

Gemeinde Burg

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 33 „Feuerwehr Buchholzer Straße“

für das Gebiet

**„südöstlich der Buchholzer Straße, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 27
und südlich der Tierarztpraxis (Bebauungsplan Nr. 22)“**

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 26.11.2025
Projekt-Nr.: 25020

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über
Amt Burg - St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 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

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	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
4.	Umweltbericht	5

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 33 „Feuerwehr Buchholzer Straße“

für das Gebiet

„südöstlich der Buchholzer Straße, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 27 und südlich der Tierarztpraxis (Bebauungsplan Nr. 22)“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes



Abb. 1: Lage Geltungsbereich B 33
Digitaler Atlas Nord (2025)

Der rund 14.800 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 liegt im Südwesten der Ortslage Burg und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Er umfasst das Flurstück 87/2 sowie Teilstücke der Flurstücke 253, 254 und 255 der Flur 10 in der Gemarkung und Gemeinde Burg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 22 (Sonstiges Sondergebiet -Veterinärmedizin-) an. Östlich liegt eine Kläranlage. Westlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 27 (Allgemeines Wohngebiet). Südlich grenzt eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weideland) an.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch Knicks landschaftlich eingegrünt.

Das Plangebiet wird von Norden kommend über die Buchholzer Straße (L 139) erschlossen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Burg verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten Fläche den Neubau ihres Feuerwehrgerätehauses zu realisieren.

Entsprechend des Planungsziels der Gemeinde wird das Plangebiet nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen -Feuerwehrfestgesetzt.

Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 33 auch einer Änderung des Flächennutzungsplans (27. Flächennutzungsplanänderung). Die Planverfahren werden im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Die Durchführung beider Planverfahren erfolgt im Parallelverfahren.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abb. 2: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Die Gemeinde Burg (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß **Fortschreibung des Landesentwicklungsplans** des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und erfüllt die Funktion eines Unterzentrums.

Zudem liegt das Gemeindegebiet vollständig innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Nord-Ostsee-Kanal durchquert das Gemeindegebiet im Osten. Östlich des Kanals sowie südlich des Siedlungskerns befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Durch das nördliche Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Elmshorn - Westerland.

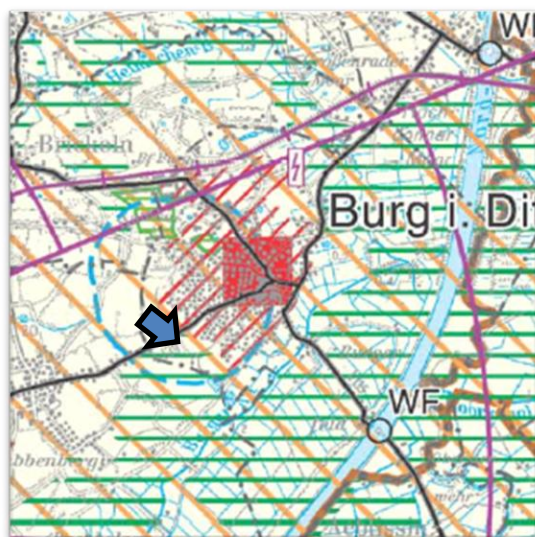


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

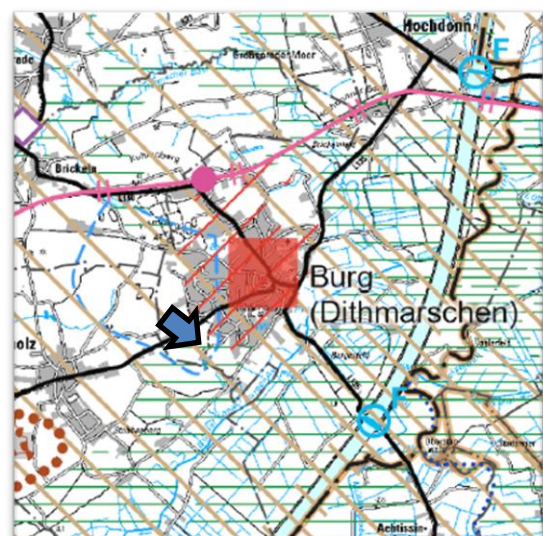


Abb. 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2025)

Der Großteil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Burg befindet sich laut **Regionalplan** für den Planungsraum IV (2005) innerhalb des Bauschutzbereiches des rund 7 km entfernten Flugplatzes St. Michaelisdonn-Hopen. Nördlich des Siedlungsschwerpunktes verläuft eine Bahnstrecke von Ost nach West durch das Gemeindegebiet.

Im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde wird ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt.

Des Weiteren liegt die Gemeinde innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Zudem ist die Gemeinde umgeben von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, das durch den Nord-Ostsee-Kanal getrennt wird.

Der **2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans** für den Planungsraum III aus dem Jahre 2025 zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Burg. Südwestlich der Gemeinde ist nun ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet. Die Darstellung des Bauschutzbereiches des Flugplatzes fällt in dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes weg.

Darüber hinaus wurden die Vorranggebiete für Windenergie gemäß Teilfortschreibung des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land (2020) in den vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans übernommen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraums III – Thema Windenergie an Land (2020)

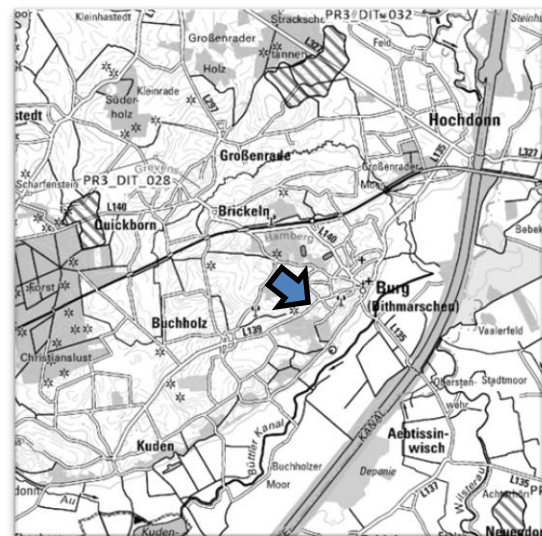


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Planungsraums III – Thema Windenergie an Land (2025)

Die **Teilaufstellung des Regionalplans** für den Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land, Stand 2020) zeigt in näherer Umgebung (5-km-Radius) zum Plangebiet keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung oder Repowering.

Im **Entwurf des Regionalplans** für den Planungsraum III zum Thema Windenergie an Land (2025) werden nun die Vorranggebiete für Windenergie PR3_DIT_028 nordwestlich der Gemeinde Burg und das Vorranggebiet PR3_DIT_032 nördlich der Gemeinde dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Abb. 7: Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplans (2018)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1973 und zeigt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans weist für die Fläche nördlich des Plangebietes ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung -Veterinärmedizin- aus.

Westlich und Nordwestlich wird in Anschluss an die Buchholzer Straße eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Östlich und südöstlich befindet sich eine Waldfläche, die im Südosten als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Südlich liegt eine weitere Fläche für die Landwirtschaft.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung eines Feuerwehrhauses ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist beabsichtigt, die Fläche dabei nach § 5 (2) Nr. 2 a BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 erfolgt für das Plangebiet die 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Pläne werden im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 und der parallel aufzustellenden 27. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses geschaffen werden.

Hierfür wird nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Feuerwehr- festgesetzt.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotope, Tier und Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses. Dafür wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen -Feuerwehr- ausgewiesen.

Landschaftsrahmenplan



Abb. 8: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

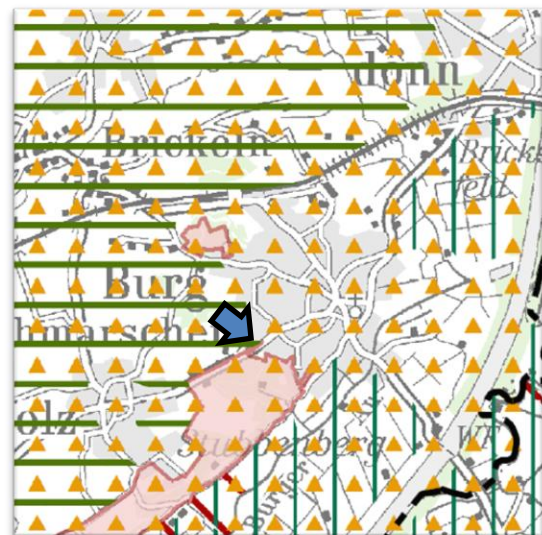


Abb. 9: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

Im westlichen Siedlungsbereich wird gemäß Hauptkarte 1 im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Nördlich des Siedlungsgebietes ist eine Verbundachse und nordöstlich, östlich sowie südlich entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes und des Schwerpunktbereiches zum Aufbau eines landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans zeigt, dass sich das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befindet. Außerhalb des Siedlungsbereiches sind historische Kulturlandschaften vorzufinden. Im Südosten

handelt es sich dabei um ein großflächiges Beet- und Grüppengebiet, der Nordwesten ist von Knicklandschaften geprägt.

Im Südwesten grenzt darüber hinaus das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ an. Im Norden der Gemeinde befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Papenküll Brickeln“.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“. Ein Teil des LSG ragt im Nordwesten in das Plangebiet hinein.

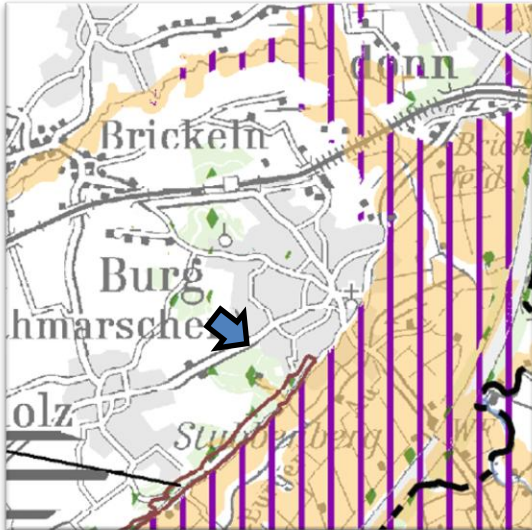


Abb. 10: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt nördlich, östlich und südlich des Siedlungsbereiches das Vorkommen klimasensitiver Böden. In diesem Bereich wird zudem ein Hochwasserrisikogebiet – Küstenhochwasser gemäß §§ 73, 74 WHG dargestellt.

Im Nordwesten und Südwesten befinden sich Waldflächen mit einer Größe von über 5 ha.

Das Geotop „Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St. Michaelisdonn“ (KI 043) verläuft südlich des Siedlungsbereiches.

Landschaftsplan



Abb. 11: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg – Bestand (Stand 1997)

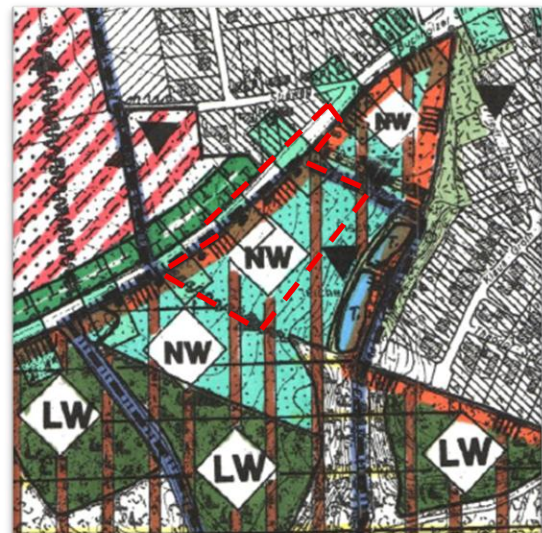


Abb. 12: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg - Entwicklung (Stand 1997)

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Burg (Stand 1997) bezeichnet den Großteil des Geltungsbereiches als mesophiles Grünland. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Wallhecken begrenzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe entlang der L 139. Östlich des Geltungsbereiches werden Fischteiche dargestellt.

Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird gemäß der Karte Bewertung als mittel eingestuft. Einzig die Wallhecken stellen Elemente mit höherer Wertigkeit dar.

Die Themenkarte des Landschaftsplanes (Entwicklung) sieht im Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Neuwaldbildung vor. Die Fläche ist ferner als Entwicklungsbereich für die Erholungsnutzung aufgrund der Lage im dargestellten Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

Schutzgebiete Natura-2000

In einer Entfernung von ca. 3,0 km Entfernung liegt östlich des Nord-Ostsee-Kanals das FFH-Gebiet „Vaaler Moor und Herrenmoor“ (DE 2022-302). Dabei handelt es sich überwiegend um Moorflächen, deren Erhaltung und Renaturierung das übergreifende Ziel des Schutzgebietes darstellt.

Etwa 4,5 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „NSG Kudensee“ (DE 2021-401). Der Kudensee zählt für mehrere Wasservogelarten zu den bedeutendsten Rast- bzw. Brutgebieten des schleswig-holsteinischen Binnenlandes.

Landschaftsschutzgebiet

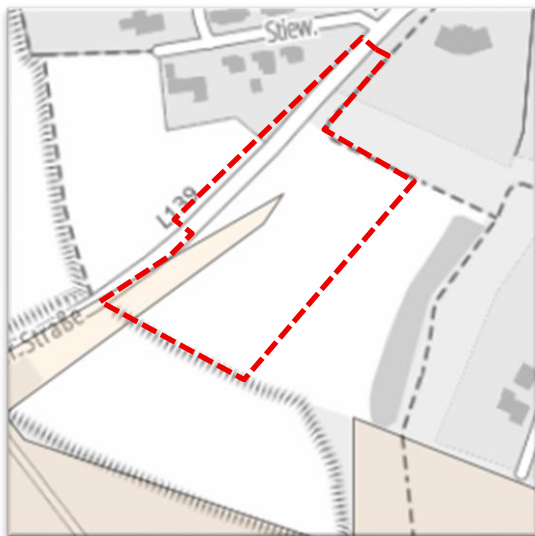


Abb. 13: Lage des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der westliche Randbereich des Plangebietes (Flurstück 87/2) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“, ausgewiesen mit der Verordnung vom 19. Mai 1971.

Für die im Landschaftsschutzgebiet vorgesehene Zufahrt zum Plangebiet (Veränderung der Bodengestalt) ist nach § 3 der Schutzgebietsverordnung eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches liegt darüber hinaus das großflächige Landschaftsschutzgebiet ‚Kliffplateau‘, das mit Verordnung vom 03.05.2022 ausgewiesen wurde.

Gesetzlich geschützte Biotope



Abb. 14: Lage gesetzlich geschützter Biotope gemäß landesweiter Biotopkartierung (2025)

In der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein wird lediglich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Knick als gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Plangebietes dargestellt.

Im Knickkataster des Kreis Dithmarschen wird darüber hinaus entlang der Buchholzer Straße (L 139) ein Knick dargestellt.

Bei Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.

Im Rahmen der Planung wird zu Erschließungszwecken (Zufahrten zum Plangebiet) in die bestehende Knickstruktur entlang der Buchholzer Straße (L 139) eingegriffen.

Der Eingriff ist ausgleichs- und genehmigungspflichtig.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine schutzgutbezogene Bestandserfassung durchgeführt.

Hier ist insbesondere das Schutzgut Boden / Flächen zu betrachten, da es durch die geplante Errichtung von Gebäuden und Wegeflächen besonders betroffen ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist seit 2019 bereits auf Bebauungsplanebene zu prüfen und zu klären. Es werden Berechnungen der Wasserhaushaltsbilanz gemäß ARW-1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in SH) durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird geprüft, ob besonders und streng geschützte Arten von der Realisierung des geplanten Vorhabens betroffen sein könnten.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen mitzuteilen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Begründung nebst Umweltbericht wird ergänzt, bevor weitere Verfahrensschritte eingeleitet werden.

Burg, den ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)