

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
„Alten- und Pflegeheim“

für das Gebiet: „Waldstraße 143“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 20.05.2020
Projekt-Nr.: 19038

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über Herrn
Hans Joachim Gossing
Norderende 5, 25712 Kuden

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

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	2
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Örtliche Bauvorschriften	6
3.5	Grünordnung	6
3.5.1	Artenschutz	7
3.5.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	9
3.6	Wald	10
3.7	Störfallbetriebe	11
3.8	Denkmalschutz	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	12
6.	Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen	12
7.	Kosten / Durchführungsvertrag	13
8.	Flächenbilanzierung	13
9.	Anhang	14
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	14
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	14

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Alten- und Pflegeheim“

für das Gebiet: „Waldstraße 143“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 2.500 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 liegt im nordwestlichen Teil des Bürger Gemeindegebietes an der Grenze zur Nachbargemeinde Brickeln. Er umfasst das Grundstück des Alten- und Pflegeheims (K & N Pflegezentrum) an der Waldstraße 143 und setzt sich aus den Flurstücken 38/2 und 38/6 der Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Burg zusammen.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches ist gleichzeitig die Grenze zur Nachbargemeinde Brickeln. Hier beginnt der Bürger Erholungswald, der im Norden bis an die Bahnstrecke Hamburg – Westerland heranreicht. Auf dem direkt an den B.-Plan-Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 75 der Flur 2, Gemeinde und Gemarkung Brickeln befindet sich das Bürger Waldmuseum.

Weiterhin gibt es dort einen Aussichtsturm und einen Waldspielplatz. Auch die im Osten an den B.-Plan-Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 34/4 und 163/37 sind bewaldet. Auf dem Flurstück 163/37 befindet sich ein Waldkindergarten.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Waldstraße, welche das Bürger Ortszentrum mit der Nachbargemeinde Brickeln verbindet. Beiderseits der Waldstraße gibt es eine zusammenhängende, überwiegend aus freistehenden Wohnhäusern bestehende Bebauung, welche den nordwestlichen Ausläufer der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Burg darstellt.

Auf dem Grundstück Waldstraße 143 selbst steht der überwiegend zweigeschossige Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheims. Ein kleiner Teil des Bestandsgebäudes überschreitet die nördliche Grundstücksgrenze und steht damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Gemeindegebiet von Brickeln.

1.2 Planungsanlass und –ziele

Der Pflegeheimbetreiber plant, das bestehende Alten- und Pflegeheim zu erweitern. Der bestehende Gebäudekomplex soll nach Süden um einen zweigeschossigen Neubau ergänzt werden. Es werden u. a. ein neuer Eingangsbereich sowie 20 zusätzliche Pflegezimmer entstehen. Westlich und südlich Neubaus sind Kfz-Stellplätze vorhanden und auch zukünftig geplant.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sollen die bestehende Pflegeeinrichtung in ihrem Bestand gesichert sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Erweiterungsprojektes geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Ziffer 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Burg (4.142 EW, Stand 31.12.2018) wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) als Unterzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Die Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Burg liegt an der Eisenbahnstrecke Hamburg - Westerland (Marschbahn) und verfügt über einen Haltepunkt für den Regionalbahnverkehr.

Gemäß LEP 2010 „müssen in allen Teilräumen [...] die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Vor allem in den ländlichen Regionen sind abgestimmte Planungen für ambulante und stationäre Angebote und Einrichtungen der Altenpflege erforderlich [...].

Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen mindestens ab der Ebene der Unterzentren sowie möglichst auch in den ländlichen Zentralorten vorhanden sein. Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden“ (LEP 2010, 2.6). Die aktuelle Fortschreibung des LEP (Stand 18.12.2018) enthält diesbezüglich ähnliche Aussagen.

Nach dem rechtswirksamen Regionalplan für den Planungsraum IV (RP IV) aus dem Jahre 2005 ist das Gemeindegebiet von Burg Teil eines großräumigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Teile des Gemeindegebietes sowie angrenzende Flächen sind zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Letzteres gilt u. a. für einen nordwestlich des B.-Plan-Geltungsbereich Nr. 25 gelegenen Bereich im Ge-

meindegebiet von Brickeln sowie für ausgedehnte Flächen entlang des Nordostseekanals und an der Burger Au. Der direkt an den B.-Plan-Geltungsbereich Nr. 25 angrenzende Wald ist als Erholungswald ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 liegt am westlichen Rand des im Regionalplan festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Burg.

Gemäß Regionalplan IV wird „der Bedarf an Einrichtungen für ältere Menschen zunehmen. Hierzu zählen beispielsweise ambulante Pflege- und Betreuungsdienste sowie Altenpflegeeinrichtungen, aber auch altengerechte Wohnformen, die einen längeren Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglichen. Neue Einrichtungen der Altenpflege und Altenhilfe sollen grundsätzlich in bestehende Siedlungsstrukturen integriert werden. Soweit es sich um übergemeindliche Einrichtungen handelt, sollen sie vorrangig in den zentralen Orten angesiedelt werden“ (REP IV, 7.3).

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es handelt sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Einrichtung im Unterzentrum Burg.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (LRP III 2020) stellt in Hauptkarte 1 für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 und angrenzende Flächen ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dar.

Das an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 nördlich angrenzende Waldgebiet sowie weitere Bereiche im Gemeindegebiet von Brickeln werden als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems -Verbundachse- ausgewiesen. Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems werden südlich der Ortslage Burg parallel zum Nordostseekanal dargestellt.

In einer Entfernung von ca. 3 km Entfernung liegen östlich des NOK außerdem verschiedene Schutzgebiete, welche aufgrund der Entfernung und der kleinräumigen Auswirkungen des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 25 geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete werden nicht tangiert.

In der Hauptkarte 2 des LRP ist die Umgebung der Ortslage Burg großräumig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung, welche u.a. weite Teile der Dithmarscher Geest umfasst., dargestellt. Burg ist von Historischen Kulturlandschaften umgeben. Im Norden und Westen befindet sich Knicklandschaft, im Osten und Süden, im Niederungsbereich der Burger Au befindet sich ein Beet- und Grüppengebiet. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

In Hauptkarte III wird auf Wald > 5 ha im Umgebungsbereich des Plangebietes hingewiesen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Burg aus dem Jahr 1998 stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 25 in seinem Bestandsplan vollständig als Siedlungsfläche („Einzelhausbebauung mit Hausgarten / Großbäume“) dar. Die östlich angrenzenden, direkt an der Waldstraße gelegenen Grundstücke sind einschließlich des Flurstücks 34/24 ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt, während das nordöstlich des Geltungsbereiches gelegene Waldgebiet einschließlich des Flurstücks 163/37 (Waldkindergarten) als Laubwald dargestellt ist.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans wird das Waldgebiet als Erholungswald sowie in Teilen als Entwicklungsbereich für die Erholungsnutzung ausgewiesen. Zudem ist ein Waldumbau zu einem standortgerechten Laubmischwald vorgesehen. Nordöstlich des B-Plan-Geltungsbereiches sind im Bereich der dortigen Gewässerstrukturen geschützte Biotope dargestellt. Entlang der Waldstraße ist die Pflanzung bzw. die Ergänzung von Großbäumen vorgesehen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Burg weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 als gemischte Baufläche (M) aus. Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Pflegeheims ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Dieser wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung der Gemeinde Burg.

Die Planung dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen, überwiegend bereits bebauten Fläche. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 1.410 m² deutlich unter dem geltenden Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 3 wird Rechnung getragen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 wird das Grundstück des Alten- und Pflegeheims an der Waldstraße 143 vollständig überplant. Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Pflegeeinrichtung in ihrem Bestand gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus schaffen werden.

Der Umgebungsbereich zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus. Der Bebauungsplan liegt insoweit innerhalb einer Mischgebietskulisse. Dies spiegelt auch der Flächennutzungsplan wider. Gemäß Text (Teil B) des Bebauungsplans ist als konkretes Vorhaben ausschließlich ein Alten- und Pflegeheim zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sie sich am Planungskonzept für das geplante Vorhaben. Das Konzept sieht vor, den überwiegend zweigeschossigen Gebäudekomplex des Pflegeheims um einen ebenfalls zweigeschossigen Anbau zu erweitern.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Teil B des Bebauungsplans wird zusätzlich festgesetzt, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebundene Flächen oder Flächen mit großfugigem Pflaster) nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind. Diese Regelung ist notwendig, um die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen realisieren zu können und gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplanten Gebäude (Hauptgebäude) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß § 23 (5) BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Das festgesetzte Baufenster orientiert sich am Gebäudebestand sowie am Planungskonzept für den geplanten Erweiterungsbau. Zusätzlich wird ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf kleinere nachträgliche Änderungen vorsorglich berücksichtigt.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen war der geringe Grenzabstand des Bestandsgebäudes von nur 1,5 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze zu berücksichtigen. Darüber hinaus überschreitet das Bestandsgebäude die nördliche Grundstücksgrenze, welche gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Brickeln ist, und liegt damit teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 25.

Auch in diesen Gebäudeteilen sollen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Umbauten im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden können. Vor diesem Hintergrund wurden die Baugrenzen auch hier bestandsorientiert festgesetzt und umfahren den vorhandenen Gebäudebestand.

Im Text (Teil B) des Bebauungsplans wird zusätzlich festgelegt, dass abweichend von § 6 (5) LBO Gebäude entlang der nordwestlichen Baugrenze auf einer Länge von 15 m in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Baugrenzen kein Grenzabstand einzuhalten.

Da der Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheimes länger ist als 50 m, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung auf 50 m.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Um die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen sowie aus gestalterischen Gründen werden auf Grundlage der § 9 (4) BauGB sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) Örtliche Bauvorschriften bezüglich der Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind Stellplätze nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zulässig.

3.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan überplant ein weitgehend bebautes Grundstück im Innenbereich. Es weist überwiegend allgemeine Bedeutung für Natur- und Landschaft auf.

Flächen mit besonderer Bedeutung sind die vorhandenen Knicks. Auch östlich an den geplanten Neubau grenzt ein ca. 29 m langer Knickabschnitt. Der Abstand zum Knickfuß wird zukünftig zwischen 1 und 3 m betragen. Eine Verschiebung des Gebäudes ist aufgrund der notwendigen Stellplätze und der Hanglage zum westlich liegenden Nachbargrundstück sowie der notwendigen Anbindung an den Altbestand nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Entwidmung des Knicks vorgesehen.

Der Knickwall ist als private Grünfläche weiterhin zu erhalten. Die auf diesem Wallabschnitt vorhandenen 5 Bäume sind ebenfalls zu erhalten. Abgängige Bäume in diesem Bereich durch heimische und standortgerechte Bäume mit folgender Mindest-

pflanzqualität (mindestens 14/16 cm Stammumfang, mindestens 3 x verpflanzt) zu ersetzen.

Der verbleibende, südöstlich verlaufende Knick soll als solcher erhalten werden. Durch Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig. Der vorhandene Überhälter mit einem Stammdurchmesser von 60 cm ist zu erhalten.

Darüber hinaus wird parallel zum Knick ein Schutzstreifen von 3 m als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieses Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ebenfalls unzulässig. Durch die genannten Festsetzungen soll die Funktion des Knicks als Gestaltungselement und sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird der Knick gegenüber seiner jetzigen Struktur aufgewertet. Durch die Änderung der Eingangssituation ist ein unmittelbar am Knickwall verlaufender befestigter Fußweg nicht mehr erforderlich.

Die Zufahrt soll aus dem Zuwegungsbereich des Wanderweges und Zugangs zum Waldkindergarten verlagert werden. Die für die Stellplatzanlage notwendige Erschließungsfläche kann gleichzeitig minimiert werden. Insofern kann der ca. 15,5 m lange Knickabschnitt parallel zur Waldstraße nicht erhalten werden und ist auszugleichen.

Für die Knickbeseitigung und die oben beschriebene Knickentwidmung ist ein gesonderter Antrag bei der UNB zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die UNB gebeten, die Genehmigung der Knickentwidmung und Knickbeseitigung in Aussicht zu stellen.

An das Plangebiet grenzt Wald an. Auf Kapitel 3.6 wird diesbezüglich verwiesen.

3.5.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.2 beigefügt ist (Planungsbüro Philipp: Gemeinde Burg, Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Alten- und Pflegeheim“).

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten getroffen. Im Ergebnis werden die Untersuchungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt zusammengefasst.

„Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des BNatSch-Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage

1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der VSchRL (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in dem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist das Benehmen mit der UNB herzustellen und ggf. gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden.

Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht auszugehen, da eine potentielle Gehölzentfernung nur sehr kleinräumig stattfinden wird.

An den Bestandsgebäuden wurden keine Strukturen und Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse erfasst, eine Nutzung der Struktur als Brutlebensraum oder Sommerquartier ist nicht anzunehmen.

Zum Schutz von Amphibien während der Bauphase ist ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung Wald und Weiher, d.h. vom Planungsgebiet weg, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten.

Der Zaun ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu errichten und nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.“

3.5.2 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Eine bestehende Altenpflegeeinrichtung wird in ihrem Bestand gesichert und erweitert.
- Es handelt sich um eine innerörtliche, bereits bebaute und voll erschlossene Fläche. Eine Inanspruchnahme von neuen, noch unbebauten Flächen am Ortsrand ist nicht erforderlich.
- Für die Erschließung des Plangebietes kann und wird auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel und Amphibien (vgl. Ziffer 3.5.1 Artenschutz) sind zu berücksichtigen.
- Weiterhin werden vorhandene Knick- und Gehölzstrukturen soweit wie möglich erhalten. Zum Knickfuß wird ein Schutzstreifen festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe bis maximal 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB insoweit nicht erforderlich und deshalb auch nicht vorgesehen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop bleiben jedoch ausgleichspflichtig. Die Entwidmung des Knicks im Nahbereich des Neubaus wird auf einer Länge von 29 erforderlich. Bei vollständigem Erhalt der Wallstruktur (private Grünfläche) ist die Entwidmung gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20.01.2017) im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen (vgl. Ziffer 5.2.2), d.h. es ist an anderer Stelle ein Knick von 29 m Länge neu herzustellen.

Die vollständige Beseitigung des Knicks an der Waldstraße erfolgt auf einer Länge von 15,5 m und ist mit dem Faktor 1 : 2 auszugleichen, d.h. es ist Knick in einer Länge von 31 m an anderer Stelle neu herzustellen.

Insgesamt wird damit ein Ausgleich von 60 m Knick erforderlich. Dieser soll auf Knickökokonten im Naturraum Geest ausgeglichen werden.

38 m Knickausgleich werden über das Ökokonto mit dem Az. ,221.680.01/2/4/102b'; geführt beim Kreis Dithmarschen, ausgeglichen. Weitere 22 werden über das Ökokonto mit dem Az.: ,67.20.34-56', geführt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, kompensiert. Der Antrag auf Knickbeseitigung wird parallel zur öffentlichen Auslegung gestellt. Die vertragliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme ist der Gemeinde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

3.6 Wald

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 ist im Norden und Osten von Wald umgeben.

Gemäß § 24 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) ist es grundsätzlich verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat diesbezüglich eine Vorabstimmung mit der Forstbehörde stattgefunden. Die Waldgrenze im Norden ist durch den vorhandenen Fußweg zum Waldmuseum definiert. Beim Teich im Nordosten handelt es sich nicht um Wald. Der Waldabstand beträgt nach Landeswaldgesetz 30 m und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Forstwirtschaftliche Belange werden für einen Abstand von 25 m zum Waldrand geltend gemacht.

Für die Gebäude innerhalb des Waldabstandes gilt der Bestandsschutz. Soweit der Bestandsschutz reicht, sind Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandene Gefahrenlage, z.B. Einbau eines Kamins; Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält; Erweiterungsbau, der den Abstand zum Wald weiter verringert (vgl. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz – Schleswig-Holstein – vom 30. August 2018 in der Fassung vom 16. April 2019).

Östlich des geplanten Neubaus befindet sich der Waldkindergarten der Gemeinde Burg (Flurstück 163/37). Dieser befindet sich aktuell im Wald. Für die Erweiterung und den Neubau des Gebäudes ist in einem Abstand von 25 bis 30 m eine Waldumwandlung erforderlich. Diese ist zur Sicherung und zum Ausbau der Senioreninfrastruktur im Unterzentrum Burg und zur Umsetzung des Planungsziels im öffentlichen Interesse geboten (vgl. auch Ziffer 2.1 der Begründung).

Parallel stellt die Gemeinde zur Absicherung baulicher Maßnahmen im Bereich des Waldkindergartens die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 29 „Waldkindergarten“ auf. In diesem Zusammenhang wird eine Waldumwandlung für das gesamte Flurstück 163/37 erforderlich. Die Waldumwandlung ist zwischen den beteiligten öffentlichen Institutionen vorabgestimmt. Der Antrag auf Waldumwandlung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Fläche des Waldkindergartens ist rund 0,16 ha groß. Nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde ist der Wald mit dem Faktor 1 : 2 auszugleichen. Insgesamt ist insoweit zum Ausgleich des Waldeingriffs eine Aufforstungsfläche von 0,32 ha bereitzustellen.

Die Waldumwandlung für das Flurstück 163/37 sowie die Ersatzaufforstung werden parallel zur Behördenbeteiligung des vorliegenden Bebauungsplans beantragt. Die Erstaufforstung ist auf Flächen in der Gemeinde Buchholz (Gemarkung Buchholz, Flur 7, Flurstück 44) vorgesehen.

Die Fläche liegt südöstlich der Ortslage am Stubbenbargsweg. Nördlich schließen Waldflächen an. Die Fläche ist 0,45 ha groß. 0,37 ha stehen als Aufforstungsfläche zur Verfügung. Es verbleiben insoweit 0,05 ha für weitere Ausgleichsmaßnahmen. Der Antrag auf Erstaufforstung erfolgt seitens des Vorhabenträgers. Die Aufforstungsfläche wird vorhabenträgerseitig gestellt.

3.7 Störfallbetriebe

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sowie in der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Mit dem Bebauungsplan selbst wird keine Ansiedlung eines Störfallbetriebes geplant oder ermöglicht.

3.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 liegt teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind allerdings derzeit nicht erkennbar. Der überwiegende Teil des archäologischen Interessensgebietes ist zudem bereits baulich überprägt.

Wenn während der 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 direkt an der Waldstraße (Gemeindestraße), welche das Bürger Ortszentrum mit der Nachbargemeinde Brickeln verbindet. Es ist damit direkt an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Sowohl das etwa 900 m entfernte Bürger Ortszentrum als auch der etwa 700 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes gelegene Bahnhofspunkt Burg (Dithmarschen) sind

fußläufig in etwa 15 - 20 min bzw. mit dem Auto oder dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Zur Unterbringung des mit der geplanten Erweiterung des Alten- und Pflegeheims verbundenen zusätzlichen ruhenden Verkehrs wird die im straßenseitigen Grundstücksteil vorhandene Stellplatzanlage nach Norden vergrößert.

Die Zufahrt wird verlagert, um den Verkehr vom Wanderweg und der Zuwegung zum Waldkindergarten zu trennen und die Stellplatzorganisation auf dem Grundstück zu optimieren. Notwendige Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches wird direkt an der Waldstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier besteht eine Trafostation.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage Burg zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Waldstraße vorhanden.

Das gesammelte Oberflächenwasser soll in den in der Waldstraße vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten / Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Burg schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, in dem sich dieser zur Übernahme der Planungskosten und Erschließungskosten und zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet. Für die Umsetzung des Vorhabens werden Fristen vereinbart. Die Sicherung des Knickausgleichs und der Aufforstungsfläche ist der Gemeinde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Kosten zur Beantragung der notwendigen Waldumwandlung und der Ersatzaufforstung werden anteilig durch Vorhabenträger und Gemeinde getragen. Sonstige Kosten entstehen für die Gemeinde nicht.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 umfasst eine Fläche von insgesamt 2.610 m². Er gliedert sich wie folgt:

Alten- und Pflegeheim	2.510 m ²	96,2 %
Private Grünfläche	40 m ²	1,5 %
Fläche f. Versorgungsanlagen (Trafo)	20 m ²	0,8 %
Knick	40 m ²	1,5 %
Gesamtfläche	2.610 m ²	100,0 %

Gemeinde Burg, _____.____._____

(Bürgermeisterin)

9. Anhang

9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Alten- und Pflegeheim“ für das Gebiet „Waldstraße 143“ - Vorhaben- und Erschließungsplan: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 25.04.2020

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Alten- und Pflegeheim“ für das Gebiet „Waldstraße 143“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 19.05.2020