

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 6. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes
der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

1. Allgemeines

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

Zwischenzeitlich sind eine Reihe von Teilflächen in den Gemeinden Burg und Buchholz durch die 1. bis 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

2. Planungsziele der Gemeinde Burg

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes von Burg erforderlich geworden, um auch weiterhin der ortsplanerischen Entwicklung in der Gemeinde Burg vorbereitend Rechnung zu tragen.

Nach der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Teilfläche südwestlich der Bahnhofstraße (L 140) entsprechend der derzeitig geplanten und vorhandenen Nutzung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen worden. Auf der südlichen gemischten Baufläche ist entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes ein Einzelhandelsbetrieb (ALDI-Markt) errichtet worden.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, einem privaten Bauträger innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes als "Verbrauchermarkt" mit einer Geschosfläche von rd. 2.200 m² zu schaffen.

Die geplanten Einkaufseinrichtungen sind Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die bisherige Ausweisung als gemischte Baufläche und Grünfläche - Parkanlage - wird nunmehr entsprechend der geplanten Nutzung als Sonderbaufläche (S) - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - ausgewiesen.

Um die städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die innerörtliche Funktion, die Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Ortszentrums von Burg zu begrenzen, werden bei der parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung laufenden verbindlichen Bauleitplanung - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Festsetzungen vorgesehen, die darüber hinaus keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten bzw. Erweiterungen ermöglichen. Das Sondergebiet des Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung im Warensortiment als "Verbrauchermarkt" und nach dem Maß der baulichen Nutzung - Geschosfläche (GF) - in begrenztem Umfang festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt an der Bahnhofstraße (L 140) mit Wohn- und gemischter Baustruktur. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden beidseitig der Bahnhofstraße Wohn- und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Hinblick auf die Immissionssituation auf den Wohngrundstücken an der Bahnhofstraße ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Lärm-schutzgutachten erstellt worden. Nach den lärmtechnischen Untersuchungen werden weder durch den Betrieb der künftigen Einkaufseinrichtungen noch durch den anlagenbezogenen Verkehr keine unzulässigen Belastungen für die betroffene Wohnbevölkerung an der Bahnhofstraße erwartet. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bestandteil der Planung.

Die Realisierung der Sonderbaufläche zur Errichtung der Einkaufseinrichtungen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach einer landschaftsplanerischen Bewertung von Alternativstandorten für das geplante Sondergebiet sind die ökologischen Auswirkungen auch auf den vorliegenden Standort des Änderungsbereiches ermittelt worden. Danach ist das Gebot zur Minimierung von Eingriffen in den Landschaftshaushalt unbedingt zu beachten. Bei der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff so gering wie möglich halten (siehe Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12).

Neben den Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs beabsichtigt die Gemeinde, den Eingriff in Natur und Landschaft durch die künftige Bebauung und Nutzung nachfolgend auszugleichen:

- Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes zur freien Landschaft und zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen bzw. ersetzt werden kann, soll eine außerhalb des Plangeltungsbereiches der Sonderbaufläche liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche von der Gemeinde auf freiwilliger Basis für Naturschutzzwecke zur Verfügung gestellt werden. Die in der Anlage zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 dargestellte Fläche in einer Größe von rd. 2,2 ha befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burg. Sie soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen.

3. Ver- und Entsorgung des künftigen Baugebietes

Das künftige Baugebiet wird durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird zur Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen zentralen Kläranlage zugeführt.

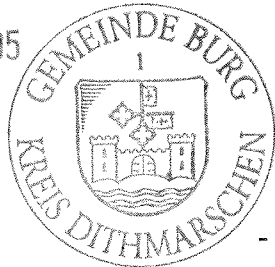
4. **Erschließung**

Die Erschließung der künftigen Einkaufseinrichtungen wird rückwärtig über die Planstraße Brandholzweg sichergestellt. Zusätzliche Zufahrten zur Bahnhofstraße (L 140) werden zur Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12).

5. **Orts- und Landschaftsbild**

Zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Minimierung vorgesehen, wie z. B. Begrenzung des Umfangs und der Höhen der baulichen Anlagen sowie Eingrünungsmaßnahmen.

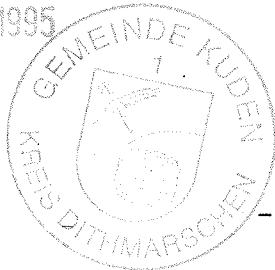
Burg, den 13. Okt. 1995



Müller

Gemeinde Burg
- Bürgermeister -

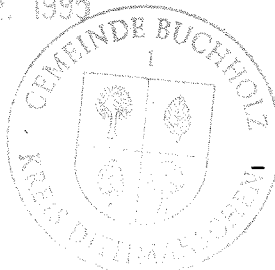
Kuden, den 05. Dez. 1995



Maup

Gemeinde Kuden
- Bürgermeister -

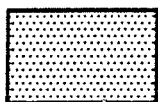
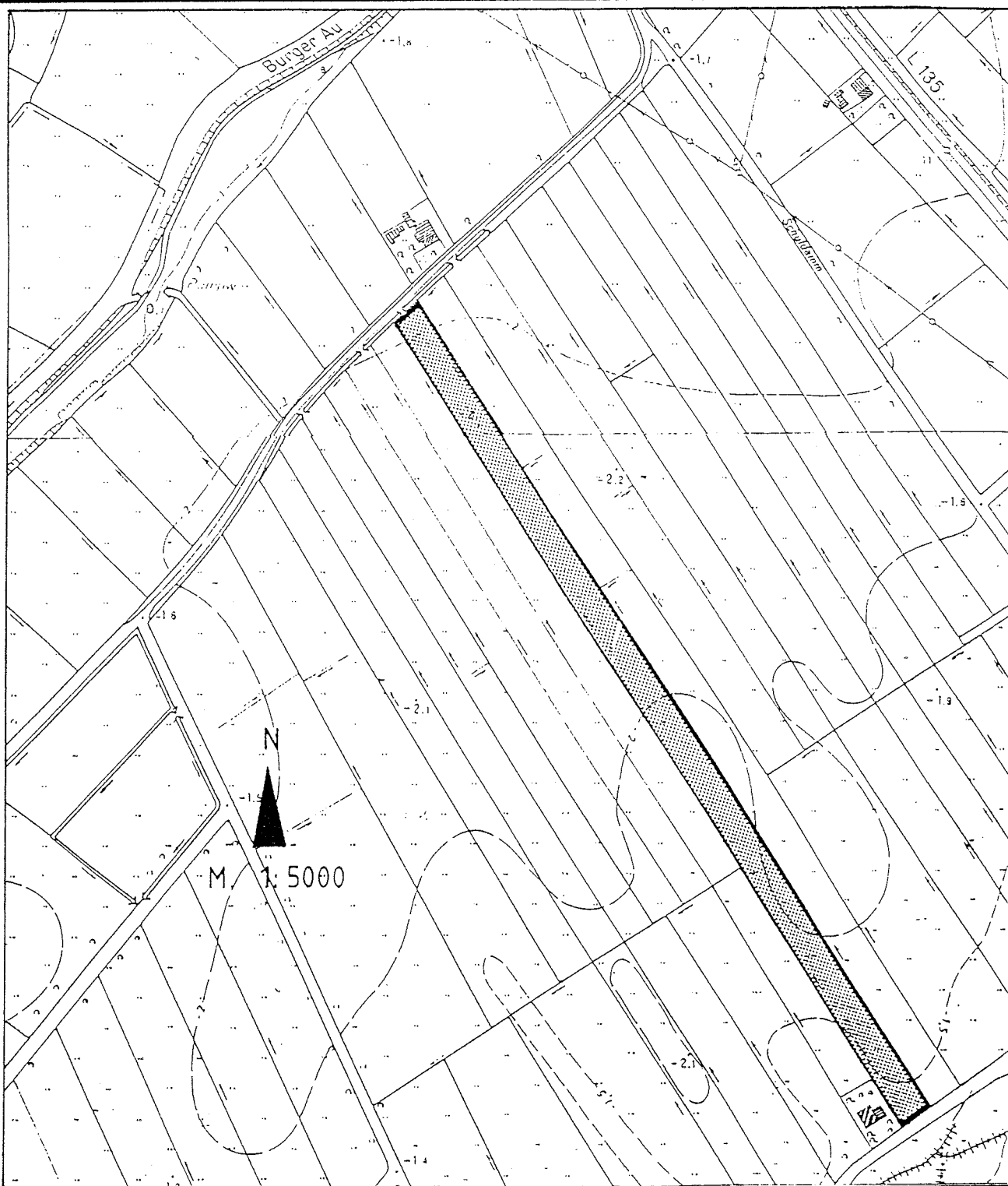
Buchholz, den 05. Dez. 1995



Winkhorst

Gemeinde Buchholz
- Bürgermeister -

Anlage zum Erläuterungsbericht zur 6. Änderung
des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der
Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden



Fläche für den Naturschutz (Siehe 2. Änderung des B-Planes 12)