

Bebauungsplan Nr. 16

der Gemeinde

Burg

(Kreis Dithmarschen)

für das Gebiet

„Östlich der Straße Norderende und westlich des Striedtmoorweges“

Begründung

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Burg

durch

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt GmbH

Beratende Ingenieure VBI

Grossers Allee 24

25767 Albersdorf

Tel.: 04835 97770

Fax.: 04835 977722

Die grünordnerische Begleitplanung erfolgte durch

UAG Umweltplanung und -audit GmbH

Burgstraße 4

24103 Kiel

Tel.: 0431 9830414

Fax.: 0431 970198

März 1999

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs der

Gemeinde Burg
Amt Kirchspielslandgemeinde Burg-Süderhastedt
Kreis Dithmarschen

über den

Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet

„Östlich der Straße Norderende und westlich des Striedtmoorweges“.

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

Mai 1999

1. Planungsanlaß und Planungsziele der Gemeinde Burg

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Burg wird das Ziel verfolgt, ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen mit differenzierten Bauformen in überschaubaren Bauabschnitten zu schaffen. Die wenigen zur Zeit noch verfügbaren Flächen in der Gemeinde reichen zur Deckung der Nachfrage nicht aus. Mit der Planung besteht die Möglichkeit, den Wohnraumbedarf für die nächsten 5 bis 10 Jahre zentrumsnah zu realisieren.

Durch die geplante Bebauung sind unvermeidbare Eingriffe in die Natur zu erwarten, für die Ausgleichsflächen vorzusehen sind. Neben kleineren Flächen innerhalb des Gebietes wird eine Fläche von rund 9200 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Burg und großräumig betrachtet zwischen der L 135 (Hochdonner Chaussee), der L 140 (Bahnhofstraße) sowie der Eisenbahnlinie Hamburg/Sylt. Es liegt östlich der Bebauung der Straße Norderende, nördlich der Bebauung bzw. dem Friedhof an der Lindenstraße und westlich des Striedtmoorweges. Zur „offenen Landschaft“ hin wird das Gebiet durch Knicks bzw. durch einen Graben begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 11 ha. Der überwiegende Teil des Gebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen teilen sich zukünftig wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete (inkl. geschützter Knicks):	ca. 8,14 ha	80,4 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 1,25 ha	12,3 %
Grünfläche – Spielplatz - (inkl. geschützter Knicks):	ca. 0,19 ha	1,9 %
geschützter Landschaftsbestandteil –Teich-:	ca. 0,19 ha	1,9 %
Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 am Teich:	ca. 0,04 ha	0,4 %
Regenrückhaltebecken:	ca. 0,30 ha	3,0 %
Sonstige Flächen (Rundungsdifferenz)	ca. 0,01 ha	0,1 %
Wohngebiet insgesamt:	ca. 10,13 ha	100,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,92 ha	9,1 %
Gesamtfläche:	ca. 11,05 ha	

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan

Der gegenwärtige Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil der Flächen als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein kleiner Bereich in der Nähe der Einmündung Bahnhofstraße/Norderende ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (9. Änderung).

Das Plangebiet wird im bebauten Bereich umrahmt durch Wohnbauflächen. Im Süden, zwischen Plangebiet und Lindenstraße, ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Zwischen der angrenzenden Grünfläche –Dauerkleingärten- und dem neuen Baugebiet befindet sich noch eine „Fläche für die Landwirtschaft“. Diese Fläche ist zur Friedhofserweiterung vorgesehen und soll über den Friedhof erschlossen werden. Die Änderung soll im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

Die nördlich angrenzende Gewerbefläche liegt teilweise im Niederungsgebiet. Die Fläche östlich der Straße Norderende soll im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung bis zur Straßenkreuzung Norderende/Firma Behn vollständig entfallen. Nordwestlich des Norderendes bleibt die Gewerbefläche erhalten.

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Vorrangflächen für die Wohnbebauung dargestellt. Von den ausgewiesenen Vorrangflächen handelt es sich dabei um die, die dem Zentrum am Nächsten liegen.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Städtebauliches Leitmotiv der Bebauung ist die Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnungen, die in Bezug zur Zentrumsnähe hinsichtlich Art und Maß der Nutzung abgestuft und in Bauabschnitten realisiert werden. Erschließung und Bebauung sollen in die leicht hügelige Landschaft mit ihren Knickstrukturen eingepaßt werden.

4.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Für die Grundstücke 1 bis 11, 30 bis 54 und 89 bis 93 (in folgenden WA1 genannt), d. h. im zentrumsnahen

Bereich entlang der Planstraßen A und B sowie der Planstraße D1 bis einschließlich der ehemaligen Kirchenfläche sowie im nördlichen Bereich der Straße Norderende, sind dabei lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da für sie andere Standorte im Gemeindegebiet besser geeignet sind und von ihnen erfahrungsgemäß größere Konflikte ausgehen, die so vermieden werden können.

Das WA1 ist aufgrund der Zentrumslage verkehrlich stärker frequentiert und durch die angrenzende, zum Friedhof gehörende Wirtschaftsfläche sowie durch den Kinderspielplatz gegenüber dem übrigen Gebiet stärkeren Immissionen ausgesetzt. Es ist darüber hinaus beabsichtigt, im gebietsverträglichen Maß eine Nutzungsmischung zu realisieren.

Deshalb wird für die übrigen Flächen auch von einer Festlegung als reines Wohngebiet abgesehen. Der ruhigeren Wohnlage wird insoweit Rechnung getragen, daß auf den Grundstücken 12 bis 29, 55 bis 88, 94 und 95 (WA 2) neben Tankstellen und Gartenbaubetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen - nicht zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen vor allem für kleinere private Zimmervermietungen, Pensionen und Ferienwohnungen auch im WA2 als Ausnahme ermöglicht werden. Ein Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird deshalb nicht vorgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet mit seinen Festsetzungen zu GRZ und Zahl der Vollgeschosse gibt den angestrebten Rahmen „kleine Betriebe“ vor.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist das in der Nähe befindliche Gewerbegebiet zu beachten, so daß auch unter diesem Aspekt die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zweckmäßig ist.

Am Norderende nördlich der Tannenbergallee befindet sich in 50 Meter Abstand zum Plangebiet der Ausläufer der eben angeführten Gewerbefläche. Gemäß der Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Immissionsschutz zu klären (30 bis 40 Meter breiter Streifen entlang des Norderendes).

Unter dem Aspekt, daß sich hier zwei spitzwinkelige Ausläufer des Wohngebiets und der Gewerbefläche annähern und es nur einen kleinen Überschneidungsbereich gibt, in dem sich die Bereiche auf mehr als 100 Meter nähern, sind gegenseitige Beeinträchtigungen nur in geringfügigem Maß zu erwarten. Die Betriebe auf der Gewerbefläche sind insgesamt eher klein und ohne erkennbares Konfliktpotential.

Bei dem vorhandenen Betrieb, der sich dem Wohngebiet auf weniger als 100 Meter nähert, handelt es sich um ein Bauunternehmen mit Zimmerei und Kunststoffensterherstellung. Zum Betrieb gehören eine kleine Produktionshalle und eine kleine Lagerhalle. Die Betriebsleiterwohnung liegt zwischen den übrigen Betriebsteilen und dem neuen Wohngebiet und stellt insofern eine zusätzliche Barriere da.

Die gutachterliche Berechnung der Beurteilungspegel für den Tag ergab, daß durch den Gewerbebetrieb der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete bei einer Aufpunkthöhe von 2,5 Metern (Erdgeschoß) für das gesamte Gebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 Metern (ausgebautes Obergeschoß) wird der Immissionsrichtwert in der nördlichen Ecke (Grundstücke 89 und 90) des Plangebietes leicht überschritten. Während der Nachtstunden gehen von dem Gewerbebetrieb keine Emissionen aus. (vgl. Schalltechnisches Gutachten, Gemeinde Burg, B-Plan Nr. 16, Zwischenbericht vom 06.11.1998, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH).

Für die Grundstücke 89 und 90 wird deshalb entsprechend dem Vorschlag des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 2 zum Bebauungsplan Nr. 16) festgesetzt, daß im Dachgeschoß Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen geeignet sind (Wohn- und Schlafräume), nur auf der Südwest-, Süd- oder Südostseite des Gebäudes zulässig sind.

Eine mögliche Erweiterung des Betriebes ist durch das Gutachten bereits berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsänderung bedarf ggf. einer verbindlichen Bauleitplanung auf der Gewerbefläche, auf der dann der Schutz der Wohnnutzung sicherzustellen ist.

Im zentralen Bereich des Gebietes zwischen Planstraße D1 und B ist eine öffentliche Grünfläche –Spielplatz– mit einer Größe von rund 1900 m² festgesetzt. Der Spielplatz soll ökologisch gestaltet werden. Vorgeschlagen wird die Unterteilung in eine Spiel- und eine Erlebniszone. Bei der Herrichtung und Durchführung werden das Jugendförderungsgesetz (JuFöG) und § 47 f GO beachtet.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der Nutzung nimmt vom Zentrum zur Peripherie hin ab. Bei den zweigeschossigen Häusern im Eingangsbereich zur Bahnhofstraße ist an Miet- oder Eigentumswohnungen und auch an Reihenhäuser gedacht. Die Zweigeschossigkeit wird zwingend vorgegeben, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren.

Im übrigen Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoß begrenzt. Dies gilt aufgrund der Höhenentwicklung auch jeweils für die höher gelegenen Seiten der Planstraßen A und B. Die Grundstücksgröße und die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Dadurch soll auch die Möglichkeit von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen eröffnet werden. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern dient in Verbindung mit der Grundstückseinteilung der Gliederung der Gebäude.

Für die übrige Bebauung sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Östlich der Planstraße C1 und für die hintere (östliche) Reihe der Planstraße C2 wird eine Einzelhausbebauung bei einer GRZ von 0,3 festgesetzt, um einen aufgelockerten Siedlungsrand sicherzustellen. Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen und der „Ausgleichsfläche“ entlang des Grabens, die nicht überbaut werden darf, befindet sich nördlich der Planstraße D2 eine Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,35.

Generell wird das Prinzip angewendet, die GRZ nicht zu klein zu bemessen, dafür aber die Überschreitung, die zusätzlich für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden dürfen, auf 25 % zu beschränken. Auf diese Weise wird ein erweiterter Handlungsspielraum der Eigentümer mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden kombiniert. Die maximale Versiegelung liegt damit zwischen 37,5 % und 50 %.

Für die Grundstücke 12 bis 29 und 55 bis 95 wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 begrenzt, da hier „Ein- und Zweifamilienhäuser“ überwiegen sollen. Da keine weitere Einschränkung getroffen wurde, sind auch je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig. Dies ist zweckmäßig, da so auch für die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte eine Grenzbebauung zulässig ist.

Mit der Grundstückseinteilung im Bebauungsplan werden insgesamt 96 Baugrundstücke vorgeschlagen. Zusätzlich sind die südlich der Planstraße A gelegenen Flächen zu berücksichtigen (Nr. 4b), so daß etwa 100 bis 105 Grundstücke entstehen. Unter der Annahme, daß auf den Grundstücken nördlich der Planstraße A und im Süden der Planstraße B je Grundstück ca. 6 Wohnungen entstehen (oder bei Teilung etwa 21 Grundstücke) und bei jedem zweiten der verbleibenden Grundstücke 2 Wohnungen errichtet werden, ist von insgesamt ca. 180 bis 200 neuen Wohneinheiten auszugehen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 750 m². Dabei sind für die „Mehrfamilienhäuser“ im Bereich der Planstraße A und B größere Grundstücke vorgesehen, während die Grundstücke für „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in der Regel zwischen 600 m² und 700 m² liegen. Lediglich die Grundstücke östlich der Planstraße C (C1 und C2) sind hier größer geschnitten.

Die Baugrenzen sind so gewählt, daß die Häuser zumindest auf einer Straßenseite mit ihrem Schwerpunkt dem Straßenraum zugeordnet sind, um diesen durch die Bebauung einzufassen. Für die Straßenseite mit Gärten im Norden oder Osten ist die Baugrenze in der Regel weiter gefaßt worden, um den Eigentümern einen größeren Spielraum zur Ausnutzung der Sonne zu eröffnen. Im Bereich der Planstraße A wird aus städtebaulichen Gründen (Einfahrtbereich des Gebietes) von dieser Regelung abgesehen.

Die Flächen südlich der Planstraße A stehen derzeit noch nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Deshalb werden hier keine detaillierten Vorgaben hinsichtlich der Baugrenzen und der Erschließung gemacht. Die Baugrenzen sind so bemessen, daß eine Bebauung mit Hinterliegergrundstücken möglich ist. Diese sind dann ggf. über private Zuwegungen zu erschließen. Der vorhandene Hof stellt mit Beginn der Erschließung seine Produktion ein.

4.3 Gestaltung des Landschaftsbildes

Ziel des städtebaulichen Entwurfs war unter anderem eine weitgehende Erhaltung der Knickstrukturen. Über diese wird das Gebiet gegliedert und in unterschiedliche Zonen geteilt. Zusätzlich werden weitere Knicks zur Unterteilung und Gliederung angelegt. Die Knicks bilden dabei in der Regel die rückwärtige Grundstücksgrenze.

Zur Gestaltung des Straßenraum ist jeweils auf einer Straßenseite auf den privaten Grundstücken das Pflanzen von Bäumen vorgesehen. Es ist nicht zweckmäßig, die dargestellten Pflanzpunkte zwingend festzusetzen. Sie stellen vielmehr Orientierungspunkte dar. Die Bäume sollen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze gepflanzt werden. Parallel zur Straße soll der Pflanzpunkt nicht mehr als fünf Meter von der Planzeichnung abweichen.

Zur Realisierung eines einheitlichen Gestaltungsbildes wird die Erstbepflanzung in der geforderten Pflanzqualität auf den Flächen des Erschließungsträgers durch diesen selbst vorgenommen. Die Eigentümer sind zur Pflege und Unterhaltung sowie ggf. zum Ersatz abgängiger Bäume verpflichtet.

4.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen ist die Vermeidung von ortsfremden oder minderwertigen Materialien, die einzeln oder bei gehäuftem Auftreten eine Abwertung der Nachbarschaft zur Folge hätten und/oder sich nicht in das Ortsbild einfügen.

Positiv formuliert sind Verblendmauerwerk, Außenwandputz oder Holz zulässig. Lediglich Teilflächen sind auch in anderen Materialien zulässig, wobei Verblendmauerwerk, Außenwandputz oder Holz überwiegen, d. h. mehr als 50 % der Fläche einnehmen müssen.

Als Dachmaterialien sind Dachpfannen oder Schiefer zulässig. Zudem sollen Solaranlagen regelmäßig zulässig sein. Ausnahmsweise zulässig sind Grasdächer, die bei einer Dachneigung von 28 Grad noch realisiert werden können. Reetdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern die erforderlichen Abstände zur Nachbarbebauung (§ 37 Abs. 4 LBO) nachgewiesen werden können.

Hinsichtlich der Dachneigung soll mit einer Breite zwischen 28 und 48 Grad ein großer Spielraum offengehalten werden. Lediglich Flachdächer, Mansarddächer und Tonnendächer sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zulässig. Dachgliederungen, zum Beispiel durch Gauben und Erker aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer, sind regelmäßig zulässig.

Garagen sollen hinsichtlich Dach- und Außenwandmaterial dem Gebäude entsprechen. Alternativ sind hier auch Dachbegrünungen regelmäßig zulässig, da diese Möglichkeit auf freiwilliger Basis empfohlen werden soll. Die Dachneigung für Garagen, Carports, Wintergärten und Gartenlauben beträgt zwischen 0 und 48 Grad. Der Text trifft nähere Bestimmungen für Wintergärten und eröffnet für Carports und Gartenlauben auch die Möglichkeit, diese aus Holz zu errichten. Auf eine Festlegung des Dachmaterials wird hier verzichtet.

Zur Gestaltung des Straßenraums dürfen Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht aus großflächigen Materialien oder Draht von mehr als 0,6 Meter über der Oberkante des Gehweges der Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Sofern ein Gehweg nicht besteht, gilt entsprechend die Fahrbahnkante der Straßenverkehrsfläche. Insgesamt soll hier die Höhe der Einfriedung 1,0 Meter nicht überschreiten. Empfohlen - aber nicht zwingend festgesetzt - wird die Errichtung einer Hecke. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden keine über die LBO hinausgehenden Festsetzungen getroffen.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch freiwillige Maßnahmen weiter aufgewertet werden. Dazu zählen die Begrünung von Carports und Garagen, Fassadenbegrünungen, die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken sowie das Pflanzen von Obstbäumen auf den Grundstücken.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch drei Anschlußstellen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haupteerschließung erfolgt dabei über die Straße Norderende kurz vor der Einmündung in die Bahnhofstraße. Eine Nebenverbindung wird über den Anschluß Norde-

rende nördlich der Tannenbergallee hergestellt. Eine weitere untergeordnete Verbindung wird über den Anschluß an den Striedtmoorweg realisiert.

Die Einmündung der Straße Norderende/Bahnhofstraße wird in den Bebauungsplan einbezogen. Hier soll zur Verbesserung der Abbiegesituation eine überfahrbare Mittelinsel eingebaut werden. Der angrenzende öffentliche Parkplatz in der Bahnhofstraße soll entfallen, da er sich innerhalb des Sichtdreiecks befindet.

Der Bereich zwischen Planstraße A und Bahnhofstraße wird von ca. 7,25 an der schmalsten Stelle auf ca. 8,35 m aufgeweitet. Die erforderlichen 1,10 m des angrenzenden Baugrundstücks (Norderende 1 – 3) wurden bereits erworben. Durch den neuen Straßenquerschnitt bleibt der bestehende Fußweg auf der Westseite des Norderendes unangetastet, wird die Fahrbahn auf 5,50 m (Begegnungsverkehr Lkw/Lkw) verbreitert und auf Plangebietsseite ein Fußweg von 1,75 m errichtet.

Die Straße Norderende im Norden des Plangebietes ist mit einer Breite von zur Zeit teilweise nur 3,25 Metern sehr beengt, so daß die Gemeinde hier vorsorglich die Verfügungsmöglichkeit über die Flächen sichern möchte. Zudem ist die Straße beidseitig durch einen Knick begrenzt, der auf der gekennzeichneten Fläche entsprechend zu versetzen ist. Ausgleichsflächen hierfür werden im Gebiet nachgewiesen.

Der Striedtmoorweg angrenzend an das Plangebiet ist ebenfalls sehr beengt. Hier soll Durchgangsverkehr weitgehend vermieden werden.

6.2 Innere Erschließung

Die Planstraßen A und C (C1 und C2) stoßen senkrecht aufs Norderende; die dritte Anschlußstelle ans öffentliche Verkehrsnetz ist die Verlängerung des Striedtmoorweges (Planstraße D (D1 und D2)) Diese drei Gebietszuwegungen werden durch die Planstraße B verbunden, die im Bogen hinter der Bebauung am Norderende verläuft. Die Straßenführung und die Geh-, und Fußwege sind auf das Bürger Zentrum orientiert.

Im Gebiet entsteht nur Ziel- und Quellverkehr, Abkürzungsmöglichkeiten durch das Gebiet hindurch sind nicht gegeben. Aber auch die gebietsinterne Erschließung ist auf Verkehrsberuhigung ausgerichtet. So stoßen die Planstraßen A und B sowie B und C jeweils rechtwinkelig aufeinander, um lange Beschleunigungsstrecken zu verhindern. Innerhalb der Planstraßen sind jeweils im Straßenraum öffentliche Parkplätze versetzt angeordnet. Diese Maßnahmen sollen der Verkehrsberuhigung dienen, ohne daß eine zusätzliche Festlegung als Tempo-30-Zone erforderlich wird.

In Reaktion auf den schmalen Querschnitt des Striedtmoorweges soll der Verkehr der Planstraße D1 durch eine Wendemöglichkeit davon abgehalten werden, diesen als Durchgangsweg zu verwenden. Gleichzeitig wird die weitere Verbindung zwischen Planstraße D1 und Striedtmoorweg (Planstraße D2) im Querschnitt auf 6,25 Meter reduziert und als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird im straßenbautechnische Entwurf in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen geregelt.

Der südliche Teil der Planstraße C1 ist ebenso wie der Planweg 3 als Sackgasse ausgebildet. Die Eigentümer sind per Vertrag zu verpflichten, den Müll an der Straßenkreuzung zu übergeben. Der Straßenraum der Planstraße C1 mit einer Breite von 4,75 Me-

tern eröffnet ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Müllbehälterstandplätzen. Über den Planweg 3 werden vergleichsweise mehr Grundstücke erschlossen. Hier ist eine gesonderte Fläche für Entsorgungsanlagen – Müllbehälter – vorgesehen.

Planweg 1 und 2 stellen die Fußwegeverbindung zwischen Spielplatz und Kirchengelände her. Gleichzeitig wird darüber das Grundstück Nr. 39 sowie die Wirtschaftsfläche des Friedhofs erschlossen. Zur gefahrlosen Begegnung von Fußgängerverkehr und Kfz-Verkehr ist der Weg 4,75 Meter breit. Mindestens der Randstreifen entlang des Knicks (zwei Meter Breite) soll mit einer wassergebundenen Decke erstellt werden. Eine gesonderte private Grundstückszuwegung der „Hinterliegergrundstücke“ ist, da die Planwege ohnehin erforderlich sind, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zu vertreten.

Ein Fußweg befindet sich in Verlängerung der Planstraße D1 in Richtung Norderende. Von der Planstraße B aus wird der Spielplatz zudem über einen öffentlichen Fußweg erschlossen.

In Teilbereichen ist die Erschließung von Hinterliegergrundstücken über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten ist, erforderlich. Die Zuwegung wird in der Planzeichnung zugunsten der Hinterlieger festgesetzt. Die vorderen Anlieger sollen üblicherweise über die Erschließungsstraße angebunden werden.

In den Planstraßen B, C und D werden jeweils versetzt Parkplätze angeordnet. Der Versatz der Parkplätze hat eine verkehrsberuhigende Funktion. Unter Berücksichtigung der Einfahrtsituation der Baugrundstücke kann die Lage der Parkplätze von den Darstellungen in der Planzeichnung parallel zur Straßenbegrenzungslinie um bis zu fünf Metern abweichen.

Insgesamt werden 36 öffentliche Parkplätze (inkl. der Planstraße D2) ausgewiesen. Bei angenommenen 180 Wohneinheiten ist dies ein Verhältnis von einem Parkplatz je fünf Wohnungen (20 %). Weitere Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

6.3 Bauabschnitte

Das Gebiet soll in vier bis fünf Bauabschnitten realisiert werden, um zusammenhängende Siedlungseinheiten zu gewährleisten. Der nächste Bauabschnitt soll jeweils erst begonnen werden, wenn der überwiegende Teil der Grundstücke des vorherigen Abschnitts veräußert ist. Der erste Bauabschnitt umfaßt die Planstraßen A und D sowie den dazwischen liegenden Abschnitt der Planstraße B (Grundstücke 1 bis 34 sowie Grundstück 43 (ohne 4 b)).

Der zweite Bauabschnitt verläuft entlang der Planstraße B bis einschließlich Grundstück 53. Auf Grundstück 54 wird ein provisorischer Wendehammer errichtet. Die weiteren Bauabschnitte umfassen die Grundstücke 55 bis 69 (Planstraße C1), 70 bis 77 (Planweg 3) sowie 78 bis 95 (Planstraße C2). Bei entsprechender Nachfrage können zwei Abschnitte auch zusammengefaßt werden. Für das Grundstück 4 b gibt es derzeit keine konkreten Realisierungsabsichten des Eigentümers.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend weidewirtschaftlich genutzt. Wesentliches landschaftsprägendes Merkmal ist die leicht hügelige Landschaft mit ihren Knickstrukturen.

Das Plangebiet ist nach dem Landschaftsplan als Vorrangfläche/Eignungsfläche für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die Knicks sind nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt. Als weitere geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich im Gebiet ein Teich (§ 15 a LNatSchG) sowie am Eingangsbereich der Straße Norderende das Naturdenkmal „Alte Eiche“. Bei dem im Landschaftsplan ausgewiesenen Biotop im Südosten des Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Klärgrube, die heute als Sandfang genutzt wird. Laut Grünordnungsplan ist eine solche Anlage nicht als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 15 a LNatSchG zu bewerten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch einen behutsamen Umgang mit den vorhandenen Landschaftsbestandteilen minimiert. Die charakteristischen Knickstrukturen bleiben erhalten. Dies gilt weitgehend auch für die sonstigen das Gebiet prägenden Hecken.

Durch das neue Baugebiet erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vermieden werden kann. Zum Ausgleich sind sowohl auf öffentlichen Flächen sowie auch auf privaten Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Die differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Grünordnungsplan (Anlage 1 des Bebauungsplans) zu entnehmen. Insgesamt ist ein Ausgleichsbedarf durch den Flächeneingriff von 14.045 m² erforderlich. Darüber hinaus sind für Knickdurchbrüche und Knickverschiebungen 260 Meter Knicks neu anzulegen. Durch die im Plangebiet vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt ein quantitativer Flächenausgleich mit einem Unterschuß an „Ausgleichsfläche“ von 880 m².

Durch die Neuanlage weiterer Knicks und Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern wird über die 260 Meter neu anzulegender Knicks hinaus ein Überschuß an Knicks bzw. Hecken von rund 500 Meter bzw. 1500 m² realisiert, so daß insgesamt ein rechnerischer Überschuß an „Ausgleichsfläche“ von rund 600 m² erzielt wird.

Ein wesentlicher Ausgleich für den Eingriff in den Boden findet gebietsnah auf der Fläche hinter der Bebauung am Striedtmoorweg statt. Entwicklungsziel für diese Fläche ist gemäß Grünordnungsplan ein artenreiches, feuchtes bis nasses Grünland bzw. eine feuchte Hochstaudenflur. Der Grünordnungsplan empfiehlt hier entweder die eigendynamische Entwicklung oder gemäß den „Biotop-Programmen im Agrarbereich“ die extensive Beweidung. Der Bebauungsplan legt eine Sukzessionsfläche fest.

Die Anregung, eine Abgrenzung zur Bebauung am Striedtmoorweg zu schaffen, ist sinnvoll und wird aufgegriffen. Dies soll statt eines Knicks jedoch durch eine Gehölz- oder Baumreihe realisiert werden, da der Knick nur einseitig aus dem Plangebiet zugänglich wäre. Für die Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Sielverbandes zu belasten ist, ist die Zugänglichkeit sicherzustellen.

Der Uferbereich der vorhandenen Teichanlage im nordwestlichen Planungsraum soll sich selbst überlassen werden, damit sich eine trockene bis feuchte Hochstaudenflur mit eingestreuten Büschen entwickeln kann. Die drei Meter breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den angrenzenden

Grundstücken ist als Sukzessionsfläche festgesetzt. Ein weiterer Bereich von zwei Metern ist von Bebauung freizuhalten.

Die an den Teich angrenzende öffentliche Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll als Wiese mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr und Entfernung des Schnittgutes entwickelt werden. Es sind standortgerechte Bäume in Gehölzgruppen bis zu 5 Exemplaren zu pflanzen. Sitzmöglichkeiten zur Erholung sind bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine Mähwiese fest.

Entlang des im Nordosten des Gebietes liegenden etwa 120 Meter langen Grabens, der auch die Grenze des Plangebietes bildet, soll ein drei Meter breiter ungenutzter Randstreifen angelegt werden; entsprechend wird als „Maßnahme“ eine Sukzessionsfläche festgesetzt. Ein weiterer Bereich von zwei Metern ist von Bebauung freizuhalten.

Der im Gebiet gelegene Spielplatz soll naturnah gestaltet werden. Als Abgrenzung und Abschirmung des Spielplatzes sind Gehölzstreifen anzulegen. Bei der Pflanzenauswahl sind aufgrund der besonderen Nutzung dieser Flächen durch Kinder giftige Arten und Arten mit Stacheln und Dornen nicht zulässig.

Vorgeschlagen wird die Unterteilung der Fläche in zwei unterschiedliche Nutzungszonen, eine Spielzone und eine Erlebniszone. In der Spielzone sollen Spielgeräte aufgestellt werden, die Erlebniszone soll Spielanreize in und mit der Natur und Naturerfahrungen ermöglichen.

Die vorhandenen Knicks und Hecken sind (sofern in der Planzeichnung dargestellt) während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten. Für Knickdurchbrüche und das Versetzen der Knicks an der Straße Norderende sind 260 Meter Knick neu anzulegen.

Zur Gliederung und Begrünung des Plangebiets wurden zahlreiche Knicks und Hecken neu angelegt, die den Ausgleich gewährleisten und darüber hinaus auf knapp 500 Metern Länge zusätzliche Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorsehen. Die Knicks und Gehölzstreifen sind gemäß § 15 b LNatSchG und Knickerlaß anzulegen und dauernd zu erhalten.

Entlang der Knicks ist ein Bereich von zwei Metern von Bebauung freizuhalten. Da die neu anzulegenden Knicks von drei Metern Breite sich mittig auf den Grundstücksgrenzen befinden, wird auf den Grundstücken ein Bereich von 3,5 Metern in Anspruch genommen. Die Gehölzstreifen werden an der Plangebietsgrenze auf einer Breite von drei Metern festgesetzt. Hier soll deshalb kein zusätzlicher Schutzstreifen angelegt werden.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes wird entlang der öffentlichen Straßen auf einer Straßenseite auf den Baugrundstücken das Pflanzen von Bäumen festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Mulde zur Aufnahme des Regenwassers. Diese Mulde ist ebenfalls ein das Bild der Siedlung prägendes charakteristisches Element.

Das Mulden-Rigolensystem dient bei Schwachregen der Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers vor Ort. Bei Starkregen dient die Rigole als Wasserleiter und Zuführung zu den Regenrückhaltebecken. Die Regenrückhaltebecken sind dabei naturnah zu gestalten. Ca. 50% der Fläche sollen Wasserfläche sein. Die Becken erhalten einen teilweise trockenfallenden Flachwasserbereich.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit der Boden es zulässt (siehe unten), auf diesen zu versickern. Ein weiteres Minimierungsgebot der Versiegelung ist deshalb nicht erforderlich, da die ortsnahe Versickerung gewährleistet bleibt.

Zur weiteren Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Erweiterung des Arten- und Lebensraums von Tieren und Pflanzen werden eine Reihe von freiwilligen Maßnahmen empfohlen. Insbesondere zählen dazu:

- das Pflanzen von Obstbäumen,
- die Dachbegrünung von Garagen und Carports,
- Fassadenbegrünungen und
- Laubheckenbepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen.

Den Grundeigentümern wird nahegelegt, den gegebenen Entscheidungsspielraum zugunsten von Natur und Umwelt wahrzunehmen. Nähere Informationen und Pflanzhinweise sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Von Festsetzungen im Bebauungsplan wurde hier abgesehen, da von den privaten Grundstückseigentümern bereits ein nicht unerheblicher Teil an Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen ist und ein Spielraum zur Gestaltung der Gebäude und Einfriedigungen offengehalten werden soll.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich überwiegend in Besitz des Erschließungsträgers. Eine kleine Teilfläche unterhalb der Straße Norderende (Sandfang) sowie die Straßenfläche Norderende sind in Gemeindehand, das Grundstück 4 b gehört einer Privatperson. Die Gemeinde will den zusätzlichen Randstreifen an der Straße Norderende zur Verbreiterung der Straße erwerben. Die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen werden nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen der Gemeinde überstellt.

Weitergehende Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens (§ 45 ff BauGB) sind durch die beabsichtigte Planung nicht erforderlich. Die Möglichkeit zur Grenzregelung nach § 80 ff BauGB bleibt unberührt. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke kann auch das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB angewendet werden. Die Maßnahmen und Verfahren sind jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die SCHLESWAG sichergestellt.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeinde Burg.

9.3 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung der Wohnbauflächen ist der Anschluß an die zentrale Kläranlage (Trennsystem) vorgesehen. Hierfür ist eine Pumpstation auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens an der Planstraße C sowie eine Pumpstation im Osten der Planstraße D2 erforderlich. Die erforderliche Fläche ist hier im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgung Burg GmbH

9.4 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Als Ausnahme ist bei Baugrundstücken mit zur Versickerung weniger geeignetem Boden (Lehm oder Ton) ein Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Rückhaltevolumen von 1 m³ je 100 m² versiegelter Fläche (max. GRZ zzgl. 25 %) ständig vorgehalten wird. (Dieses Volumen steht also nicht zur Regenwassernutzung zur Verfügung). Weniger geeigneter Boden kann im nördlichen Bereich für die Grundstücke 60, 61 und 67 bis 95 auftreten, gemäß ingenieurgeologischer Karte befinden sich hier schluffige Tone.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist dem im Straßenraum befindlichen Mulden-Rigolen-System zuzuführen.

Die Zuleitung von Quell- und Niederschlagswasser, das verrohrt in das Plangebiet eingeleitet wird und derzeit unterhalb des Stichweges von der Straße Norderende über einen Sandfang in die Vorflut geleitet wird (Einleitungsstelle 3), wird weiter verrohrt und dem Regenrückhaltebecken am Striedtmoorweg zugeführt. Gemäß Einleitungserlaubnis antrag vom 27.01.1997 (mit Erlaubnis vom 30.01.1997) beträgt die maximale Einleitungsmenge $Q_{15\text{min}}$ 499,2 l/s.

Das Niederschlagswasser am Norderende fließt der Einleitungsstelle 2 im Niederungsgebiet gegenüber der im Norden befindlichen Gewerbefläche zu, so daß das Plangebiet hiervon nicht betroffen ist. Lediglich ein Teil der Straßenentwässerung wird derzeit auf die Wiese geleitet. Dieses Wasser kann dem Mulden-Rigolen-System der Planstraße C2 zugeleitet werden.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

9.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Burg gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung ist die Errichtung von Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt und gekennzeichnet werden.

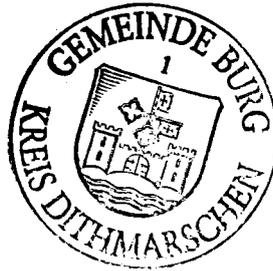
9.7 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Telekom verlegt.

10. Kosten

Der Gemeinde Burg werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplans entstehen. Ein privater Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Burg einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abschließen.

Burg, 22. 6. 1999



Oliver
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Grünordnungsplan zum B.-Plan Nr. 16
(liegt als externer Hefter vor)

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten