

## BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Burg für das Gebiet „zwischen dem Parkplatz der Firma Wandmaker und der Zuwegung zur Tennisanlage und zwischen der Straße Am Sportplatz und dem Brandholzweg“

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Burg ist am 25.01.1978 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan in Teilbereichen durch die 1. und 2. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen - Schule - und öffentliche Grünflächen - Sportplatz - und - Parkanlagen - sowie für Baugrundstücke in allgemeinen Wohn- und Mischgebieten und für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Der Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilrealisiert. Die Erschließungsanlagen und die Herrichtung der umfangreichen öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangeltungsbereiches sowie die Wohnbebauung im vorliegenden südöstlichen Änderungsbereich sind noch nicht umgesetzt worden.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der nördliche Plangeltungsbereich als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Nach den derzeitigen Planungszielen soll die Grünfläche vorerst nicht verwirklicht werden. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, im Zuge der Resterschließung des Brandholzweges eine wirtschaftliche Erschließung zu erreichen. Aufgrund einer Anfrage zur Wohnbebauung zu den an den Brandholzweg angrenzenden Flächen zwischen den Stellplatzflächen des SO-Gebietes und der Zufahrtsstraße zu den Sportanlagen beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Ein weiterer Änderungsbereich ist zwischen den Straßen Brandholzweg und Am Sportplatz vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Verbindungsstraße soll nicht mehr ausgebaut werden. Die rückwärtigen Baugrundstücke sollen nunmehr über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße Am Sportplatz erschlossen werden. Eine Verbindung zum Brandholzweg ist jedoch weiterhin über einen Fußweg und Notzufahrt vorgesehen. Durch die Änderung der Erschließungsanlagen soll insbesondere eine ruhige Wohnlage für die rückwärtigen Wohngrundstücke geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine wirtschaftliche Erschließung für die unbebauten Grundstücke Nr. 3 und 4 erreicht werden.

Die Baugebiete werden entsprechend der geplanten Nutzung und in Anlehnung an die vorhandene aufgelockerte Wohnstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den „Einfamilienhauscharakter“ zu erhalten, werden die angrenzenden Grundstücke am Brandholzweg nur mit Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Für die rückwärtigen Grundstücke Nr. 3 und 4 im südöstlichen Änderungsbereich wird darüber hinaus auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht.

Die Nutzung der allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend den textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr und Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß die künftigen Wohngebiete durch Immissionen wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt werden. Emissionsträchtige landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen und überörtliche Verkehrsstraßen liegen nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Änderungsbereiche.

Der nördliche Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Stellplatzanlagen eines „SB-Marktes“ und liegt in einer Entfernung von rd. 75 m von der innerörtlichen Landesstraße 140 (L 140) entfernt.

Nach einer Lärmuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden für die angrenzenden Wohngebiete die zulässigen Richtpegel für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Nach einer erneuten Anfrage wird durch den Gutachter der seinerzeit durchgeführten Untersuchung bestätigt, daß auch für das nunmehr geplante allgemeine Wohngebiet keine wesentliche Änderung der Immissionssituation angenommen werden muß (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung). Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, zwischen dem Baugebiet und der Stellplatzanlagen einen mindestens 1,50 m hohen Wall mit einer Grünbepflanzung zur optischen Abschirmung anzulegen (siehe Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes).

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

### 3. **Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehenen Teilflächen, befindet sich im Privateigentum.

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, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, 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 die vorliegenden Planänderungsbereiche.

### 6. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 140 (Bahnhofstraße).

Die Baugrundstücke innerhalb der Änderungsbereiche werden über die Planstraßen Brandholzweg und Straße A erschlossen.

Es wird beabsichtigt, den Brandholzweg verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. öffentliche Parkplätze innerhalb der Fahrbahn, Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der Planstraße A 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird eine Vorfahrtsregelung von „rechts vor links“ angenommen.

## 9. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85/95. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf den künftigen Bedarf werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden max. 12 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$12/4 = 3 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind am Brandholzweg und im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße A festgesetzt worden.

## 7. Spielmöglichkeiten für Kinder (Spielplatz)

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Baugrundstücken selbst zu decken.

Für schulpflichtige Kinder wird der Spielplatzbedarf durch die angrenzenden Sportanlagen und die Spielmöglichkeiten im Bereich der schulischen Anlagen gedeckt. Weitere Spielplätze werden nicht erforderlich.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem gemeinsamen Erlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom November 1994 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann vorbereitet, wenn die Bebauungsplanänderung zusätzliche Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition zuläßt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen nicht wesentlich geändert. Ein zusätzlicher Eingriff wird lediglich durch die Umwandlung der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) in Bauflächen und teilweise durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im südöstlichen Plangeltungsbereich vorbereitet.

Der Eingriff bezieht sich im wesentlichen auf das Schutzgut Boden. Im einzelnen wird der Eingriff nachfolgend bilanziert:

- Bodenversiegelung durch Bebauung auf den Grundstücken Nr. 10 und 11

$$1.760 \text{ m}^2 \times 0,375 = 660 \text{ m}^2$$

- zusätzliche Versiegelung durch Erhöhung der GRZ auf den Grundstücken Nr. 3 und 4 von 0,25 auf 0,3

$$2.100 \text{ m}^2 \times 0,075 = \frac{158 \text{ m}^2}{818 \text{ m}^2}$$

Berechnung der Ausgleichsfläche:

- Versiegelungsflächen

818 m <sup>2</sup> x 0,3 =	264 m <sup>2</sup>
abzügl. der Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Straße A	<u>310 m<sup>2</sup></u>
Überschuß	<u>46 m<sup>2</sup></u>

Es wird davon ausgegangen, daß der zusätzliche Eingriff durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen kompensiert wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie durch die Errichtung eines ca. 40 lfdm. Knicks ausgeglichen.

Darüber hinaus werden die in den Änderungsbereichen vorhandenen Knicks erhalten.

Weitere Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft bzw. sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile werden aufgrund des bereits vorhandenen Bebauungsplanes nicht im Sinne der Eingriffsdefinition vorbereitet.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderungen des Bebauungsplanes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorgenommen. Die übrigen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch die Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen. Die Maßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde geregelt.

## 9. Kosten/Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB für die Erschließung der Planstraße A einschließlich des Fußweges und Notzufahrt beträgt rd. 100.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Der Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Haushaltsplanung der Gemeinde im Jahre 1998 berücksichtigt. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße Brandholzweg entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die gemeindliche Kläranlage von Burg ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranteil aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation in Höhe von rd. 20.000 DM werden kostendeckende Beiträge nach dem KAG erhoben.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen werden durch kostendeckende Beiträge gedeckt. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Ausnahme der Einzelbaumbepflanzung an den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen (siehe Ziffer 8 der vorliegenden Begründung). Der Gemeinde entstehen für die Ausgleichsmaßnahmen keine Kosten.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Burg, den **20. Juli 1998**

Gemeinde Burg  
- Bürgermeister -

*Müller*



# Masuch+Olbrisch – Beratende Ingenieure VBI

Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

Deckblatt für Telefax (Cover sheet for Telefax)

Datum (date): 6. Dezember 1996

Von (from): MASUCH + OLBRISCH  
 Beratende Ingenieure GmbH  
 Gewerbering 2  
 22113 Oststeinbek (bei Hamburg)

Name: Sachs

Telefax-Nr.: 0 40 / 71 30 04 - 33

An (to): Amt  
 Kirchspielslandgemeinde  
 Burg / Süderhastedt  
 Ordnungsamt

Name: Herr Ruesch

Telefax-Nr.: 0 48 25 / 93 05 40

**Betreff: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 12, Gemeinde Burg / Dithmarschen**

Anzahl Seiten, incl. Deckblatt (No. of sheets, incl. cover sheet): 2

Bei Rückfragen, fehlerhafter Übertragung oder fehlenden Seiten unverzüglich Rückruf (in case of questions, defective transmission or missing pages please call immediately):

Telefon (phone): 0 40 / 71 30 04 - 0 oder (or) 71 30 04 - 32

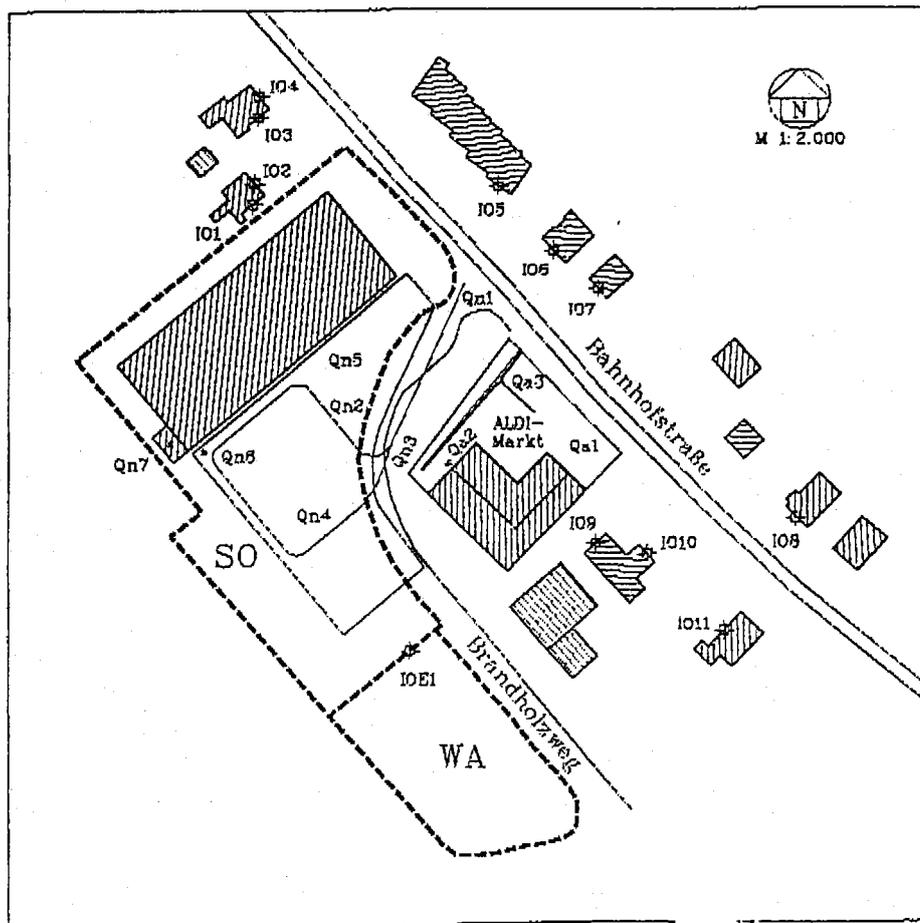
Sehr geehrter Herr Ruesch,

wir haben auf Grundlage unserer „Lärmtechnische(n) Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Errichtung eines SB-Marktes, Burg (Dithmarschen)“ vom 4. Mai 1993 eine Abschätzung der am Nordwestrand der in Aussicht genommenen WA-Baufläche zu erwartenden Lärmimmissionen vorgenommen. Die Tabelle enthält das Ergebnis für den Immissionsort IO E1 (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

Sp Ze	1 Lärmquelle	2	3	4 $\Delta L_{\text{Ausbr.}}$	5 Beurteilungs- pegel		6
					tags	nachts	
					dB(A)		
1	Stellplatz ALDI-Markt, Qa 1	90,0		53,5	36,5		
2	Anlieferung ALDI-Markt, Qa 2	91,8		54,4	37,4		
3	LKW-Fahrstrecke ALDI-Markt, Qa 3	64,5		30,6	33,9		
4	Zufahrt neuer SB-Markt, Abschnitt Qn 1	72,7		31,1	41,6		
5	Zufahrt neuer SB-Markt, Abschnitt Qn 2	69,7		37,1	32,6		
6	Zufahrt neuer SB-Markt, Abschnitt Qn 3	69,7		33,1	36,6		
7	Zufahrt neuer SB-Markt, Abschnitt Qn 4	65,9		23,1	42,8		
8	Stellplatz neuer SB-Markt, Qn 5	92,9		40,9	52,0		
9	Anlieferung neuer SB-Markt, Qn 6	93,5		46,9	46,6		
10	Lüfter neuer SB-Markt, Qn 7	82,4	80,0	49,6	32,8		30,4
11	Summe				55		31

Mit dem in o.g. Untersuchung verwendeten Ansatz (ALDI-Markt und seinerzeit geplanter SB-Markt als Lärmquellen) sind die Immissionsrichtwerte der VDI 2058, Blatt 1, Arbeitslärm in der Nachbarschaft für allgemeine Wohngebiete von 55 / 40 dB(A) tags / nachts am Tage gerade eingehalten und in der Nacht deutlich unterschritten (Anmerkung: Das für die Berechnung der Schallabstrahlung von den Stellplatzanlagen verwendete Modell (Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) differenziert nicht nach unterschiedlichen Fahrbahnbelägen (asphaltiert oder gepflastert), weil bei den gefahrenen niedrigen Geschwindigkeiten das Motorgeräusch pegelbestimmend ist.).

Die zum damaligen Zeitpunkt verfügbare Planung weicht nicht unerheblich vom uns heute zugesandten B-Plan-Entwurf ab. Die Abbildung zeigt die Veränderungen.



In Anbetracht der Tatsache, daß der Immissionsrichtwert am Tage gerade erreicht wird (also keine Reserven mehr vorhanden sind), raten wir zur Neuberechnung auf Grundlage des aktuellen Zustandes (Markt in der tatsächlich realisierten Form, Prüfung, ob Ansätze zu Kundenaufkommen und Lieferverkehr noch aktuell sind).

Bitte setzen Sie sich mit uns in Verbindung, wenn aus Ihrer Sicht die Neufassung der Lärmuntersuchung notwendig ist. Wir würden Ihnen dann ein entsprechendes Angebot unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

*Seibert*