

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
der Gemeinde Burg
für das Gebiet "Wochenendhausgebiet an der oberen Waldstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Burg erlangte am 09.07.1980 Rechtskraft.

Das ca. 1,1 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für 13 Wochenendhäuser in eingeschossiger offener Bauweise vor.

Das Wochenendhausgebiet ist bislang nicht realisiert worden. Die Erschließungsanlagen sind nur teilweise zur Erschließung des innerhalb des Änderungsbereiches liegenden nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes hergestellt worden.

Der Eigentümer des Gewerbebetriebes ist gleichzeitig Eigentümer des gesamten Wochenendhausgebietes.

2. Notwendigkeit der Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 sind westlich der Planstraße A 2 zwei Wochenendhausgrundstücke und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

Zwischenzeitlich ist dem unmittelbar südlich der genannten Grundstücke gelegene Betriebsinhaber eines nicht wesentlich störenden Fuhrbetriebes eine Erweiterung seines Betriebes auf dem Grundstück Nr. 1 genehmigt worden. Eine weitere Erweiterung des Betriebes ist nunmehr durch den Bau einer neuen Lagerhalle auf dem Grundstück Nr. 2 geplant.

Die Gemeinde beabsichtigt, zur ländlichen Wirtschaftsförderung und Arbeitsplatzsicherung dem alteingesessenen Betrieb die geplante Erweiterung zu ermöglichen.

Die betroffenen Grundstücksflächen, einschl. des außerhalb des Plangeltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegenen Betriebsgrundstückes werden nunmehr bei der vorliegenden Änderung entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Mischgebiet grenzt unmittelbar an das künftige Wochenendhausgebiet. Nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Ausgabe 1971) ist ein Mischgebiet neben einem

Wochenendhausgebiet hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht zulässig.

Um die nötige Wohnruhe innerhalb des künftig angrenzenden Wochenendhausgebietes sicherzustellen, sind die zulässigen Planungsrichtpegel für das Mischgebiet am Tage auf max. 55 dBA und in der Nacht auf max. 40 dBA eingeschränkt worden (siehe Text Teil B der Planzeichnung).

Nach den textlichen Festsetzungen sind weiterhin die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden unterschiedliche Störungen für das künftige Wochenendhausgebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelastigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm oder Gerüche allgemeiner Art.

Das Betriebsgrundstück ist entsprechend den vorgenannten Ausführungen als Fläche für Nutzungsbeschränkungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen festgesetzt worden.

Durch den vorhandenen, in seiner Nutzung eingeschränkten Betrieb wird das künftige Wochenendhausgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die übrigen Festsetzungen für das festgesetzte Mischgebiet, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die Gestaltung sind den vorhandenen und baulichen Anlagen angepaßt worden.

Die Erweiterung des Betriebes bedarf zur besseren Bebauung des Grundstückes einer geringen Korrektur der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wochenendhausgrundstückes Nr. 3, zwischen dem Wendeplatz im Norden und dem festgesetzten öffentlichen Parkplatz im Süden. Die teilweise ausgebauten Straße wird entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung zur vorliegenden Änderung um ca. 3 m nach Osten verlegt. Durch diese geringfügige Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die im Änderungsbereich liegende Fläche des Wochenendhausgrundstückes Nr. 3 um ca. 25 m² reduziert. Zur besseren Bebauung des Wochenendhausgrundstückes Nr. 3 werden weiterhin die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) geringfügig geändert. Die

übrigen Festsetzungen des SO - Wochenendhausgebietes - (Grundstück Nr. 3) sind der ursprünglichen Planung des Gesamtgebietes des geplanten Wochenendhausgebietes angepaßt worden.

Die teilweise Umwandlung des Baugebietes von SO - Wochenendhausgebiet - in Mischgebiet erfordert gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung der Bauflächen für diesen Bereich wird bei der zur vorliegenden Bebauungsplan parallel laufenden 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Burg, Buchholz und Kunden berücksichtigt.

3. **Eigentumsverhältnisse und Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Da die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches im Privateigentum des nutzungsberechtigten Grundstückseigentümers steht, werden keine bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach dem endgültigen Ausbau im Wege freier Vereinbarungen von der Gemeinde Burg erworben werden.

4. **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 gilt auch weiterhin für den vorliegenden Änderungsbereich.

Das Betriebsgrundstück Nr. 1 innerhalb des Änderungsbereiches wird durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Waldstraße ver- bzw. entsorgt.

5. **Straßenerschließung und öffentliche Parkplätze**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Waldstraße. Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden über die teilweise ausgebaute Erschließungsstraße A 1/A 2 erschlossen. Bis zum endgültigen Ausbau der Erschließungsanlagen für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes verbleiben die öffentlichen Verkehrsflächen im Privateigentum des Grundstückseigentümers des Grundstückes Nr. 1.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen für öffentliche Parkplätze erforderlich. Die nach der LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze für den vorhandenen Betrieb werden auf dem Betriebsgrundstück bereitgestellt.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Grundstückes Nr. 1 zur freien Landschaft und zu den künftigen Gemeinschaftsstellplätzen sind auf dem Grundstück nach Westen und nach Norden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG getroffen worden.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und ihre dauernde Unterhaltung (Pflege) ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

7. Kosten

Aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Burg, den

21. April 1987



Milser

Gemeinde Burg
- Bürgermeister -