassers ist nicht zu erkennen.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz. Mit Umsetzung der Planung ändert sich das Eigentumsverhältnis nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Durchführungsvertrag und Kosten**

Im Rahmen der Planung wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Burg geschlossen. Die Planungs- und Erschließungskosten

einschließlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Tierarztpraxis“ trägt ausschließlich der Vorhabenträger. Der Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens. Zur Umsetzung des Vorhabens wurden Fristen vereinbart. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Zudem sind die Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Durchführungsvertrages, wodurch sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Maßnahmen und den Pflegemaßnahmen verpflichtet.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.800 m<sup>2</sup>. Es gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sondergebiet (SO) -Veterinärmedizin-	5.470	80,3
-Streuobstwiese-	1.340	19,7
<b>Gesamt</b>	<b>6.820</b>	<b>100</b>

## 9. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 9.1. Einleitung

#### 9.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

##### Angaben zum Standort

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Burg in Dithmarschen, südlich der Buchholzer Straße und westlich der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 überplant die derzeit als Grünland genutzte Fläche südlich eines Regenrückhaltebeckens an der Buchholzer Straße.

Westlich und östlich des Bebauungsplangebietes liegt Siedlungsbestand. Südlich liegt ein Redder.

Südlich des Redders, im Bereich des dort gelegenen Wegs, liegt ein Abschnitt des Naturerlebnisraums der Gemeinde, der sich weiter Richtung Südosten zur Paradiesquelle hin erstreckt.

## **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Die Gemeinde Burg verfolgt das Ziel, im Plangebiet die Einrichtung einer Tierarztpraxis zu ermöglichen. Des Weiteren ist vom Vorhabenträger beabsichtigt, einem Institut Räumlichkeiten mit Bürofunktion für angewandte Forschungstätigkeiten im Agrarsektor zur Verfügung zu stellen.

Neben den gewerblich zu nutzenden Räumlichkeiten soll eine Betriebswohnung im Hauptgebäude untergebracht werden, in der Mitarbeiter der Tierarztpraxis oder des An-Instituts untergebracht werden können.

Die Fläche soll daher im Flächennutzungsplan und in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet -Veterinärmedizin- ausgewiesen bzw. verbindlich festgesetzt werden.

Das Baufeld befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Der südliche Bereich des Plangebiets soll somit von baulichen Anlagen freigehalten werden um einen ausreichenden Abstand zum südlich angrenzenden Naturerlebnisraum zu wahren.

Im Baugebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt. Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von bis zu 12,0 m zulässig.

Im südlichen Plangebiet ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Streuobstwiese- festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

## **Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rund 0,68 ha.

Das Baugebiet umfasst rund 0,55 ha Fläche, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese – umfasst 0,13 ha Flächengröße.

### **9.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.07.2017, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

### **9.1.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

*"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,"*

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Erhaltung und Entwicklung wertvoller Landschaftselemente im Plangebiet (Grünland, Anlage Streuobstwiese als Ausgleich),
- Artenschutzprüfung im gesonderten Fachbeitrag Artenschutz (BARTELS UMWELTPLANUNG 2017) zu den Artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, im Ergebnis keine Verstöße zu erwarten.

### **9.1.2.2 Natura 2000-Gebiete**

#### Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

*"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."*

Berücksichtigung:

- In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet liegen keine Natura 2000-Gebiete.



### 9.1.2.3 Boden / Fläche

#### Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 a (2) des Baugesetzbuches fest:

*"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."*

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."*

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

*"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Prüfung von Standortalternativen im Innenbereich,
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25, dadurch Minimierung der Bodenversiegelung,
- Anordnung der Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, dadurch Verminderung der Versiegelung im Plangebiet.

### 9.1.2.4 Wasser

#### Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

*„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um*

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25, dadurch Minimierung der Bodenversiegelung und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenfläche als Teil der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes.

### **9.1.2.5 Klima / Luft**

#### Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenfläche, dadurch Minimierung der Veränderung des Mikroklimas,
- Entwicklung zusätzlicher Gehölzbestände zum mikroklimatischen Ausgleich im Plangebiet (Anlage Streuobstwiese),
- Keine Vorgabe zur Stellung baulicher Anlagen, wodurch die Möglichkeiten der elektrischen und thermischen Sonnenenergienutzung gegeben wird.

### **9.1.2.6 Landschaft**

#### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Abstand des Baufensters nach Süden zur offenen Landschaft und dem dort gelegenen Naturerlebnisraum,
- Erhaltung und Entwicklung wertvoller Landschaftselemente im Plangebiet (Grünland, Anlage Streuobstwiese als Ausgleich).

### **9.1.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz**

#### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Nach überschlägigen Berechnungen werden im Plangebiet resp. im Bereich des Plangebiets, in dem Hauptgebäude zulässig sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ für MI-Gebiete eingehalten.

### **9.1.2.8 Kulturgüter**

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

#### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

#### Berücksichtigung:

- Für das Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **9.1.2.9 Fachplanungen**

Gemäß **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV** (LRP, Stand 2005) liegt das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie am Rand eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Der Bereich ab etwa 150 m Abstand südlich des Plangebietes wird als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) dargestellt.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Burg** (1997) stellt das Plangebiet im Bestand als Acker dar. Südlich des Plangebietes sind eine Baumreihe parallel dazu eine Wallhecke - zusammen als Redder - dargestellt.

Die Karte ‚Biotop- und Nutzungstypen – Bewertung‘ stellt das Plangebiet als ökologisch geringwertig dar. Der südlich angrenzende Redder ist ökologisch als „sehr hoch“ und die weiter südlich liegende Fläche als „mittel“ bewertet. Östlich des Plangebietes stellt die Karte Trockenrasen dar, der allerdings im Zuge der Ortsbegehung nicht als solcher identifiziert wurde. Dort befindet sich eine Gehölzreihe.

In der Karte Planungs- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ist das Plangebiet als Fläche für Neuwaldbildung dargestellt. Das Plangebiet ist zudem als Landschaftsschutzgebiet (LSG) und als Entwicklungsbereich für die Erholungsnutzung dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Landschafts- und Naturschutzgebieten**. Das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ (Verordnung vom 19.05.1971) liegt in ca. 150 m Abstand südlich des Plangebietes.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele der Fachplanungen:

- Anordnung des Baufensters im Norden des Plangebietes in großem Abstand zum Redder,
- Einbindung in die Landschaft: Anlage Streuobstwiese als Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes,
- Von dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes ‚Neuwaldbildung‘ wird abgewichen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund einzuhaltender Waldabstände zu bestehender Bebauung kaum für Neuwaldbildung, insofern ist die Abweichung nur gering.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung werden im Folgenden auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiteren umweltbezogenen Informationen sowie von Ortsbegehungen im August 2016 eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Die Beschreibung erstreckt sich soweit relevant auf die direkten und die indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

### **9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Biotop- und Nutzungsstruktur**

Eine örtliche Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Basisszenario wurde im Rahmen der Umweltprüfung im August 2016 durchgeführt.

Das Plangebiet besteht aus einer artenarmen Grünlandfläche, die regelmäßig gemäht wird.

Die Grünlandvegetation wurde hinsichtlich der Artenzusammensetzung und -häufigkeiten erfasst. Im Grünland dominieren die Wirtschaftsgräserarten Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*). Weitere Grünlandarten sind häufig vertreten (Weiß-Klee - *Trifolium repens*, Gewöhnliche Schafgarbe - *Achillea millefolium*). Zudem kommen Stickstoff- und Ruderalisierungsanzeiger vor (Große Brennessel - *Urtica dioica*, Gewöhnlicher Beifuß - *Artemisia vul-*

garis). Es liegt der Biotoptyp „Artenarmes Wirtschaftsgrünland – GA“ gemäß Biotopkartierschlüssel Schleswig-Holstein (LLUR 2016) vor.

Außerhalb des Plangebietes liegt südlich ein Redder, d.h. ein doppelreihiger Knick, der von stammstarken Eichenbäumen dominiert ist. Der Redder ist als Knick gemäß § 21 (1) LNatSchG in Verbindung mit § 30 (2) Satz 2 BNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop einzustufen.

Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB). Es ist ohne technische Bauwerke als Geländemulde angelegt, die aus einem größeren flachen Bereich und einer kleineren, im Norden liegenden Vertiefung besteht, die mit dem nördlich verlaufenden Fließgewässer verbunden ist.

Der größere Bereich des RRB weist artenarme Grünlandvegetation ohne Feuchtezeiger auf und ist offenbar nur sehr selten überstaut. Die tiefer liegende, kleinere Fläche ist dagegen mit Feuchte- bis Nässezeigern und Uferpflanzen von Gewässern bewachsen, wie Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*), Schilf (*Phragmites communis*) und Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*). Sie führte jedoch zum Aufnahmezeitpunkt im August kein Wasser.

Östlich außerhalb des Plangebietes verläuft eine Baumreihe aus Erlen.

## **Bewertung**

Das Plangebiet umfasst mit dem artenarmen Grünland eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Durch die geplante Nutzung werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen (ständige Auswirkung).

Knicks sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der südlich des Plangebietes befindliche, naturschutzrechtlich geschützte Redder wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Das Baufeld des Bebauungsplanes liegt in großem Abstand zum Redder.

Direkt nördlich des Redders ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Anlage einer Streuobstwiese im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Beeinträchtigungen des südlich des Plangebietes liegenden Naturerlebnisraumes und des weiter südlich liegenden, als LSG geschützten und als Biotopverbundfläche vorgesehenen Gebietes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (Bartels Umweltplanung: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 22

„Tierarztpraxis“ der Gemeinde Burg, Stand 15.09.2017) (vgl. Anlage 10.2 der Begründung).

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt nach Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

### **9.2.2 Natura 2000-Gebiete**

In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet liegen keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes **Natura 2000** (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Das Erfordernis einer vertiefenden Prüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz auf Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete wird durch die Planung somit nicht begründet.

### **9.2.3 Schutzgut Boden / Fläche**

#### **Bestand**

Die Bodenschutzbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und die Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt im Bereich der Schleswig-Holsteiner Geest und ist naturräumlich der Heider Geest zugeordnet.

Der Landschaftsplan stellt in der großmaßstäblichen Darstellung für den Bereich des Bebauungsplanes vorherrschend „Rosterde als Fließerde über Sand“ dar. Es handelt sich um schwach lehmigen Sand.

Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen.

Die vorhandene Bodenart und der Bodentyp sind nicht besonders selten.

#### **Bewertung**

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden.

Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maß durchlässig bleibt.

Die vorhandene Bodenart und der Bodentyp werden nicht als besonders selten oder schützenswert bewertet.

Im Eingriffsbereich liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen keine Flächen vor, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet wären, oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen können. Entsprechend wird bei den Böden in den Eingriffsbereichen im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen.

Dem Gebot der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, indem die bebaubare Grundfläche an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt wird.

Durch die Anordnung des Baufensters im Norden wird die Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes von Hauptgebäuden freigehalten.

Durch Bodenversiegelungen sind erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten (ständige Auswirkung), die naturschutzrechtlich auszugleichen sind.

Mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden. Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Die Sondergebietsfläche -Veterinärmedizin- ist insgesamt rund 5.500 m<sup>2</sup> groß. Bei der festgesetzten GRZ 0,25 und der Überschreitung um 50 % ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 37,5 %.

Insgesamt wird daher von Beeinträchtigungen durch **Vollversiegelung auf 2.050 qm** Fläche ausgegangen. Betroffen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

## 9.2.4 Schutzgut Wasser

### Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Nach der vorherrschenden Bodenart ist eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens anzunehmen. Insgesamt ist von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen.

Der Landschaftsplan enthält keine Angaben zum Grundwasserflurabstand. Aufgrund der Lage und der Topografie wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserflurabstände bei mindestens etwa 100 cm, in feuchten Zeiten eventuell geringer, liegen.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

### **Bewertung**

Bodenversiegelungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird (ständige Auswirkung). Die Auswirkungen in diesem Schutzgut sind durch geeignete Maßnahmen analog zu Ziffer 9.2.2 auszugleichen.

Aus der Lage des Plangebietes innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes ergeben sich über das allgemein geltende Gebot des sorgsamsten Umgangs mit grundwassergefährdenden Stoffen keine besonderen zu treffenden Vorkehrungen. Eine besondere Gefährdung des Trinkwassers ist durch das Vorhaben nicht zu erkennen.

## **9.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

### **Bestand**

In seiner Grundausrprägung ist das lokale Klima durch die Lage des Planungsraumes zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter.

Kaltluftentstehung in benachbarten Flächen und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

### **Bewertung**

Bei Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen langfristigen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

## **9.2.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestand**

Das Plangebiet ist eine am Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich genutzte Freifläche.



Südlich des Redders, im Bereich des dort gelegenen Wegs, liegt ein Abschnitt des Naturerlebnisraums der Gemeinde, der sich weiter Richtung Südosten zur Paradiesquelle hin erstreckt. Der Bereich ist zudem als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

### **Bewertung**

Die Realisierung eines Sondergebietes erfolgt in einem bereits entsprechend geprägten Bereich. Die Gebäude fügen sich in die Eigenart der Bebauung in der Umgebung ein. Die positiv prägenden Landschaftselemente bleiben erhalten.

Das Baufeld liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes und weist einen großen Abstand zu dem Naturerlebnisraum auf.

Die Funktion des südlich anschließenden Landschaftsbereiches für die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt. Durch die Anlage der Streuobstwiese als zusätzliches Landschaftselement wird diese gefördert.

## **9.2.7 Schutzgut Mensch, Gesundheitsschutz, Unfallvorsorge**

### **Erholungseignung**

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet Burg, gemäß Landschaftsrahmenplan in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung auf. Südlich des Plangebietes im Bereich des Weges südlich des Redders liegt ein Abschnitt des Naturerlebnisraums der Gemeinde, der sich weiter Richtung Südosten zur Paradiesquelle hin erstreckt. Der Bereich ist zudem als LSG geschützt.

### **Emissionen und Immissionen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 liegt südlich der Buchholzer Straße (L 139). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit entlang des Plangebiets liegt bei 50 km/h. Die Verkehrsmengenkarte 2005 des Landes Schleswig-Holstein zeigt für den betreffenden Abschnitt täglich durchschnittlich 2.532 Kfz (DTV).

Nach überschlägigen Berechnungen werden im Plangebiet resp. im Bereich des Plangebiets, in dem Hauptgebäude zulässig sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ für MI-Gebiete eingehalten. Die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ ist in Schleswig-Holstein eingeführte technische Baubestimmung. Diese ist für weitere bauliche Maßnahmen anzuwenden. Einer weitergehenden planungsrechtlichen Regelung bedarf es nicht.

Auch anderweitige Immissionen, wie beispielsweise Geruch, sind im Plangebiet nach hiesiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe und deren Betriebsbereiche sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Auch im Plangebiet wird sich aufgrund des konkreten Vorhabens, das durch den B.-Plan ermöglicht wird, kein Störfallbetrieb ansiedeln.

Das Vorhaben der Tierarztpraxis soll das Wohnen nicht wesentlich stören, da in der Umgebung überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist.

### **Abfall, Abwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Anfallendes Regenwasser ist in die Regenwasserleitung im östlichen Plangebiet einzuleiten. Neben der Einleitung in die Regenwasserleitung ist eine Flächenversickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Plangebiet über die Grasnarbe als Reinigungsstufe (A-Horizont) vorgesehen (Mulde oder Sickerfläche).

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

### **Unfallvorsorge**

Die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im Umweltbericht zu behandeln.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei Vorhaben in einer Sondergebietsfläche -Veterinärmedizin- nicht von einer besonderen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen auszugehen. Ein besonderes Risiko besteht daher in dieser Hinsicht nicht.

### **Bewertung**

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung sind nicht zu erwarten. Die Funktion des südlich anschließenden Landschaftsbereiches für die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt. Durch die Anlage der Streuobstwiese als zusätzliches Landschaftselement wird diese gefördert.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen sind nicht zu erwarten.

## **9.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bau- und Bodendenkmale**

Für das Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **Sonstige Sachgüter**

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird durch eine andere Nutzung durch Einrichten einer Tierarztpraxis abgelöst.

Die Regenwasserleitung im östlichen Plangebiet bleibt als solche erhalten.

### **Bewertung**

Bau- und Bodendenkmale sind nicht erkennbar betroffen. Negative Auswirkungen in diesem Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

### **9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst.

**Tab.: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Mensch und seine Gesundheit	Auswirkungen auf Erholungseignung, Emissionen Unfallrisiko	0 + 0
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Inanspruchnahme von Flächen allgemeiner Bedeutung	+
Natura 2000	Keine Gebiete in der Umgebung	0
Boden/ Fläche	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	++
Wasser	Flächenversiegelung	+
Klima/ Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	0
Landschaft	Errichtung von Gebäuden in bereits vorgeprägten Bereich	+
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	0

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., 0 keine Beeintr.

### 9.2.10 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben

Andere Vorhaben in benachbarten Plangebieten, die in ihren Auswirkungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen der im vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben führen können, sind nicht bekannt.

## 9.3 Prognose der Umweltauswirkungen

### 9.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes

Durch den Bebauungsplan soll im Plangebiet der Neubau von Gebäuden zur Einrichtung einer Tierarztpraxis ermöglicht werden.

Bau- und anlagenbedingte Wirkungen (aa) sind in temporäre und teilweise dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu unterscheiden. Einerseits entstehen sie durch die Bauaktivitäten zur Umsetzung der Planung, andererseits durch die dann zulässigen Anlagen und Nutzungen, die nach der Umsetzung der Planung vorhanden sein werden. Dabei beschränken sich die Einflüsse auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und das nahe Umfeld. Im Wesentlichen können folgende Wirkungen differenziert werden:

1. Zunahme von Verkehr, Vibrationen und Erschütterungen, Staub und Lärm in der Bauphase,
2. Verlust von Boden sowie der Bodenfunktionen durch Versiegelung/ Überbauung,
3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zu errichtenden Gebäude,
4. u.U. mögliche Beeinträchtigung der Funktion von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen durch die geplante Bebauung.

Abrissarbeiten an Gebäuden werden im Plangebiet nicht relevant.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß Ziffer 9.2 der Begründung hat ergeben, dass erhebliche bau- und anlagenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie hinsichtlich deren Wechselwirkungen untereinander nicht zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert bzw. kompensiert werden können. Darüber hinaus sind einige Beeinflussungen temporär und nach Abschluss der Bauphase nicht mehr wirkrelevant. Langfristig sind ebenfalls keinen erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet und das nähere Umfeld zu erkennen.

Betriebsbedingte Wirkungen manifestieren sich in ihrer dauerhaften Einwirkung auf ihre Umwelt. Dies ist geprägt durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie lassen sich folgendermaßen zusammengefasst beschreiben:

1. Erhöhtes Verkehrsaufkommen,
2. erhöhte Lärmbelastung durch die geänderte Nutzung der Flächen,
3. Bewegungen im nahen Umfeld von Biotopen und Landschaftselementen,
4. Zunahme von Licht.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem anthropogen überprägten Bereich. Westlich und östlich grenzt Siedlungsbestand an.

Die bauliche Abstand zum Redder und die angrenzend geplante Anlage einer Streuobstwiese werden als ausreichender Schutz für den Redder angesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Nutzung als Sondergebietsfläche -Veterinärmedizin- wird voraussichtlich eine Zunahme der Schall- und Lichtemissionen verbunden sein, die zu einer Erhöhung der indirekten Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen führen kann. Die Erheblichkeitsschwelle wird jedoch prognostiziert nicht überschritten.

#### Prognosen zur Nutzung natürlicher Ressourcen (bb)

Bei der Umsetzung der Planung werden natürliche Ressourcen genutzt und in Anspruch genommen. Hinsichtlich der endlichen Ressourcen wie Boden und Fläche werden die Auswirkungen gemäß Kapitel 9.2 nicht erheblich ausfallen.

#### Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen (cc)

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Sondergebietsfläche - Veterinärmedizin-) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen und Strahlung

nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z.B. Lärm kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen.

#### Abfälle/ Beseitigung und Verwertung (dd)

Wie unter Kapitel 9.2 beschrieben, ist die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und sind durch die Schmutzwasserentsorgung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (ee)

Die Nutzung als Sondergebietsfläche -Veterinärmedizin- ist bei Umsetzung der Planung nicht mit gesundheitsschädlichen Auswirkungen verbunden, da üblicherweise keine gefährlichen Stoffe zum Einsatz kommen. Im Rahmen von Unfällen im Geltungsbereich werden somit keine gefährlichen Stoffe freigesetzt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen können.

Das kulturelle Erbe ist (vgl. 9.2) durch die Planung nicht betroffen. Mit der Umsetzung der Planung ist darüber hinaus auch nicht damit zu rechnen, dass eine zukünftige erhebliche Beeinflussung dieses Schutzgutes erfolgt.

#### Kumulierung von Auswirkungen benachbarter Plangebiete, Bezug auf Gebiete spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung natürlicher Ressourcen (ff)

In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet liegen keine Natura 2000-Gebiete. Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind daher nicht zu erwarten.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht sind nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch kumulierende Effekte mit anderen Planungen auf die Schutzgüter mit hoher Umweltrelevanz und Nutzung natürlicher Ressourcen sind heute nicht zu erkennen.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima/ Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels (gg)

Die messbaren Auswirkungen auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken. Diese werden durch äußere Einflüsse auf diese Bereiche ausgeglichen, so dass keine ständigen Auswirkungen verbleiben.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe (hh)

Die voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen den Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt.

Es ist nicht anzunehmen, dass Stoffe und Techniken im Geltungsbereich zum Einsatz kommen werden, die als hoch gefährlich eingestuft werden.

Daher ist mit einer Gefährdung von Menschen im Plangebiet und Umgebung auch in Zukunft nicht durch örtlich verwendete Materialien und Techniken zu rechnen.

### **9.3.2. Multidimensionale Auswirkungen**

Die Auswirkungen hinsichtlich der direkten, indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase auf die in Ziffer 9.2 genannten Schutzgüter wurden gemäß Anlage 1 (2) BauGB in den entsprechenden Kapiteln, soweit erforderlich betrachtet und bewertet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden keine weiteren multidimensionalen Auswirkungen vorgetragen.

### **9.3.3 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter gemäß Ziffer 9.2 der Begründung hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Flächenversiegelung im Bereich des Schutzgutes Boden, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Für die Planung werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen. Der südlich des Plangebiets befindliche, naturschutzrechtlich geschützte Redder wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Funktion des Redders wird nicht beeinträchtigt.

Mit Umsetzung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird und die mit der Umsetzung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Entwicklung des Umweltzustandes von dem unter Ziffer 9.2 beschriebenen Basisszenario voraussichtlich nicht wesentlich unterscheiden.

## 9.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung, Ausgleich

### 9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befindet sich das Baufeld im nördlichen Teil des Plangebiets. Da sich südlich des Plangebiets ein Naturerlebnisraum in der Gemeinde Burg befindet, wird durch diese Festsetzung eine bauliche Entwicklung Richtung Naturerlebnisraum eingeschränkt.

Die Versiegelung im Geltungsbereich wird auf den nördlichen Bereich beschränkt. Durch die Lage der Ausgleichsfläche wird die Flächenversiegelung im Plangebiet an dieser Stelle verhindert.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Des Weiteren wird die maximale Firsthöhe im Plangebiet auf 12 m festgesetzt.

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt, wodurch der Eingriff in das Schutzgut Boden und auch in das Schutzgut Wasser minimiert wird.

### 9.4.2 Ausgleich

Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind durch Flächenversiegelungen zu erwarten. Diese werden im maximalen Flächenumfang von **2.050 m<sup>2</sup>** Fläche Vollversiegelung liegen. Betroffen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind bei Vollversiegelung (VV) im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Der **Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen** beträgt somit **1.030 m<sup>2</sup>**.

Das Plangebiet stellt sich als artenarmes Wirtschaftsgrünland dar. Demnach kann ein Anrechnungsfaktor für die Ausgleichsfläche von 0,8 herangezogen werden. Demnach ergibt sich folgende Rechnung:

$$\begin{aligned} \text{Flächenbedarf für Ausgleich} / \text{Anrechnungsfaktor} &= \text{zu erbringender Ausgleich} \\ 1.030\text{m}^2 / 0,8 &= 1.290 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche} \end{aligned}$$

Demnach wäre der Flächenausgleich mit rund 1.290 m<sup>2</sup> vollständig gedeckt.



Der Ausgleich wird durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird auf der dort festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rund 1.350 m<sup>2</sup> Flächengröße eine Streuobstwiese angelegt und durch Pflege erhalten und entwickelt. Es sind innerhalb der Fläche mindestens acht hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist optisch zu den benachbarten Nutzungen abzugrenzen. Eine Beweidung der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) ist auszuschließen.

Als Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche wird folgendes festgesetzt:

- kein Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln,
- zwei Mal Mähen pro Jahr inklusive Abtransport des Mahdgutes,
- erste Mähnutzung ab dem 15.07. eines jeden Jahres.

#### **Tabellarische Übersicht Eingriffs- und Ausgleichsfläche (Angaben in m<sup>2</sup>)**

<i>Baugebietsfläche</i>	<i>zulässige Versiegelung</i>	<i>Ausgleichsbedarf</i>	<i>Ausgleichsfläche</i>
Sondergebiet	Versiegelungsgrad GRZ 25 % zzgl. Überschreitung, ergibt 37,5 %	Verhältnis Eingriffs- zu Ausgleichsfläche 1 : 0,5	Maßnahmenfläche im Geltungsbereich
5.500 m <sup>2</sup>	2.050 m <sup>2</sup>	1.030 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>

Durch die Maßnahmen im Geltungsbereich wird der Ausgleichsbedarf in ausreichendem Maß gedeckt.

### **9.4.3 Überwachung von Maßnahmen**

Die Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Sofern die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Anlage, Erhaltung und Pflege der Streuobstwiese im Plangebiet ordnungsgemäß durchgeführt werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

### **9.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Planaufstellung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten thematisiert.

Alternativ könnte das Baufeld auch weiter im Süden des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Allerdings wurde zu einem frühzeitigen Planungsstand mit den zuständigen Behörden besprochen, dass eine Bebauung nur im nördlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht werden soll.

Zudem wäre eine andere GRZ-Festsetzung möglich. Da es sich bei der vorliegenden Planung allerdings um einen vorhabenbezogenen B.-Plan handelt, kann die GRZ speziell auf das geplante Vorhaben zugeschnitten werden, sodass eine relativ geringe GRZ mit 0,25 festgesetzt werden kann, ohne den Vorhabenträger in seinem Vorhaben einzuschränken.

Des Weiteren wäre es möglich, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an externer Stelle umzusetzen. Da sich der südliche Bereich allerdings für die Anlage einer Streuobstwiese eignet und dieser Bereich ohnehin von Bebauung freizuhalten ist, um den Eingriff in das Schutzgut Landschaft möglichst gering zu halten, wurde sich entschieden, den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen.

Grundsätzlich stellen sich die Planungsalternativen im Plangebiet allerdings aufgrund der Flächengröße als eingeschränkt dar.

## **9.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **9.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Vorhabenebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

### **9.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und

nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **9.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Burg in Dithmarschen, südlich der Buchholzer Straße und westlich der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg.

Der Bebauungsplan überplant die derzeit als Grünland genutzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens an der Buchholzer Straße. Westlich und östlich des Bebauungsplangebietes liegt Siedlungsbestand. Südlich liegt ein Redder.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes soll der Neubau von Gebäuden zur Einrichtung einer Tierarztpraxis ermöglicht werden.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. In den Schutzgütern sind überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder die möglichen Auswirkungen können weitgehend minimiert werden. Die in Anspruch genommenen Flächen weisen allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Flächenversiegelung im Bereich des Schutzgutes Boden, die naturschutzrechtlich auszugleichen ist. Der Ausgleich wird im Plangebiet durch Anlage einer Streuobstwiese erbracht.

Zusammengefasst verbleiben bei Umsetzung der Planung mit Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **9.6.4 Referenzliste**

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

BARTELS UMWELTPLANUNG (2017): Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“ der Gemeinde Burg, Stand 15.09.2017.

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn - Bad Godesberg.

GEMEINDE BURG (1997): Landschaftsplan.

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN (1983): Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten.

LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH), 2016: Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung - Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen (in Zusammenarbeit mit dem KIfL und dem LLUR).

LLUR (2016): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, 2. Fassung Juli 2016.

MINISTERIUM UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV.

ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN UND HAMBURG E.V. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, Zweiter Brutvogelatlas. Wachholtz-Verlag.

RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Münster.

WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement -, Jena.

Burg, 14.05.2018



  
(Bürgermeister)

## 10. Anlagen

### 10.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 22.09.2017.

### 10.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Burg – Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“: Bartels Umweltplanung, Hamburg, Stand: 15.09.2017.