

Gemeinde Burg

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet

**„westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139)
und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“**

Bearbeitungsstand: § 10 (3) BauGB i. V. m. § 10 a (1) BauGB, 19.12.2024
Projekt-Nr.: 21005

Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über
Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH
Bismarckstraße 67, 24534 Neumünster

Auftragnehmer

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

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet

„westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Im Geltungsbereich ist die Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 11, Gemarkung und Gemeinde Burg. Insgesamt ist der Geltungsbereich etwa 65.700 m² groß.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend als Grünland u. a. zur Viehhaltung bzw. Ackerfläche mit Einsatzgrünland genutzt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen Knick entlang der Gemeindegrenze zu Buchholz begrenzt, der im Südwesten als Redder Richtung Buchholz fortläuft.

Im Norden liegen überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine Rinderzucht im Nordosten des Gebietes. Im Osten knüpft das Plangebiet an die örtliche Bebauung (Vogelsiedlung) an. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausbebauung. Im Süden schließt das Plangebiet an die Buchholzer Straße (L 139) bzw. die Grundstücke entlang der Buchholzer Straße an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser, einen Pferdehof und ackerbaulich genutzte Flächen.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet zur Ermittlung der Umweltauswirkungen eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzgutes Boden / Fläche, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Der Verlust an Knickstrukturen und sonstigen Biotopen ist ebenfalls auszugleichen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung übernommen.

Die Planung bildet substantiell die wohnbauliche Entwicklung des Unterzentrums Burg für die nächsten Jahre ab. Die Planung wird dabei erkennbar bestimmt durch erschließungstechnische, topografische, naturschutzfachliche und eigentumsrechtliche Anforderungen rspt. Bindungen.

Das Gesamterschließungskonzept gemäß Abbildung 10 der Begründung bildet die langfristige Siedlungsarrondierung ab. Eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich ist dabei nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse (2022) konnte festgestellt werden, dass die Gemeinde Burg bereits im Rahmen ihrer Möglichkeiten (Flächenverfügbarkeit) Nachverdichtung im Innenbereich betrieben hat und für die Deckung der kurz- und mittelfristigen Nachfrage nach Bauland eine Baugebietsausweisung in Ortsrandlage erforderlich ist.

Die Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahre 2015 wurde aktualisiert (2022) und liegt der Begründung bei. Aufgrund der daraus resultierenden bedingten Möglichkeiten, Innenentwicklung im Gemeindegebiet zu realisieren, ist die Gemeinde bestrebt, Bauland in Ortsrandlage auszuweisen, um den Bedarf nach Wohngrundstücken kurz- bis mittelfristig zu decken und ihrer Verantwortung als Unterzentrum für die Deckung des örtlichen und regionalen Wohnungsbedarfs nachzukommen.

Da die Immissionen grundsätzlich zu beachten und im Plangebiet grundsätzlich lösbar sind, führt dies nicht zu einer sich aufdrängenden alternativen Planungsfläche. Für die vorgenommene Alternativenprüfung sind die Immissionsaspekte insoweit von untergeordneter Bedeutung. Hauskoppeln landwirtschaftlicher Hofstellen wurden aufgrund der hohen Geruchsbelastung und mangels Flächenverfügbarkeit allerdings nicht in die Alternativenprüfung aufgenommen, da eine Flächendiskussion sinnfrei wäre.

Bei Erschließungsmaßnahmen sind Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG entsprechend dem Stand der Technik grundsätzlich zu berücksichtigen. Niederschlagswasser in allgemeinen Wohngebieten gilt als gering verschmutzt. Zone III des Wasserschutzgebietes, in der das Plangebiet sich bei Ausweisung befinden würde, dient insbesondere dem Schutz vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, die von einer Bebauung und ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnhäuser nicht ausgehen können.

Grundsätzlich gilt es insbesondere in der Bauphase dem Schutz des Grundwassers Rechnung zu tragen. Eine Erhöhung der Gefahrenlage durch Stoffeintrag bei Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht erkennbar.

Gespanntes Grundwasser und Quellbereiche treten nicht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 auf, sondern erst bei einer Fortsetzung der Planung und Erschließung im Nordwesten.

Eine zentrale oder gemeinschaftliche (Erd-)Wärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass durch Grundstückseigentümer partiell Erdwärme genutzt werden soll.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist der „Leitfaden zur geothermischen Nutzung des oberflächennahen Untergrundes“ (2011) des (damaligen) Landesamtes für Landwirtschaft, Um-welt und ländliche Räume zu beachten.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Wassergewinnungsanlage ist bei Trinkwassergewinnungsgebieten > 10 m Tiefe die Errichtung von Anlagen im Nutzungshorizont des Grundwassers unzulässig. Die Errichtung oberhalb des Nutzungshorizontes ist ggf. mit Auflagen möglich oder unzulässig. Für Erdwärmesonden < 10 m Tiefe wird eine Anzeige der Anlage bei der Unteren Wasserbehörde empfohlen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Geothermieanlagen bei Ausweisung des Wasserschutzgebietes ggf. vollständig ausgeschlossen werden können (Beispiel: Wasserschutzgebietsverordnung Kuden/Hindorf/Hopen). Auf den Widerspruch zu § 2 EEG wurde seitens der Gemeinde hingewiesen.

Der höchste Grundwasserstand wurde im Rahmen des Bodengutachtens mit 1,3 m unter Flur festgestellt. Insofern ist nachweislich ein dauerhaft hoher Grundwasserstand nicht gegeben. Die Böden weisen insgesamt allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Von einer Festsetzung zum Ausschluss von Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten wird abgesehen, da der § 8 der Landesbauordnung diesen Sachverhalt hinreichend regelt. Der § 8 (1) LBO wurde nachrichtlich in den Text (Teil B) übernommen.

Es erfolgt ein Hinweis auf die Verwendung von fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht in der Begründung unter Ziffer 3.3.7 und Ziffer 9.4.1. Die technische Entwicklung trägt überdies dem Gedanken des Energiesparens und des Insektenschutzes bereits Rechnung. Von einer Festsetzung im Text (Teil B) der Satzung wird abgesehen, da § 41 a (1) BNatSchG unmittelbar gilt.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Dithmarscher Kurier wurde explizit darauf hingewiesen, dass Kinder und Jugendliche zur Öffentlichkeit gehören und sich im Rahmen der Auslegung zu der vorliegenden Planung äußern können.

Die Gemeinde beabsichtigt zwischen Planstraße B und Buchholzer Straße eine Kindertagesstätte neu zu errichten. Hierzu wird aktuell die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 27 aufgestellt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist an der Planstraße E ein Spielplatz für Kinder des Plangebietes geplant. Im Rahmen der weiteren Erschließung Richtung Norden wird der Spielplatz zentral liegen.

Von Buchholz aus verläuft ein ca. 1.000 m (Luftlinie) langer Feldweg (überwiegend ebenfalls Stieweg), der im Südwesten an das Plangebiet anschließt. Die Gemeinde hat die Option zur Nutzung als 2. Rettungsweg bzw. als Notzufahrt geprüft. Der Weg wäre in über 800 m hinreichend ausgebaut, allerdings sind die letzten 175 m bis zum Plangebiet unbefestigt. Der beidseitig bestehende Knick (Redder) verengt sich hier auf 5 m und weniger. Im Lichtraumprofil befinden sich zahlreiche alte (Eichen-)Überhänger.

Vor diesem Hintergrund ist ein Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen technisch, wirtschaftlich und naturschutzrechtlich nicht darstellbar. Planungsalternativen bestehen nicht. Langfristig ergibt sich beim weiteren Ausbau des Plangebietes ein Ringschluss über Zaunkönigweg mit der Storchenallee.

Die bestehende Gashochdruckleitung wird in Absprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG als Leitungsträger innerhalb des Plangebietes verlegt.

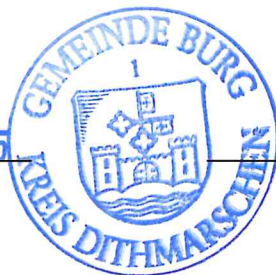
Eine Erschließung erfolgt auch während der Bauphase über die Buchholzer Straße. Die Verbindung vom Stieweg in das Plangebiet erfolgt ausschließlich für eine fußläufige Verbindung und als Notzufahrt.

Auf den temporär zu erwartenden Baustellenverkehr einschließlich der möglichen Lärm- und Staubimmissionen wird im Rahmen der Begründung hingewiesen. Diese sind auf die Bauzeit begrenzt und werden auch sonst nicht im erheblichen Bereich liegen.

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung wurden nicht geäußert. Sonstige Planungsalternativen wurden nicht aufgezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 12.12.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burg als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burg, 15. JAN. 2025




(Bürgermeister)