

neu 294 07

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes  
der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

### 1. Allgemeines

Die Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden verfügen über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 22.02.1973 genehmigt hat.

Zwischenzeitlich sind eine Reihe von Teilflächen durch die 1. bis 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

### 2. Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr für 3 Teilbereiche des Gemeindegebietes Burg erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung vorbereitend Rechnung zu tragen. Es betrifft 2 Teilbereiche an der Bahnhofstraße (L 140) im Bereich des Bahnhofes - Flächen für Bahnanlagen - und Wohnbauflächen zwischen der Bahnhofstraße und den geplanten Grünflächen - Sportplatz und Parkanlage - sowie Wohnbauflächen und Sonderbauflächen im Bereich der oberen Waldstraße (Gemeindestraße 5).

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Vorhaben innerhalb der Teiländerungsflächen zu schaffen. Für 2 Teilbereiche werden gleichzeitig zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Bebauungspläne Nr. 10 und 12 geändert.

#### 2.1 Teiländerungsfläche I

Die im Flächennutzungsplan südwestlich der Bahnhofstraße angrenzende Wohnbaufläche der Teiländerungsfläche I wird zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Innerhalb der unbebauten Grundstücke im südöstlichen Änderungsbereich, soll neben den in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben ein weiterer Betrieb zugelassen werden. Es handelt sich hierbei um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der Firma "ALDI" mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe in Verbindung mit der Wohnbebauung entsprechen einem Mischgebiet.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - wird in Anlehnung an die vorhandene gemischte Bebauung eine eingeschossige offene Bauweise in einem Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Unzumutbare Immissionen durch eine Mischnutzung für die angrenzenden Baugebiete werden nicht erwartet. Die Nutzung der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sind nur im Rahmen der max. zulässigen Immissionsrichtwerte zulässig.

Die ausgewiesene gemischte Baufläche liegt an der gut ausgebauten Bahnhofstraße (L 140) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Nach einer überschläglichen Berechnung des Planungsrichtpegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden die max. zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in der Nachtzeit um ca. 5 dBA überschritten. Bei der Berechnung ist der durchschnittliche tägliche Verkehr der Verkehrsmengenkarte von 1980 zugrunde gelegt worden.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Minderung der Lärmbelastigung durch den Kfz-Verkehr auf der L 140 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die gesamte Fläche der ausgewiesenen gemischten Baufläche (Teiländerungsfläche I) ist zusätzlich für Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ausgewiesen worden.

Die Erschließung der ausgewiesenen Baufläche ist durch die neu ausgebaute Bahnhofstraße (L 140) mit Fuß- und Gehwegen zum Ortszentrum und durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

## 2.1 Teiländerungsfläche II

Im Flächennutzungsplan sind im Bereich des Bahnhofes die bebauten Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße (L 140) und Erwin-Behn-Straße als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen worden. Neben dem Bahnhofsgebäude, das teilweise einem Verein als Kameradschaftsräume zur Verfügung stehen, einem Hotel und Cafe (Grundstück unmittelbar östlich des Bahnhofsgebäudes) werden innerhalb der Teiländerungsfläche II weitere Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt.

Diese bebauten Flächen werden nunmehr bei der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht der z. Z. vorhandenen tatsächlichen Nutzung.

Die ausgewiesene Baufläche liegt teilweise unmittelbar an der L 140 (westlicher Bereich) und an der Bundesbahnhauptstrecke Hamburg-Westerland. Wie schon bei der Teiländerungsfläche I werden auch für den Teiländerungsbereich II die max. zulässigen Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 überschritten. Diese Werte erhöhen sich noch geringfügig durch den Fernzugverkehr der Deutschen Bundesbahn.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungen oder Nutzungsänderungen sind innerhalb der ausgewiesenen gemischten Baufläche passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, um die Lärmbelastigungen durch den Kfz- bzw. Zugverkehr abzumindern.

Die gesamte Fläche der Teiländerungsfläche II ist zusätzlich für Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ausgewiesen worden.

Weiterhin sind bei einer künftigen verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren nur Bauten zugelassen, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ und Höhe der baulichen Anlagen) und Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

Die Erschließung der ausgewiesenen Baufläche ist über die ausgebauten Straßen Bahnhofstraße (L 140) und Erwin-Behn-Straße sowie durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

### 2.3 Teiländerungsfläche III

Im Bereich der oberen Waldstraße ist zwischen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Forstflächen unmittelbar nördlich der Gemeindestraße 5 (Waldstraße) bandartig eine Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Im nördlichen Anschluß an die Wohnbaufläche ist ein Sondergebiet - Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Das Sondergebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 10 verbindlich als Wochenendhausgebiet überplant. Das Wochenendhausgebiet soll vorerst nicht erschlossen und realisiert werden.

Im südwestlichen Bereich des ausgewiesenen Wochenendhausgebietes liegt ein gewerblich genutztes Grundstück eines Fuhrunternehmers. Der vorgenannte Unternehmer ist Eigentümer der gesamten Fläche des Wochenendhausgebietes.

Die geplante Erweiterung des Fuhrbetriebes zur Errichtung einer Lagerhalle erfordert nunmehr eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Die Erweiterung der gemischten Baufläche dient ausschließlich der beabsichtigten gewerblichen Nutzung. Eine zusätzliche Wohnnutzung ist künftig nicht vorgesehen. Zur Durchführung der Bebauungsplanänderung wird gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Hinblick auf die doch stark frequentierte qualifizierte Gemeindestraße 5 (Waldstraße) und die vorhandenen Betriebe südlich der Waldstraße wird die gesamte Fläche nördlich der Waldstraße einschl. der Fläche des Betriebsgrundstückes des Fuhrbetriebes bei der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird für das Betriebsgrundstück des Fuhrbetriebes ein Mischgebiet vorgesehen. Die Grundsätze zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden beachtet. Es wird angenommen, daß die max.

zulässigen Immissionsrichtwerte für das künftig angrenzende Wochenendhausgebiet nicht überschritten werden, wenn die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vorgesehenen Einschränkungen des Mischgebietes - Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungsarten und Begrenzung des äquivalenten Dauerschallpegels - eingehalten werden.

Die gemischte Baufläche des Betriebsgrundstückes ist bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ausgewiesen worden.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die künftigen baulichen Anlagen dem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und den Gebäudehöhen der näheren Umgebung anzupassen.

Die Erschließung der ausgewiesenen Baufläche ist über die neu ausgebaute Waldstraße (G 5) und durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

### 3. Landschaftsbild

Durch eine künftige Bebauung der unbebauten Bauflächen sowie bei Nutzungsänderungen der vorhandenen Bebauung innerhalb der Änderungsflächen wird das natürliche gemeindliche Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Knicks und der vorhandenen Bäume und Sträucher sowie zur Eingrünung und Abschirmung der Baugebiete getroffen.

Burg, den

Gemeinde Burg  
- Bürgermeister -