

B E G R Ü N D U N G

zum B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Burg für das Gebiet "südlich des Bahndammes im Bereich der Erwin-Behn-Straße, westlich der ehemaligen Papiersackfabrik"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Burg hat zur Zeit rd. 4.100 Einwohner. Burg liegt im südöstlichen Teil Dithmarschens, ca. 1,5 km westlich des Nord-Ostsee-Kanals.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein hat Burg die Funktion eines Untereentrums.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt nordöstlich der bebauten Ortslage zwischen der Landesstraße 140 (L 140) im Westen und der Landesstraße 135 (L 135) im Osten, südlich des Bahndammes (Strecke Heide-Hamburg) im Bereich der Erwin-Behn-Straße.

1.3 Topographie

Das ca. 3,76 ha große Geestbodengelände liegt im Mittel ca. 12 m über NN und hat von Westen nach Osten ein Gefälle von ca. 3 bis 4 m.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen der vorhandenen Straßen, befindet sich im Privateigentum.

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

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.

Es ist geplant, zur hiesigen Wirtschaftsförderung und zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowohl den vorhandenen störenden Betrieben aus der Ortslage Ansiedlungsmöglichkeiten als auch Möglichkeiten der Neuansiedlung von Betrieben im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe der ehemaligen Papiersackfabrik (nördlich angrenzender Betrieb) und eines Betriebes für Kläranlagen (Lagerflächen) auf dem Flurstück 32/2 innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den vorläufigen Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Der Bebauungsplan soll künftig nach Osten unter Einbeziehung der ehemaligen Papiersackfabrik erweitert werden, sobald ein Bedarf hierfür besteht.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von

- Gartenbaubetrieben,
- Baumärkten,
- Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschoßfläche (GF) von 300 m², die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen und diese gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht zugelassen. Diese Festsetzungen stellen eine Einschränkung der Nutzung des Gewerbebetriebes dar. Ziel der Gemeinde ist es, nachteilige städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf die innerörtliche Funktion des Unterzentrums Burg, zu vermeiden. Die vorhandene innerörtliche Versorgung und Ortskernstrukturierung soll aufrechterhalten werden.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in dem geplanten Gewerbegebiet werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Wohnbaugebiete erwartet. Die Wohngrundstücke westlich des Baugebietes liegen in einer Entfernung von mind. 150 m vom geplanten Baugebiet entfernt. Nutzungsbeschränkungen werden nicht erforderlich. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, werden die baulichen Anlagen in

den Abmessungen nur im begrenzten Umfang (Länge, Breite der Baukörper und Höhen der baulichen Anlagen), siehe Text Teil B des Bebauungsplanes, zugelassen. Die vorhandenen Knicks sind weitgehend zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

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

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen des Verfahrens nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4. **Versorgungseinrichtungen**

4.1. Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

Das Baugebiet wird im südlichen Plangeltungsbereich von 20 kV-Freileitungen der Schleswag tangiert bzw. überspannt. Alle Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsleitungen innerhalb eines Streifens von 20 m von der Leitungsachse, sind vor Baubeginn mit der Schleswag in Heide abzustimmen. Es dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die später in die Hochspannungsleitung hineinwachsen können.

4.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde Burg.

4.3. Gasversorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schleswag sichergestellt, sobald sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Kanalisationsleitungen dem zentralen gemeindlichen Klärwerk zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird über das vorhandene Kanalisationsnetz in die vorhandenen Vorfluter des SV Helmscherbach geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen oder Sickerschächte).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Abwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

6. Straßenerschließung

Die ausgebaute Straße Norderende und die Planstraße A werden als Erschließungsstraßen für die angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke festgesetzt. Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen Erwin-Behn-Straße und Norderende nach Westen bzw. Südwesten an die L 140 angebunden. Die vorgenannten Straßen führen über vorhandene Wohngebiete in der nördlichen Ortslage. Die vorgenannten Straßen sind nur unzureichend geeignet, ein größeres Gewerbegebiet mit einem großen Anteil LKW-Verkehr zu erschließen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb das Gewerbegebiet über eine Verbindungsstraße nach Osten an die L 135 anzubinden, sobald das vorliegende Gewerbegebiet realisiert ist und evtl. weiterer Bedarf an Gewerbegrundstücken nach Osten einschl. der ehemaligen Papiersackfabrik erforderlich wird. Die nach dem gültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen den Landesstraßen 140 und 135 sollen aus immissionsschutzrechtlichen und ökologischen Grün-

den nicht mehr verwirklicht werden. Die Trassenführung zur Anbindung des künftigen Gewerbegebietes an die L 135 ist in der Anlage 1 zur vorliegenden Begründung dargestellt worden. Bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße an die L 135 ist eine vorläufige Erschließung des Baugebietes weiterhin über die Erwin-Behn-Straße vorgesehen.

Das Baugebiet erfordert für Not- und Katastrophenfälle eine zweite Anbindung an das übrige Verkehrsnetz. Eine Notzuwegung für die Hilfs- und Rettungsdienste ist über die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen vom Wendeplatz der Straße A über das Grundstück Nr. 4 mit Anbindung an die Erwin-Behn-Straße vorgesehen (siehe Planzeichnung Teil A).

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

7. Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach dem vorhandene und künftigen Bedarf des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes ermittelt worden.

7.1 Stellplätze

- Bebautes Grundstück Nr. 4 (Firma Kollwitz)
- unbebaute Grundstücke Nr. 1 - 3 und 5 (11.500 m² Nutzfläche)

$$11.500/70 = \frac{166 \text{ St.}}{166 \text{ St.}}$$

=====

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücke selbst zu errichten.

7.2 Öffentliche Parkplätze

Im Verhältnis 1 : 3 zu den ermittelten Stellplätzen sind insgesamt rd. 55 öffentliche Parkplätze erforderlich. Da für die noch nicht bebauten bzw. genutzten gewerblichen Grundstücke mit der Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben gerechnet wird, werden die Parkplätze nicht in der ermittelten Anzahl erforderlich.

...

Insgesamt sind an der Planstraße A 24 Längsparkplätze für LKW und an der Straße Norderende 9 Längsparkplätze für LKW und 9 für PKW festgesetzt worden. Die Gemeinde geht davon aus, daß ausreichende Flächen für öffentliche Parkplätze entsprechend dem künftigen Bedarf festgesetzt worden sind.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb des künftigen Gewerbegebietes auf den teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Beseitigung eines Knicks auf dem Grundstück Nr. 2 in einer Länge von ca. 70 m stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) des Landes Schleswig-Holstein einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird jedoch unvermeidbar, da in der Gemeinde zur Zeit keine geeigneten alternativen Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Des weiteren sollen die bereits genutzten Gewerbegrundstücke in diesem Bereich in einem zusammenhängenden Gewerbegebiet städtebaulich geordnet werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die Gemeinde beabsichtigt, den Eingriff durch nachfolgende Maßnahmen auszugleichen:

- Ergänzung der Anpflanzungen von Flächen bzw. Errichtung von Knicks auf den Grundstück 3 bis 5 als Abgrenzung zur Erwin-Behn-Straße und an der Straße Norderende.
- Zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Knicks und Bepflanzungen an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze ist eine gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 eine 10 m breite Fläche zum Knick unzulässig. Die Fläche darf weder bebaut noch als Lagerfläche genutzt werden (siehe Planzeichnung Teil A und Teil B Ziffer 6.2).
- Errichtung eines Biotops außerhalb des Plangeltungsbereiches:
Errichtung einer ca. 0,9 ha großen z. Z. landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangeltungsbereiches zu einem sukzessiven Feuchtgebiet. Die in dem Niederungsgebiet liegenden Wasserläufe werden durch geeignete Maßnahmen so hergerichtet und gestaltet, daß das Grundwasser möglichst oberflächennah gehalten wird. Die angrenzenden Knicks zum nördlich ge-

legenen Wirtschaftsweg müssen erhalten werden, um eine möglichst ungestörte Entwicklung des angrenzenden Feuchtgebietes zu gewährleisten. Der Knick wird auf den Stock gesetzt.

Die gesamte Fläche ist bereits von der Gemeinde angekauft worden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen. Sie sind teilweise als Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die außerhalb des B-Plans liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage 2 zur vorliegenden Begründung dargestellt worden.

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Herrichtung des Biotops außerhalb des Plangeltungsbereiches werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

9. **Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Knicks**

Zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft und zu den Erschließungsanlagen nach Norden und zur Erhaltung des vorhandenen Knicks sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auf den Grundstücken Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden. Die künftigen Bepflanzungen auf den Grundstücken Nr. 2 bis 5 stellen auch teilweise die nach dem LPflegG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die "Eingriffe" dar (siehe Ziffer 8 der vorliegenden Begründung). Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und ihre Unterhaltung sowie die "Knickpflege" wird den jeweiligen Grundstückseigentümern übertragen. Die auf dem Grundstück Nr. 4 festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt werden.

Das Baugebiet wird im südlichen Plangeltungsbereich (Grundstücke Nr. 1 und 2) durch 20 kV-Freileitungen der Schlesweg überspannt. Im Bereich der Leitungen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden, die später in die Leitung hineinwachsen können. Die vorhandenen Anpflanzungen sind entsprechend zu behandeln bzw. zurückzuschneiden.

10. **Kosten**

Für die Erschließungsmaßnahmen werden nachfolgende Kosten ermittelt:

...

- Resterschließung der Straße Norderende
Ausbau der öffentlichen Parkplätze - 30.000,-- DM
(der Ausbau der Einmündung für die
künftige Anbindungsstraße an die
L 135 ist nicht berücksichtigt
worden)
- Ausbau der Planstraße A einschl.
Entwässerungseinrichtungen ca. 420.000,-- DM
- gesamt 450.000,-- DM
=====

Die Straße Norderende stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Maßnahmen zum Ausbau der öffentlichen Parkplätze an dieser Straße sowie die Kosten für die Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung für das gesamte Baugebiet sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 6 35.000,-- DM für den Ausbau der Planstraße A. Der gesamte Kostenanteil beträgt somit einschl. der Kosten für die öffentlichen Parkplätze an der Straße Norderende rd. 65.000,-- DM.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Baugebiet zu erschließen, sobald der Bedarf hierfür besteht. Die Kosten der Gemeinde werden aus Haushaltsmitteln finanziert. Die Mittel werden rechtzeitig bereitgestellt.

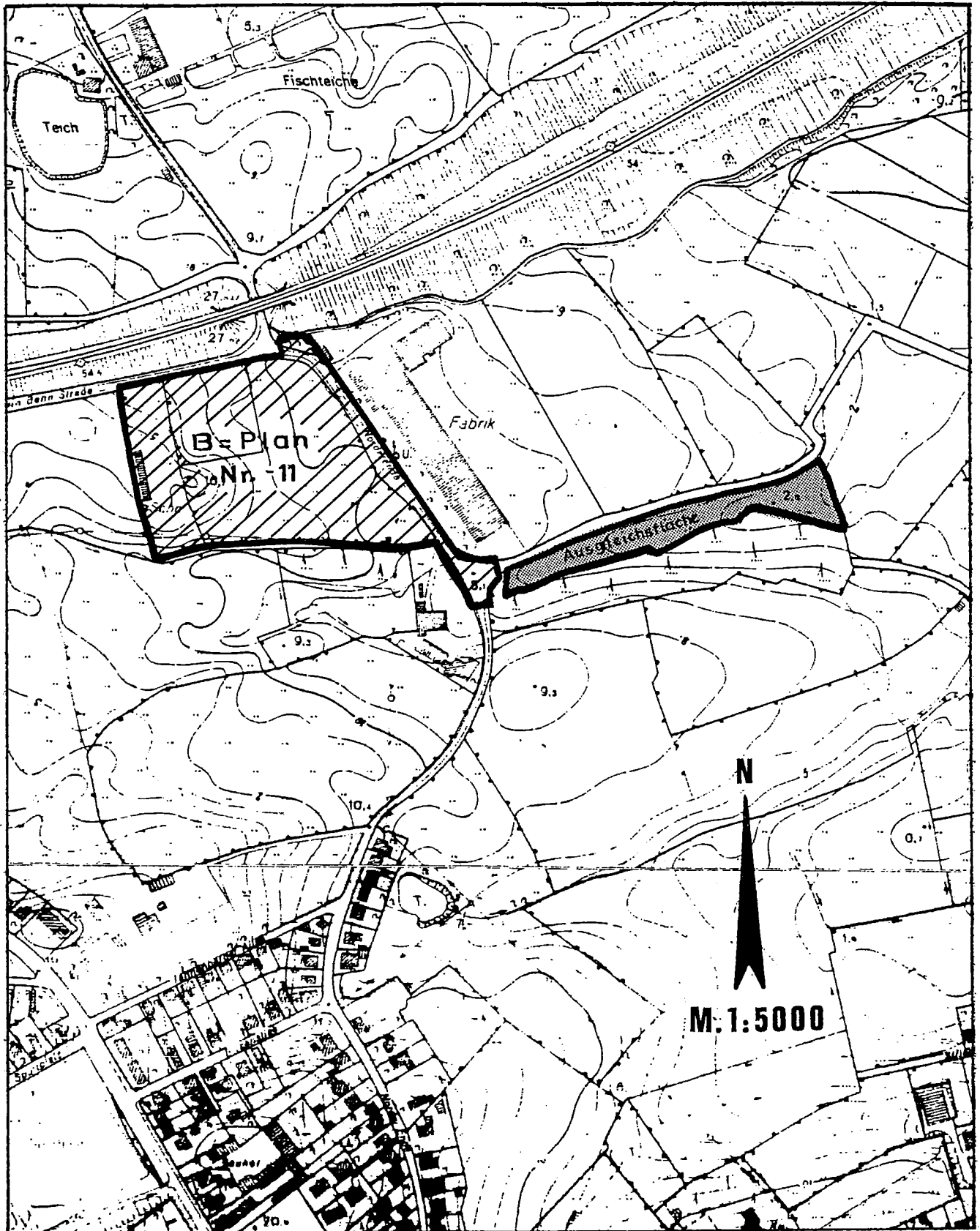
Für die Aufwendungen der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Burg, den 9. Dez. 1992



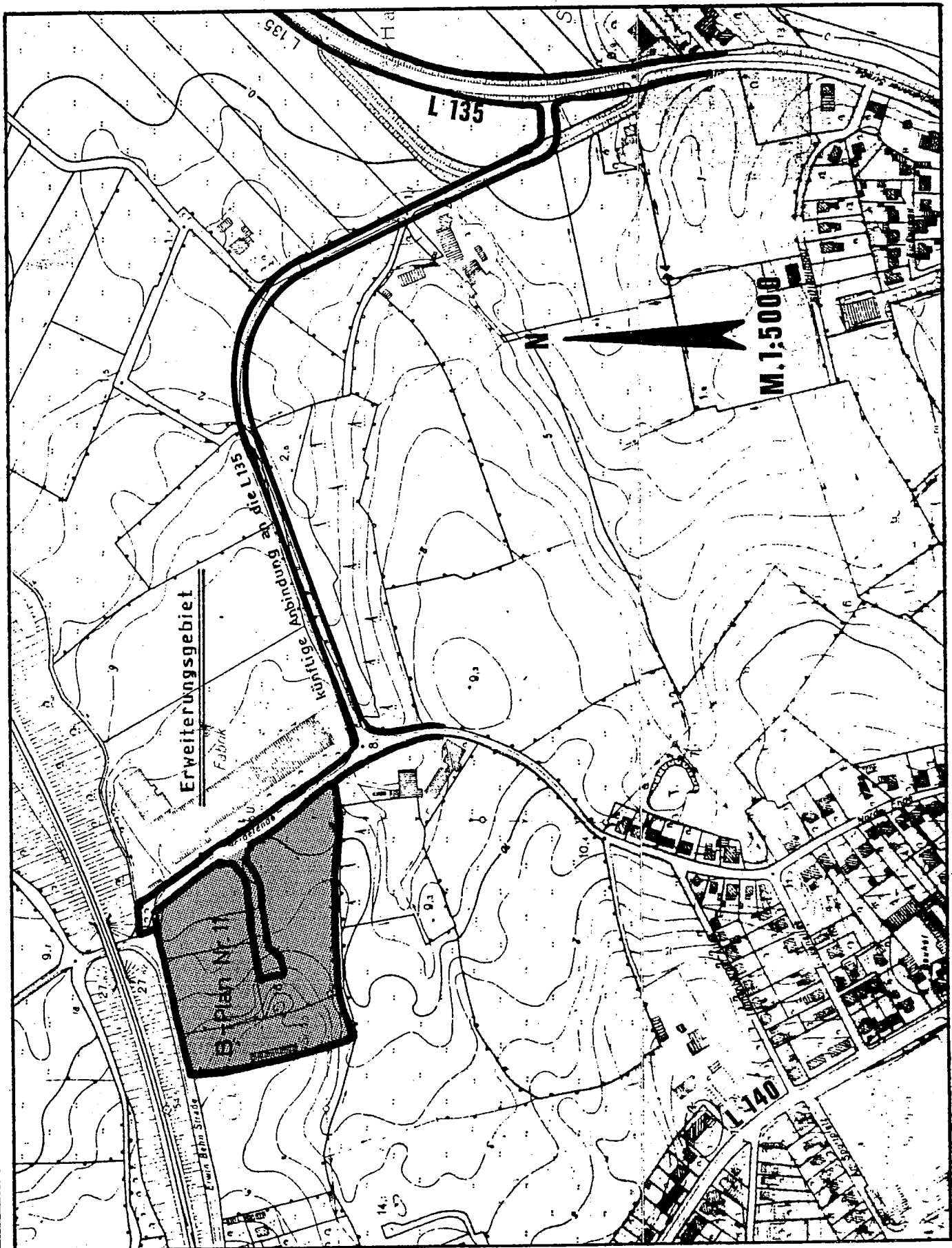
M. Müller
Gemeinde Burg
- Bürgermeister -

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Burg



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 LPflegG

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr.11
der Gemeinde Burg



Trassenführung für eine künftige Anbindung
des Gewerbegebietes an die L 135