

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Burg  
für das Gebiet "Am Schulzentrum,  
Teilbereich unmittelbar südwestlich der Bahnhofstraße,  
gegenüber der Straße Erlengrund"

### 1. Allgemeines

Das ca. 15,6 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht insbesondere Festsetzungen für Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - und Grünflächen - Sportplatz und Parkanlagen - sowie für Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet vor. Die Erschließung dieser Gebiete ist über die festgesetzten Erschließungsstraßen Am Sportplatz und Brandholzweg von der Bahnhofstraße vorgesehen. Der südliche Teil des Bebauungsplanes ist überwiegend realisiert. Die Resterschließung bzw. die Herrichtung der vorgesehenen Grünfläche - Parkanlage - im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist seitens der Gemeinde vorerst nicht beabsichtigt.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bis auf die nördliche Anbindung der geplanten Erschließungsstraße Brandholzweg an die Bahnhofstraße hergestellt.

### 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 sieht für einen Teilbereich des Baugebietes im Norden zwischen der Bahnhofstraße (L 140) und dem Brandholzweg (geplante Verlängerung der Planstraße nach Norden) ein allgemeines Wohngebiet mit 3 Baugrundstücken (Nr. 12 - 14) vor. Diese Grundstücke einschließlich des unmittelbar südöstlich gelegenen Hofgrundstückes eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind bislang noch nicht bzw. teilweise bebaut.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, den Bebauungsplan zu ändern/erweitern, um eine beabsichtigte Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes innerhalb des südlichen Änderungsbereiches des Hofgrundstückes des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches nach Südosten zwischen der Bahnhofstraße und dem geplanten Brandholzweg.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht für die Baugrundstücke ein Mischgebiet vor. Die Festsetzung als Mischgebiet ist entsprechend der tatsächlich vorhandenen und geplanten Nutzung der baulichen Anlagen an der oberen Bahnhofstraße bis hin zum Bahnhof getroffen worden. Im nördlichen Anschluß an den vorliegenden Änderungsbereich sind neben den vorhandenen Wohngrundstücken weitere Gewerbebetriebe vorhanden.

Nach den textlichen Festsetzungen - Teil B - des Bebauungsplanes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur begrenzt und mit einer Geschoßfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung ist getroffen worden, um negative städtebauliche Auswirkungen, wie z. B. Beeinträchtigungen bestehender Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, schädliche Umwelteinwirkungen durch den Kundenverkehr, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baumassen größeren Umfanges usw., zu vermeiden.

Das Baugebiet des vorliegenden Änderungs-/Erweiterungsbereiches liegt unmittelbar an der Landesstraße 140 (Bahnhofstraße) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Nach einer überschläglichen Berechnung des Planungsrichtpegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden die max. zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr um ca. 6 dB(A) überschritten (siehe Berechnung des Planungsrichtpegels in der Anlage zur vorliegenden Begründung). Aufgrund der Überschreitung des Planungsrichtpegels sind in der Planzeichnung Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen an den künftig zulässigen Wohngebäuden getroffen worden. Bei Berücksichtigung der im Text - Teil B - der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzfenster für Aufenthaltsräume der künftigen Wohngebäude und Wohnungen wird die Überschreitung für unbedenklich gehalten.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.05.1976 hingewiesen, wonach eine Überschreitung des Planungsrichtpegels um 5 dB(A) zuzumuten ist.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, daß die Verkehrszählung auf der L 140 nicht in Burg, sondern bei St. Michaelisdonn durchgeführt worden ist. Für den Streckenabschnitt der L 140 in Burg wird eine geringere Verkehrsfrequenz angenommen, so daß tatsächlich von geringeren Schallepegeln ausgegangen werden kann. Im Hinblick auf die Gesamtsituation sind neben den Festsetzungen über die Schallschutzfenster keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sind entsprechend als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus der zur vorliegenden Änderung parallel laufenden 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burg, Buchholz und Kuden entwickelt worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches befindet sich im Privateigentum (siehe Eigentümerverzeichnis).

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt auch weiterhin für den vorliegenden Änderungsbereich.

Das künftige Baugebiet wird durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Bahnhofstraße ver- und entsorgt.

6. Straßenerschließung

Die Grundstücke im Planänderungsbereich werden über die ausgebauten Bahnhofstraße und künftige noch nicht ausgebauten Planstraße Brandholzweg erschlossen.

Der Ausbau der Straße Brandholzweg (nördliche Anbindung an die Bahnhofstraße) soll dann erfolgen, sobald die Notwendigkeit dafür besteht, z. B. zur Erschließung der nordwestlich gelegenen Grün- und Bauflächen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird für den Ausbau der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 140 das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Itzehoe hergestellt. Die Ausführungspläne wurden dem Straßenbauamt in 3facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Brandholzweg/Bahnhofstraße (L 140) ist die Bahnhofstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gegenüber der Planstraße Brandholzweg beurteilt worden.

7. Ruhender Verkehr

7.1 Stellplätze

Die Anzahl der künftig notwendigen Pflichtstellplätze richtet sich nach der Tabelle über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Stellplatzerlasses vom 10.06.1975.

Die Flächen für die Pflichtstellplätze sind entsprechend der künftigen Nutzung auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

7.2 Öffentliche Parkplätze

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Erweiterung des Plangeltungsbereiches werden zusätzliche Flächen für öffentliche Parkplätze erforderlich.

Für die Änderung des nördlichen Plangeltungsbereiches von allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet (Grundstück Nr. 12) und Erweiterung des südlichen Plangeltungsbereiches als Mischgebiet (Grundstück Nr. 13) sind entsprechend dem künftig zu erwartenden Bedarf vier zusätzliche Parkplätze an der Planstraße Brandholzweg festgesetzt worden.

Bei der Ermittlung der Flächen für öffentliche Parkplätze ist der künftige Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 13 nicht voll berücksichtigt worden. Der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr durch den künftigen Einzelhandelsbetrieb mit dem zu erwartenden größeren Kundenverkehrsaufkommen soll durch die notwendigen Pflichtstellplätze auf dem Grundstück selbst gedeckt werden.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

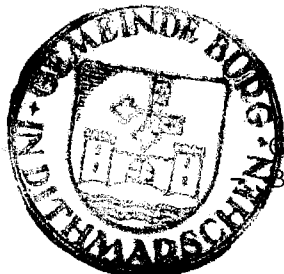
Zur Einbindung der Grundstücke zur freien Landschaft und zur optischen Abschirmung zu den benachbarten Wohngrundstücken sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG getroffen worden.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die dauernde Unterhaltung (Pflege) ist durch die künftigen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

9. Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehen der Gemeinde keine wesentlichen zusätzlichen Erschließungskosten.

Burg, den 21. April 1987



Gemeinde Burg  
Bürgermeister -

*Olsson*

## Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung -

Überschlägliche Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Ausgabe 1971/76)

### 1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen der im Jahre 1985 durchgeführten Verkehrszählung durch das Straßenbauamt in Itzehoe.

Die Zählstelle für die L 140 liegt im Bereich zwischen der L 138 und der L 141 (nicht im Bereich des Bebauungsplanes in Burg).

$$\text{DTV} = \begin{array}{r} 2.410 \text{ (Fahrzeuge gesamt)} \\ 269 \text{ (LKW)} \\ 73 \text{ (Fahrräder)} \end{array}$$

### 2. Ermittlung des Mittelungspegels nach DIN 18005 - Ausgabe 1976

a) tags von 6.00 - 22.00 Uhr:

$$\text{Mt}_{\text{Fz}} = \frac{2.410 \times 0,9}{16} = 135,6 \text{ Fahrzeuge/h}$$

$$\text{Mt}_{\text{LKW}} = \frac{269 \times 0,9}{16} = 15,1 \text{ LKW/h}$$

Mittelungspegel nach Bild 2 u. 3 in 25 m Abstand:

$$\begin{array}{r} \text{PKW} \quad \approx 53 \text{ dB(A)} \\ \text{LKW} \quad \approx 58 \text{ dB(A)} \end{array}$$

---

$$\begin{array}{r} \text{result. Pegel} \approx 59 \text{ dB(A)} \text{ (Bild 17)} \\ - 3 \text{ "-} \text{ (Pegelminderung durch Asphalt-} \\ \quad \text{feinbetondecke)} \\ + 2 \text{ "-} \text{ (in 15 m Abstand - Bild 5)} \end{array}$$

---

Mittelungspegel  $\approx 58 \text{ dB(A)} < 60 \text{ dB(A)} \text{ zul.}$

---

b) nachts von 22.00 - 6.00 Uhr

$$Mn_{Fz} = \frac{2.410 \times 0,1}{8} = 30,1 \text{ Fz/h}$$

$$Mn_{LKW} = \frac{269 \times 0,1}{1} = 3,4 \text{ LKW/h}$$

Mittelungspegel nach Bild 2 und 3 in 25 m Abstand:

$$\begin{aligned} \text{PKW} &= 47 \text{ dB(A)} \\ \text{LKW} &= 51 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Result. Pegel} &= 52 \text{ dB(A)} && \text{(Bild 17)} \\ &- 3 \text{ "-} && \text{(Pegelminderung durch} \\ &&& \text{Asphaltfeinbetondecke)} \\ &+ 2 \text{ "-} && \text{(in 15 m Abstand - Bild 5)} \end{aligned}$$

$$\text{Mittelungspegel} = 51 \text{ dB(A)} \quad 45 \text{ dB(A) zul.}$$

### 3. Beurteilung

Die zulässigen Planungsrichtpegel für Mischgebiete nach der DIN 18005 - Ausgabe 1971 - werden in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr um ca. 6 dB(A) überschritten.

Es wird jedoch angenommen, daß auf der L 140 in Burg ein gegenüber der berücksichtigten Zählstelle geringeres Verkehrsaufkommen herrscht und somit geringe Schallpegel gegenüber der durchgeführten Berechnung angenommen werden können.