

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“

für das Gebiet

„zwischen Buchholzer Straße und der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 08.02.2018
Projekt-Nr.: 16030

Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber

Dörte und Christina Gerlach
über das 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

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“

für das Gebiet

„zwischen Buchholzer Straße und der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg“

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) 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.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Tierarztpraxis“ befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Burg in Dithmarschen, südlich der Buchholzer Straße und westlich der Bebauung am Friedrich-Hebbel-Weg.

Westlich, nördlich sowie östlich des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung. Südlich befindet sich ein Redder mit dahinterliegender offener Landschaft. Südlich des Redders verläuft ein Wanderweg, der Bestandteil eines Naturerlebnisraums der Gemeinde ist und der sich Richtung Südosten zur Paradiesquelle hin erstreckt.

Planungsanlass ist der Zusammenschluss von diversen Tierärzten aus der Region, die seit langem in der Region tätig sind, sodass das aktuell genutzte Objekt der Vorhabenträger den Platzansprüchen nicht mehr ausreichend Rechnung trägt. Es ist beabsichtigt, bis zu sieben Tierärzte in der neuen Tierarztpraxis unterzubringen.

Des Weiteren ist beabsichtigt, dem An-Institut des Albrecht Daniel Thaer-Instituts für Agrar- und Gartenbauwissenschaften Räumlichkeiten für angewandte Forschungstätigkeiten im Agrarsektor zur Verfügung zu stellen. Der Schwerpunkt des An-Instituts ist die Forschung in veterinär- sowie agrarwissenschaftlichen Themen.

Ziel der Planung ist die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet -Veterinärmedizin- um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. In den Schutzgütern sind überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder die möglichen Auswirkungen kön-

nen weitgehend minimiert werden. Die in Anspruch genommenen Flächen weisen allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Flächenversiegelung im Bereich des Schutzgutes Boden, die naturschutzrechtlich auszugleichen ist. Der Ausgleich wird im Süden des Plangebiets durch die Anlage einer Streuobstwiese erbracht.

Zusammengefasst verbleiben bei Umsetzung der Planung mit Einhaltung der im Verfahren aufgezeigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde vorgetragen, dass eine Beeinträchtigung der Bedeutung und Funktionalität des Flugplatzes Hopen in St. Michaelisdonn auszuschließen ist, da sich das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes befindet. Die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit der Entfernung von rund 6,5 km zwischen Plangebiet und Flugplatz schließen eine solche Beeinträchtigung des Flugplatzes aus.

Des Weiteren wurde hervorbracht, dass die im Süden des Plangebiets anzulegende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) durch beispielsweise Beweidung beeinträchtigt werden könnte. Die Gemeinde folgte der Anregung und schließt eine Beeinträchtigung durch eine mögliche Beweidung der Ausgleichsfläche grundsätzlich aus.

Da eine direkte Zufahrt vom Plangebiet zur freien Strecke der angrenzenden Landesstraße ausgeschlossen werden soll, wurden entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, sodass eine Erschließung im nördlichen Plangebiet zu erfolgen hat.

Aufgrund der Lage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) nördlich des Plangebietes, wurde angeregt, auf dem südwestlich des RRB gelegenen Grundstücks Vorsorgemaßnahmen wie Verwallungen und Mulden zu schaffen, sollte es durch Starkregenereignisse zu einem Überlauf des RRB kommen. Dieser Hinweis wurde im Zuge der Planung nicht berücksichtigt, da beide Flächen Richtung Südosten abfallen und so eine Überflutung der südwestlichen Fläche nicht zu erwarten ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ging des Weiteren eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Hierbei wurde kritisiert, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Tierklinik und nicht um eine Tierarztpraxis handelt und ein solches Vorhaben am gewählten Standort nicht geeignet sei. Um Konflikte zwischen der umliegenden Wohnbebauung und der neuen Tierarztpraxis zu vermeiden wurde festgesetzt, dass das festgesetzte Sondergebiet das Wohnen nicht wesentlich stören soll. Zudem befindet sich das Vorhaben in einem ausreichenden Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung.

Auch wurde die verkehrliche Belastung der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Buchholzer Straße thematisiert. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die

Verkehrsbelastung der Buchholzer Straße durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert.

Auch eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke wurde vorgetragen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass jegliche Planung im Gemeindegebiet zu Wertveränderungen in der näheren Umgebung führen kann. Die angesprochene vermeintliche Wertminderung bewegt sich in einem hinzunehmenden Umfang.

Ebenfalls wurden Flächenalternativen angesprochen, auf denen das Vorhaben ebenfalls umgesetzt werden könnte, wie beispielsweise im gemeindlichen Gewerbegebiet an der Erwin-Behn-Straße. Die Flächen im Innenbereich, auch die Flächen in der Erwin-Behn-Straße, wurden im Zuge der Planung geprüft und als bedingt bis ungeeignet für das vorliegende Vorhaben eingestuft. Die Fläche des Plangebietes befindet sich zudem bereits im Eigentum der Vorhabenträger. Flächenalternativen stellen sich im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohnehin als eingeschränkt dar.

Schlussendlich wäre als Planungsalternative die Null-Variante, also der Verzicht auf das Vorhaben, möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Tierarztpraxis“ wurde am 08.02.2018 von der Gemeindevertretung Burg als Satzung beschlossen.

Burg, den 14.05.2018



(Bürgermeister)

