

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 18 „ehemalige Sackfabrik“

für das Gebiet: „Erwin-Behn-Straße 12“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 22.08.2012
Projekt-Nr.: 11002

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg
über Herrn Hans Joachim Gossing
Bahnhofstraße 112, 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

Fachbeitrag Artenschutz in Zusammenarbeit mit
Bartels Umweltplanung, Neue Große Bergstraße 20, 22767 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	2
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen	3
3.1.2	Ausschluss von Betrieben mit hohem Schwerverkehrsaufkommen	4
3.1.3	Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungstätten	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Grünordnung	6
3.4.1	Artenschutz	6
3.4.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	7
3.5	Immissionsschutz	8
3.5.1	Gewerbelärm	8
3.5.2	Verkehrslärm	10
3.5.3	Schutz des Plangebietes vor Außenlärm	10
3.5.4	Schutz der Nachtruhe	11
3.6	Denkmalschutz	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	13
5.1	Versorgung	13
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten	13
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	14

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 18 „ehemalige Sackfabrik“

für das Gebiet „Erwin-Behn-Straße 12“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 3,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 umfasst das Gelände der ehemaligen Papiersackfabrik an der Erwin-Behn-Straße 12 im nordöstlichen Teil des Bürger Gemeindegebietes. Es handelt sich um das überwiegende Teilstück von Flurstück 24/7 der Flur 3, Gemarkung Burg.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet der Straßenzug Erwin-Behn-Straße, der südwestlich des Plangebietes in die Straße Norderende übergeht. Nördlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Hamburg-Westerland. Der an dieser Stelle sehr breite, bestockte Bahndamm bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereiches.

Westlich des Plangebietes liegen weitere Gewerbeflächen (B-Plan-Geltungsbereich Nr. 11), die ebenfalls durch die Erwin-Behn-Straße erschlossen werden. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die ehemalige Papiersackfabrik an der Erwin-Behn-Straße wurde von einem privaten Investor erworben. Dieser vermietet die bestehende Halle bisher an private und gewerbliche Mieter. Überwiegend wird sie als Lager für Boote und Caravans sowie als private Werkstatt genutzt. Darüber hinaus werden Teile als Lager an einen örtlichen Gewerbebetrieb vermietet.

Der Eigentümer beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung auszuweiten. Aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung hatte die Gemeinde Burg in Abstimmung mit dem Kreis Dithmarschen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es ist beabsichtigt, die im Flächennutzungsplanverfahren vorgesehene gewerbliche Entwicklung durch Festsetzung eines Gewerbegebietes einzuleiten und zu befördern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen – insbesondere vor dem Hintergrund der nur begrenzt leistungsfähigen Straßenanbindung – die zulässigen Nutzun-

gen definiert werden und insbesondere Betriebe mit erwartungsgemäß hohem Lkw-Verkehr ausgeschlossen werden.

In Ergänzung zum westlich angrenzenden örtlichen Gewerbegebiet (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11) soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 in erster Linie der Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Lagerbetriebe, Garten- und Landschaftsbaufirmen sowie Büronutzungen dienen.

Angedacht sind z. B. eine Autowerkstatt und eine Firma aus dem Bereich Abwassertechnik. Außerdem ist vorgesehen, ein gewerblich betriebenes Paintball-Center mit Innen- und Außenspielfeldern einzurichten. Den Betrieben soll in gewissem Umfang über den bestehenden Gebäudegrundriss hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere in Richtung Osten eröffnet 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, 2.2). Flächen für Gewerbe und Industrie [...] sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (LEP 2010, 2.6).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans am östlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Burg. Der Bebauungsplan Nr. 18 entspricht damit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt sind die westlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen an der Erwin-Behn-Straße (Bebauungsplan Nr. 11) sowie die im Osten an den B-Plan-Geltungsbereich Nr. 18 angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 angrenzenden Flächen (Bahnstrecke Hamburg-Westerland einschließlich Bahndamm) sind als Flä-

chen für Bahnanlagen dargestellt. Der südlich des Geltungsbereiches gelegene Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a aufgestellt werden. Er dient der Revitalisierung und Weiterentwicklung von Flächen. Der Bebauungsplan trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Rechnung.

Die zu erwartende zulässige Grundfläche beträgt ca. 18.000 m². Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht konkret beabsichtigt; derzeit sind keine entsprechenden Vorhaben bekannt und ihre Realisierung ist aufgrund der Lage und Einbindung des Gewerbegebietes sowie der anvisierten und in Burg zu erwartenden Gewerbestruktur auch nicht wahrscheinlich. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück und der Gebäudebestand der ehemaligen Papiersackfabrik sollen als örtliches Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe sowie für ergänzende Nutzungen reaktiviert und weiterentwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „ehemalige Sackfabrik“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbegebietsflächen geschaffen werden. Diesem Planungsziel entsprechend wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen Beeinträchtigungen von bestehenden innerörtlichen Einzelhandelsstandorten im Unterzentrum Burg verhindert und so dem landesplanerischen Ziel entsprochen werden, ein abgestuftes Versorgungssystem an geeigneten Standorten in den zentralen Orten zu erhalten bzw. zu fördern.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 sind in diesem Zusammenhang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwider laufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen (vgl. LEP 2010, Ziffer 2.8 ‚Einzelhandel‘, insbesondere Absatz 11 als Ziel der Landesplanung).

Um den im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben die Direktvermarktung ihrer Produkte in einem begrenzten Ausmaß zu ermöglichen, können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden können, wenn sie eine Größe von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten, nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Gebiet ansässigen Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.

Für Einzelhandelseinrichtungen mit großvolumigem Sortimentsbestand gibt es in zentraler Ortslage im Bestand zur Zeit keine besonders geeigneten Standorte. Um auch für solche Betriebe geeignete Flächen bereitstellen zu können, kann eine Ansiedlung im Gewerbegebiet im Einzelfall sinnvoll sein.

3.1.2 Ausschluss von Betrieben mit hohem Schwerverkehrsaufkommen

Aufgrund der Erschließungssituation ist das Gebiet für Betriebe, die ein vergleichsweise großes Verkehrsaufkommen und insbesondere einen hohen LKW-Verkehrsanteil erwarten lassen, nicht besonders geeignet.

Zur Minimierung des Schwerlastverkehrs mit Fahrzeugen über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht wird deshalb festgesetzt, dass Speditionen, Omnibusbetriebe und Reparaturwerkstätten für LKW bzw. Landmaschinen nicht zulässig sind. Auch Großhandelsbetriebe werden vor diesem Hintergrund ausgeschlossen.

3.1.3 Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter, zumal diese Nutzungen in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß zu Nutzungskonflikten führen können (z.B. Vandalismus) und in der Regel mit einem vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind deshalb im Plangebiet nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel, die gewerbliche Nutzung maßvoll über die ausschließliche Nutzung des bestehenden Gebäudebestandes hinaus auszuweiten sowie die angrenzenden Freiflächen zu nutzen (Paintball, Lager).

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Gebäude- und Anlagenhöhe darf, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, in der Regel 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

Die festgesetzte Gebäude- und Anlagenhöhe von 10,0 m kann ausnahmsweise durch einzelne Gebäude- und Anlagenteile überschritten werden, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

Durch diese Begrenzung soll eine Dominanz der technischen Bauteile vermieden und in der Gesamtbetrachtung des Betriebes weiterhin eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet sein.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da Gewerbebauten – wie auch der im Plangebiet stehende Gebäudekomplex der ehemaligen Papiersackfabrik – in vielen Fällen länger sind als 50 m, kann von der offenen Bauweise abgewichen werden. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) Bau-NVO zulässig. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben insoweit unberührt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das parallel zur Erwin-Behn-Straße festgesetzte ca. 60 m und im Norden 95 m breite Baufenster bezieht den Gebäudebestand vollständig ein und bietet darüber hinaus noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten.

Es ist vorgesehen, die bestehende Gewerbehalle im Einzelfall in Richtung Osten zu erweitern, um zukünftigen Gewerbetreibenden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus bieten zu können.

Gleichzeitig soll hier nur eine angepasste und behutsame bauliche Ergänzung erfolgen, um der Maßgabe der Gemeinde, insbesondere kleine und mittlere Betriebe anzusiedeln, auch im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung gerecht zu werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen sollen die Gebäude im westlichen Teil der Fläche konzentriert werden. Andere, nicht gebäudebezogene Nutzungen (z. B. Lagerflächen von Lagerbetrieben) oder die Spielfelder des Paintballbetriebes sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird – wie bereits unter Ziffer 2 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier 18.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insoweit keine Anwendung.

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches direkt nördlich der dortigen Grundstückszufahrt vorhandene Baumbestand soll zur Eingriffsminimierung vollständig erhalten bleiben. Der Bewuchs auf dem angrenzenden Bahndamm wird von der Unteren Forstbehörde als Wald eingestuft.

Zum vorhandenen Wald ist der Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG von 30 m zum Waldrand zu berücksichtigen. Im Bereich des bestehenden Gebäudes wird der Waldschutzstreifen in Abstimmung mit der Forstbehörde aufgrund der Bestandssituation durch die Außenseite des Gebäudes begrenzt.

Die an der östlichen und an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleiben vollständig erhalten.

Zum Schutz der Knicks werden in einer Breite von 2,0 m zum Knickfuß von Bebauung freizuhalten Flächen als Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Zulässig sind jedoch offene Einfriedungen zur Einzäunung des Grundstücks.

3.4.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen (Planungsbüro Philipp in Zusammenarbeit mit Bartels

Umweltplanung: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 18, Hamburg 06.06.2012). Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wurde eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet.

Zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zählen alle Fledermausarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen unwahrscheinlich.

Von Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund ihrer Habitatansprüche bzw. ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

In den randlichen Knicks und am Gehölzrand zum Bahndamm ist von allgemein häufig vorkommenden gebüschbrütenden Vogelarten auszugehen, die nicht besonders störungsempfindlich sind. Temporäre Störungen durch Baubetrieb wie auch die erhöhte Störungsintensität durch den gewerblichen Betrieb nach Umsetzung der Planung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Arten.

In der Grünlandfläche und dem Gebäudeumfeld ist nicht von Lebensstätten wild lebender Vogelarten auszugehen.

Das Fabrikgebäude dient nach örtlicher Einschätzung nicht als Lebensraum für gebäudebewohnende Vögel oder Fledermäuse. Bei Abrissmaßnahmen gilt grundsätzlich das Gebot der Vermeidung von Verletzung und Tötung wild lebender Tiere. Bei aktuellen Vorkommen nistender Tiere wäre der Abriss zeitlich zu verschieben oder deren Tötung und Verletzung durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird dadurch beachtet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Revitalisierung und Nachverdichtung eines bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereichs. Die Flächen liegen im Bereich der Ortslage von Burg.

Die Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich kann weitgehend vermieden werden. Auf vorhandene Erschließungsstrukturen kann zurückgegriffen werden, so dass auch diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Bestehende Gehölzstrukturen werden vollständig erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden vermieden. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden unter anderem durch folgende Maßnahmen gemindert.

- Vornahme des Eingriffs auf überwiegend bebauter Fläche mit weitgehend beeinträchtiger Bodenfunktion,
- im Übrigen Nutzung intensiv genutzter Grünlandfläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft,
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Verzicht auf Baumfällungen zwischen 15. März und 30. September.

Die bestehenden Hauptgebäude umfassen eine Fläche von ca. 7.500 m². Im Norden, Westen und Süden sind darüber hinaus weitere ca. 3.800 m² vollversiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass die aktuell als Grünland genutzte Fläche östlich der Sackfabrik früher ebenfalls in Nutzung war.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 18.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen werden insoweit nicht erforderlich.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist. Zu diesem Zweck wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 in der Gemeinde Burg (LAIRM Consult GmbH, Projekt Nr. 12098 vom 20.06.2012) in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage 2 bei.

Im Gutachten wird ausgeführt, dass im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur

DIN 18005, Teil 1 ‚Schallschutz im Städtebau‘ erfolgt. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die maßgebenden schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich in folgenden Bereichen:

- Mögliche künftige Bebauung auf der Baugrenze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Burg südwestlich des Plangeltungsbereichs: gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Burg ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Bebauung westlich des Plangeltungsbereichs südlich der Erwin-Behn-Straße; entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen.
- Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung westlich des Plangeltungsbereichs innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Burg. Gemäß Bebauungsplan Nr. 11 ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für die neuen Gewerbegebietsflächen im Plangebiet geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_{W^*} = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Mit obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Nachts wurde das maximale zulässige Emissionskontingent für die Fläche ermittelt, mit dem die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten Gewerbegebietsflächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt. Hierbei ging nach Gutachteraussagen ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % für die bestehenden Gewerbegebietsflächen der Vorbelastungen in die Berechnung ein.

Unter der Berücksichtigung von Emissionskontingenten von maximal 56 dB(A) nachts ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

Die Ansiedlung von nachtaktiven Betrieben ist aktuell nicht beabsichtigt und auch absehbar nicht wahrscheinlich. Demgegenüber sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig und die Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung mittelfristig beabsichtigt.

Seitens des Gutachters wurde angesichts der Angebotsplanung eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, die praktisch nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus bestehen im Rahmen der Baugenehmigung für Einzelvorhaben hinreichende Steuerungsmöglichkeiten. Auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten wird deshalb verzichtet.

3.5.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf Grundlage aktueller Fachliteratur. Gutachterseits wird hierzu festgestellt, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist (vgl. weitergehend Ziffer 5.3.2 der Schalltechnischen Untersuchung).

3.5.3 Schutz des Plangebietes vor Außenlärm

Durch Verkehrslärm ergeben sich entsprechend Gutachten zusammenfassend in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts werden eingehalten.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich aus DIN 4109:1989-11 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognosefall.

Für Gewerbelärmbelastungen sind gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenen Schallquellen her, so ist grundsätzlich der maßgebliche Außenlärm durch Überlagerung von im vorliegenden Fall Verkehrslärm und Gewerbelärm für den Tagabschnitt zu bilden.

Durch Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm ergeben sich geringfügige Überschreitungen des Lärmpegelbereichs III (bis 65 dB(A) am Tage). Die Überschreitung liegt nach Gutachteraussagen rechnerisch zwischen 0,2 und 0,7 dB(A).

Da der Verkehrslärm von der Erwin-Behn-Straße bzw. von der Bahnlinie aus erfolgt, der Gewerbelärm jedoch vom Flächenschwerpunkt herrührt, wird ein Gebäude entweder durch Verkehrslärm oder durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Eine Überlagerung der Geräuschquellen findet deshalb faktisch nicht statt und wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Vor diesem Hintergrund resultiert aufgrund des Gewerbelärms innerhalb des

Gewerbegebietes der Lärmpegelbereich III. Zum Schutz vor Außenlärm sind Betriebswohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Büroräume und ähnliche störepfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Der passive Schallschutz muss mindestens den Anforderungen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109:1989-11 entsprechen. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} > 35$ dB besitzen. Außenbauteile von Büroräumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} > 30$ dB besitzen.

3.5.4 Schutz der Nachtruhe

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebswohnungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen der DIN 4109 für den jeweiligen Lärmpegelbereich genügen.

3.6 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter sind derzeit durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. 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. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Verkehrserschließung

Für die Straßenerschließung soll die bestehende Straßenanbindung über die Erwin-Behn-Straße genutzt werden. Diese verbindet das Plangebiet mit der Landesstraße 140 (Bahnhofstraße) und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Die Fahrbahnbreite der Erwin-Behn-Straße liegt auf der Strecke zwischen dem Bahnhof und dem Plangebiet im Mittel bei 4,75 m, insgesamt zwischen 4,5 und 5,0 m. Aufgrund der genannten Fahrbahnbreiten ist die Leistungsfähigkeit der Straße, insbesondere in Bezug auf den LKW-Verkehr, begrenzt.

Gemäß Tabelle 16 der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Seite 72) sind bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen bei weniger als 30 Lkw pro Stunde Fahrbahnbreiten von 4,75 m und bei beengten Verhältnissen bis 4,50 m für die Verkehrserschließung

ßung ausreichend. In der Erwin-Behn-Straße bestehen in unregelmäßigen Abständen befestigte Ausweichmöglichkeiten. Zudem sind die (unbefestigten) Fahrbahnseitenstreifen überfahrbar.

Der aus dem Bebauungsplan Nr. 11 entstehende Verkehr ist als gering einzustufen. Der Verkehr im Bereich der Sackfabrik ist derzeit als sehr gering einzustufen. Auch bei einer Überplanung der Sackfabrik ist ein wesentlich höherer Lkw-Anteil nicht wahrscheinlich. In der Vergangenheit sind bereits höhere Lkw-Verkehre abgewickelt worden. Vor diesem Hintergrund werden die vorhandenen Fahrbahnbreiten auch in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen als ausreichend eingestuft.

Probleme mit dem Straßenausbau können dann entstehen, wenn sich entgegen der oben getroffenen Annahmen wider Erwarten Betriebe mit hohem Lkw-Aufkommen ansiedeln (Spedition, Lkw-Reparaturwerkstatt). Um hier Kosten für den weiteren Ausbau der Erwin-Behn-Straße vorzubeugen bzw. diese zu vermeiden, sollen im Plangebiet Betriebe, die einen erwartungsgemäß hohen Lkw-Verkehr verursachen würden, ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Erwin-Behn-Straße erfolgen. Eine Teilabwicklung des Verkehrs über die Straße Norderende / Tannenbergallee wird aufgrund des unzureichenden Ausbaustandards und der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Tannenbergallee von der Gemeinde nicht für sinnvoll erachtet.

Eine ursprünglich von der Gemeinde vorgesehene Ortsumgehung südlich des Plangebietes mit Anbindung an die L 135 konnte mangels hinreichender Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht umgesetzt werden.

Zur Zeit stehen für die Realisierung einer solchen Maßnahme auch keine öffentlichen Fördermittel zur Verfügung, so dass eine entsprechende Planung von der Gemeinde Burg aktuell nicht verfolgt wird. Im Vorwege der Planung wurde geklärt, dass eine entsprechende Straßenanbindung an die L 135 nicht erforderlich ist.

Mittelfristig wird eine Erweiterung der Gewerbeflächen in östliche Richtung angestrebt. Die Flächen gehören der Gemeinde und sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Für die Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen wird ein Bereich von ca. 13 m im Süden angrenzend an das Plangebiet vom Eigentümer des Plangebietes der Gemeinde Burg zur Verfügung gestellt. Die Abgrenzung folgt dem Entwurf der geplanten Umgehungsstraße, um sich die Option auf einen zukünftigen Ausbau grundsätzlich zu sichern. Auf eine Überplanung der Fläche wurde zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, da konkrete Entwicklungsabsichten nicht bestehen.

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. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Erwin-Behn-Straße vorhanden.

Das gesammelte Oberflächenwasser wird aktuell überwiegend dem im Nordosten des Plangebietes liegenden Vorfluter zugeleitet. Der südwestliche Bereich wird über das vorhandene Kanalsystem in der Erwin-Behn-Straße dem Vorfluter auf Höhe der Straße Norderende zugeführt.

Bei zusätzlichen Flächenversiegelungen ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Abstimmung mit dem Deich- und Hauptzielverband vorzunehmen. Die Planung und der Bau einer Abwasser- bzw. Regenwasseranlage sollen in enger Abstimmung mit der Abwasser und Service Burg/Hochdonn GmbH, Neumünster durchgeführt werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen gehören aktuell einem Eigentümer. Die Flächen südlich des Plangebietes werden der Gemeinde Burg überschrieben. Hierzu wird ein gesonderter Vertrag geschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

7. Kosten

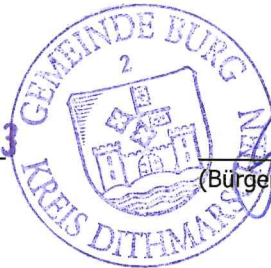
Die Gemeinde Burg hat mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Der Flächeneigentümer trägt die Planungs- und Erschließungskosten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 18. Der Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 ist rund 3,2 ha groß. Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Gewerbegebiet (GE):	29.960 m ²	93,8 %
private Grünfläche:	1.630 m ²	5,1 %
zu erhaltende Knicks:	350 m ²	1,1 %
Summe:	31.940 m²	100,0 %

Gemeinde Burg, 15. Jan. 2013



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister/in)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

zum Bebauungsplan Nr. 18 „ehemalige Sackfabrik“,
Planungsbüro Philipp in Zusammenarbeit mit Bartels Umweltplanung Hamburg
Projekt-Nr. 11002 vom 12. Juni 2012

9.2 Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Burg,
LAIRM Consult GmbH Hammoor, Projekt-Nr. 12098 vom 20. Juni 2012