

## Gemeinde Burg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

### für das Gebiet „Bahnhofstraße Nr. 24“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 15.03.2016  
Projekt-Nr.: 15033

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Burg  
über Michael Kanzmeier  
Wiesengrund 26, 25712 Burg

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	2
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>3</b>
3.1	Art und Maß der Nutzung	3
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.3	Grünordnung	4
3.4	Artenschutz	5
3.5	Immissionsschutz	5
3.6	Denkmalschutz	7
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>7</b>
5.1	Versorgung	7
5.2	Entsorgung	7
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Durchführungsvertrag, Kosten</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>9</b>
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2	Verkehrslärmermittlung	

# Gemeinde Burg

## Bebauungsplan Nr. 21

### für das Gebiet „Bahnhofstraße 24“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Burg in der Nähe der neuen Verbrauchermärkte und der Amtsverwaltung. Es liegt direkt an der Landesstraße 140. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Bahnhofstraße 24 mit den Flurstücken 26/61, 26/55 und 67 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Burg. Es ist rund 1.800 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet wurde zuletzt als Autowerkstatt genutzt. Die Fläche war auch im rückwärtigen Bereich weitgehend versiegelt. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die Bahnhofstraße weist in dem umgebenden Bereich eine gemischte Struktur aus Wohnungen, Läden, Büronutzungen und Versorgungseinrichtungen auf. Im rückwärtigen Bereich grenzen Gärten an.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Autowerkstatt durch ein zweigeschossiges Wohngebäude mit drei Wohnungen an der Bahnhofstraße und ein Wohngebäude mit vier Wohnungen im rückwärtigen Bereich. Die Wohnungen im rückwärtigen Bereich sollen barrierearm hergestellt werden.

Die Gemeinde unterstützt die Nachnutzung des Geländes. In der zentralen innerörtlichen Lage werden attraktive Stadtwohnungen für 1 bis 2 Personenhaushalte geschaffen. Damit wird insbesondere auch dem Wandel der Haushaltsgrößen und -Typen Rechnung getragen und in der Gemeinde Burg ein differenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, gerade auch in zentraler Lage den baulichen Bestand nachzuverdichten.

Die Gemeinde Burg hat im Dezember 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 für das Gebiet der Bahnhofstraße 24 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhabenrealisierung insbesondere für den rückwärtigen Bereich geschaffen werden.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Burg wird im Landesentwicklungsplan 2010 als Unterzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Die Gemeinde liegt zudem innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß LEP 2010 sollen die zentralen Orte und Stadtrandkerne entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bereitstellen (LEP 2010, Ziffer 2.2). Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind danach die zentralen Orte (vgl. Ziffer 2.5.2 (2) LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen (Ziffer 2.5.2 (6) LEP).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Burg. Der Bebauungsplan entspricht damit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die Gemeinde Burg ist großflächig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Ortslage liegt innerhalb des Einflugsektors zum Flughafen Hopen bei St. Michaelisdonn. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

### **2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg (Gesamtfortschreibung Januar 2005) enthält in Karte 1 keine naturschutzfachlich relevanten Flächenausweisungen. Das Gemeindegebiet einschließlich der Ortslage ist in Karte 2 großräumig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Burg aus dem Jahr 1998 sieht bei der Entwicklungskonzeption entlang der Bahnhofstraße den Erhalt bzw. die Ergänzung von Großbäumen an Straßen vor.

### **2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 ist im Anschluss an die Bahnhofstraße in einer Tiefe von ca. 45 als gemischte Baufläche dargestellt. In Richtung Süden grenzt Wohnbaufläche an. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 900 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogel-schutzgebieten liegen nicht vor. Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Ver-sorgung der Bevölkerung mit differenzierten Wohnungsangeboten wird Rechnung ge-tragen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind insoweit erfüllt.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

Planungsziel ist eine Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Autowerkstatt und die Errichtung von zwei Wohnhäusern. An der Bahnhofstraße soll ein zweigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 3 Wohnungen errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich sind vier barrierearme Wohnungen als Reihenhäuser oder Hausgruppe vorgesehen. Die Gebäude-(teile) haben jeweils Grundflächen zwischen 75 und 120 m<sup>2</sup>. Die notwen-digen Stellplätze sind gemäß Vorhabenplan zentral zwischen den beiden Häusern an-geordnet.

#### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Bereich der Bahnhofstraße als gemischte Baufläche (M), im Übrigen als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die nähere Umge-bung in der Ortsmitte ist durch Versorgungsbereiche, Läden, Büros und Wohnen ge-kennzeichnet.

Entsprechend des Planungsziels werden in den Teilgebieten 1 und 2 jeweils Wohnge-bäude festgesetzt. Insbesondere der Teilbereich 1 ist durch den Verkehrslärm der Bahnhofstraße vorbelastet. Der Umgebungsbereich entlang der Bahnhofstraße weist eine ausgeprägte Nutzungsmischung auf. Die Wohnnutzung in Teilgebiet 1 ist inner-halb des gemischten Umfeldes zulässig.

Es sind für das Vorhaben sieben Stellplätze notwendig. Diese sind zwischen den Ge-bäuden angeordnet. Die Lage kann dem Vorhabenplan entnommen werden. Einer ge-sonderten Festsetzung bedarf es nicht.

Das Maß der Nutzung orientiert sich vor dem Hintergrund der Nachverdichtung in zent-raler Ortslage jeweils an den Obergrenzen für Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebieten entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Teilgebiet 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind im Hinblick auf das Planungsziel und das städtebauliche Umfeld maximal 2 Vollgeschosse. Die Firsthöhe soll 10,0 m nicht überschreiten.

Im Teilgebiet 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gilt baufeld-bezogen. Zulässig sind maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 7,5 m.

Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist die mittlere Höhe des an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnittes der Bahnhofstraße, bezogen auf den Fahrbahnrand.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze greift im Teilgebiet 1 die Straßenflucht der Bahnhofstraße auf und hält zu dieser 3 m Abstand ein. Zur Grenzbebauung Bahnhofstraße 22 wird ein Abstand von 6 m, im Übrigen von 3 m zur Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Teilgebiet 2 berücksichtigt einen Mindestabstand von 3 m zu den Nachbargrenzen, zur östlichen Grenze sind 7 m Abstand einzuhalten.

Entsprechend des Vorhabenplans werden die jeweiligen Gebäude in zwei Baufenstern festgesetzt. Gleichzeitig verbleibt dem Vorhabenträger jedoch ein geringer Spielraum bei der Anordnung der jeweiligen Gebäude.

### **3.3 Grünordnung**

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan als 'Einzelhausbebauung mit Hausgärten (Großbäume)' verzeichnet. Die ökologische Bewertung wird als ‚mittel‘ eingestuft. Als Maßnahmen im Innenbereich ist der Erhalt bzw. die Ergänzung von Großbäumen an Straßen vorgesehen.

Die Fläche war bei Planungsbeginn mit 3 größeren Gebäuden bebaut. Die Freiflächen waren als Verkehrs-, Wirtschafts- und Abstellflächen weitgehend versiegelt. Kleinere lineare Gehölzstrukturen befanden sich im Randbereich der Fläche. Großbäume befinden sich weder im angrenzenden Straßenabschnitt der Bahnhofstraße noch innerhalb des Plangebietes.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 im rückwärtigen Bereich erfolgt eine partielle Entsiegelung dieses Bereichs. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden im Teilgebiet 2 durch entsprechendes Siedlungsgrün die wenigen Gehölzstrukturen gleichwertig ersetzt.

Durch die Aufnahme der Gebäudefluchten und der Firsthöhen der Nachbargebäude wird das Vorhaben zur Bahnhofstraße hin in das Ortsbild eingebunden. Die Firsthöhe im Teilgebiet 2 wird auf 7,5 m begrenzt. Eine größere und höhere Halle sowie ungeordnete Stellplatz- und Lageflächen entfallen in diesem Bereich. Die Nachbargrundstücke sind ebenfalls durch Siedlungsgrün strukturiert. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine weitergehende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt insofern nicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.4 Artenschutz**

Die Gebäude wurden parallel zur Planaufstellung im Winterhalbjahr bereits abgerissen, die Freiflächen entsiegelt. Gehölze an der Nordwestgrenze wurden zur Baufeldräumung gefällt. Die vorstehenden Maßnahmen wurden außerhalb der Schutzfristen des § 27 a des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) durchgeführt.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist bei dem jetzigen zur Bebauung freigeräumten Zustand für die innerörtliche Lage und dort vorkommende Arten sowie aufgrund der sehr geringe Größe des Plangebietes nicht wahrscheinlich. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung wird vor diesem Hintergrund für entbehrlich gehalten.

### **3.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 140 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 3.520 Kfz gemäß der Verkehrsmengenzählung aus dem Jahr 2005 bei einem Güterverkehrsanteil von rund 280 Fahrzeugen bzw. 8,0 %. Unter Berücksichtigung einer Prognose bis zum Jahr 2035 ergeben sich an der nächstgelegenen Baugrenze in 8,5 m Abstand zur Fahrbahnmitte bzw. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden (bei einer mittleren Aufpunkthöhe von 7 m (Dachgeschoss im TG 1)) erst nach 14 m (tags) bzw. 17 m Abstand (nachts) eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung nach 28 m am Tag bzw. 33 m in der Nacht erreicht.

Für den überwiegenden Teil des TG 1 werden damit sowohl die Orientierungs- wie die Grenzwerte überschritten.

Im Teilgebiet 2 werden die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m (Dachgeschoss) bei freier Schallausbreitung tags eingehalten und nachts in einem Abstand von 34 m zur Fahrbahnmitte der L 140 eingehalten. Die Orientierungswerte werden bei einem Abstand von 50 m am Tage und 59 m in der Nacht erreicht.

Im TG 2 werden auf Höhe der geplanten Bebauung die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung eingehalten. Die Orientierungswerte werden jedoch ebenfalls teilweise deutlich überschritten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich diese Werte bei einer freien Schallausbreitung ergeben, in dem Plangebiet wird die Schallausbreitung durch die Bebauungsstruktur eingeschränkt.

Aufgrund der Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte werden zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe im Rahmen des Bebauungsplans vorrangig passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Bewahrung des Ortsbildes und Einbindung der geplanten Bebauung ist die Orientierung an den bestehenden Gebäuden und die Beibehaltung der bestehenden Gebäudeflucht entlang der Bahnhofstraße erforderlich. Lärmschutzwände sind in der zentralen Ortslage ebenfalls nicht sinnvoll. Diese könnten zudem für Fenster im 1. und 2. Obergeschoss keine Wirkung erzielen.

Auf einen Ausschluss von Aufenthaltsräumen in Richtung der Bahnhofstraße wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Orientierung von Fenstern zum öffentlichen Straßenraum hin erhöht die soziale Kontrolle im Straßenraum. Sie setzt öffentlichen Raum und privates Gebäude positiv in Beziehung und führt damit auch zu einer höheren Wertigkeit des öffentlichen Raumes, der insbesondere auch in der zentralen Ortslage die zentralörtliche Funktion stärken kann und soll.

In Anlehnung an die Tabelle 8 der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom November 1989 werden für Aufenthaltsräume (insbesondere Wohn-, Schlaf- und Büroräume) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Bemessungskriterium ist dabei der maßgebliche Außenlärmpegel, welcher sich aus dem für das jeweilige Wohnraumfenster errechneten Beurteilungspegel tagsüber unter Zuschlag von 3 dB ergibt. Die DIN 4109 liegt bei der Amtsverwaltung Burg-St. Michaelisdonn zur Einsichtnahme bereit.

Die Berechnung erfolgt dabei jeweils für die Dachgeschossfenster, da dort aufgrund der Bodendämmung rechnerisch der höchste Beurteilungspegel liegt. In einem Abstand von 7 m bis 20 m zur Fahrbahnmitte der L 140 wird Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand zwischen 20 und 38 m wird Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Den Lärmpegelbereichen sind in Anlehnung an die DIN 4109 erforderliche resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugeordnet. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen. Für Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes, das heißt ohne Sichtverbindung zur Bahnhofstraße können um 5 dB verringerte Werte angenommen werden.

Dem Schutz einer ungestörten Nachtruhe ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Schlafräume und Kinderzimmer sind deshalb im Lärmpegelbereich IV mit einer raumluftechnischen Anlage zu belüften oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen gemäß DIN 4109 auszustatten.

Im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume und Kinderzimmer so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung gemäß DIN 4109 bzw. einer raumluftechnischen Anlage ausgestattet sind.

Die Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I und II werden in der Regel durch Fenster handelsüblicher Bauart erfüllt. Direkte Schalleinwirkung ist zudem aufgrund der Stellung des Gebäudes im Teilgebiet 2 und der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund werden weitergehende Maßnahmen auch für Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich II nicht für erforderlich gehalten.

### **3.6 Denkmalschutz**

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit auch keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

## **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnhofstraße (L 140) innerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 4 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG) und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an die Landesstraße erfolgt gemäß § 10 der Straßenverkehrsordnung (StVO) über einen abgesenkten Bordstein.

Die Grundstückszufahrt erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt wird gemäß Vorhabenplan eine Breite von ca. 5,0 m haben. Hierüber werden 7 Stellplätze erschlossen.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde Burg. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutschen Telekom sichergestellt.

Bei Grundstücksteilungen sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Hinterlieger und der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen.

### **5.2 Entsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in das bestehende Kanalnetz in der Bahnhofstraße eingeleitet.

Für die Regenwasserentsorgung wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitmenge darf die bisher eingeleitete Menge nicht überschreiten. Zur Sicherstellung ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der betroffenen Flurstücke im Plangebiet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei Grundstücksteilungen sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Hinterlieger und der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.810 m<sup>2</sup>. Teilgebiet 1 ist rund 480 m<sup>2</sup> groß, Teilgebiet 2 entsprechend 1.330 m<sup>2</sup>.

## 8. Durchführungsvertrag, Kosten

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten. Für die Umsetzung der Baumaßnahme wurden Fristen vereinbart.

Burg, 23.05.2016



  
Bürgermeister

## **9. Anlagen**

### **9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Neubau einer Wohnanlage, Lageplan M 1 : 500: Aschinger Architektur- & Ingenieurbüro, Heide, Projekt-Nr.: 15 07 17, Stand: Vorentwurf vom 22.09.2015

### **9.2 Verkehrslärmermittlung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 – Verkehrslärmermittlung, Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 140: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 12.12.2015