

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 23 „Amtskoppel“

für das Gebiet

„nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 20.03.2018
Projekt-Nr.: 17046

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über die
Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH
Bismarckstraße 67, 24534 Neumünster

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
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
2.4	Innenentwicklungspotenziale	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	5
3.3	Grünordnung	6
3.4	Artenschutz	7
3.5	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	9
3.6	Immissionen	11
3.7	Störfallbetriebe	12
3.8	Denkmalschutz	13
4.	Verkehrerschließung	13
5.	Technische Infrastruktur	14
5.1	Versorgung	14
5.2	Entsorgung	14
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	15
7.	Kosten	15
8.	Flächenbilanzierung	15
9.	Anlagen	16
9.1	18. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Lärmtechnische Untersuchung	

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 23 „Amtskoppel“

für das Gebiet

„nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Burg und ist in etwa 1,9 ha groß.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Schulzentrums der Gemeinde, westlich der Bahnhofstraße und südlich der Verbrauchermärkte an der Bahnhofstraße.

Im Norden wird das Plangebiet von einem Knick begrenzt, mit dahinter anschließender landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Osten und Südosten begrenzt die Bebauung am Brandholzweg das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Böschungskante und einen Knick abgegrenzt, hinter der sich ein Regenrückhaltebecken, Grünland sowie teilweise Wohnbebauung befindet.

Weiter südlich, im Abstand von circa 50 m, beginnt das Schulgelände der Gemeinschaftsschule am Hamberg. Im Westen des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Böschungskante, an die weiter westlich ein Bolzplatz angrenzt. Zudem befinden sich ein Sportplatz sowie eine Tennisanlage westlich des Plangebietes.

Des Weiteren befindet sich die Verlängerung der Verbrauchermarktzufahrt von der Bahnhofstraße im Plangebiet. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll im Zuge der Erschließung ausgebaut werden und das neue Wohngebiet von Norden her erschließen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück 12/24, Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Burg. Ergänzend befinden sich Teilstücke der Flurstücke 12/23, 12/25, 11/11 sowie das Flurstück 11/25, jeweils Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Burg im Plangebiet. Ein rund 30 m² großer Bereich des Flurstücks 12/24, Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Burg im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge des Verfahrens nicht überplant, da dieser Bereich aktuell als Zufahrt für das südlich gelegene Grundstück genutzt wird. Es ist seitens des Eigentümers vorgesehen, diesen Bereich an den Anlieger zu veräußern.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Bereitstellung von Baugrundstücken. Der Bebauungsplan Nr. 16, der die Gemeinde in der Vergangenheit mit Baugrundstücken versorgt hat, ist vollständig veräußert, sodass die Gemeinde eine neue Möglichkeit schaffen möchte, Bauland kurzfristig und bedarfsgerecht anzubieten.

Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit voraussichtlich 22 Baugrundstücken. Hiermit soll die kurz- bis mittelfristige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Burg gesichert werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Burg als Unterzentrum im ländlichen Raum aus. Zudem liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der LEP 2010 gibt vor, dass grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden können. Diese sollen in Art und Umfang den Bedarf in der betreffenden Gemeinde abdecken. Als Zentralort ist der Gemeinde Burg ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau zugewiesen. Die Gemeinde trägt Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und es soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglicht werden.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist aus, dass sich das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich der Gemeinde Burg befindet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Hopen in St. Michaelisdonn. Zudem liegt der Bebauungsplan Nr. 23, wie der Großteil des Gemeindegebietes innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Des Weiteren liegt die Gemeinde innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Umgeben ist die Gemeinde von diversen Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRP IV) zeigt für das Plangebiet selbst keine gesonderten Darstellungen. Direkt südwestlich stellt die Karte ein geplantes Wasserschutzgebiet dar. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das Gebiet im kommenden Jahr (2018) als Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden. Diesbezüglich wurde frühzeitig vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (LLUR) mitgeteilt, dass sich das Plangebiet außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes befindet.

Rund 200 m westlich des Geltungsbereiches ist ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Verbundsystem dargestellt. Die Fläche schließt westlich an die Tennisanlage an.

Karte 2 des LRP IV zeigt, dass sich das Plangebiet und das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befinden. Für das Plangebiet an sich sind keine weiteren Darstellungen vorhanden.

Das Gemeindegebiet ist von strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten umgeben und westlich des Plangebietes (rund 200 m) befindet sich ein Naturerlebnisraum der Gemeinde.

In etwa 1,1 km Entfernung zum Plangebiet beginnt im Süden der Gemeinde das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ (CDDA-Code: 322194). Der Klev ist zudem als Geotop „Kliff zwischen Burg und St. Michaelisdonn“ (4.3) eingetragen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Burg (1997) (Karte Bestand) zeigt für den Geltungsbereich mesophiles Grünland. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets stellt der Landschaftsplan einen Knick dar. In Realität stellt sich dieser dargestellte Knick ausschließlich im nördlichen Bereich als solcher dar. Entlang der Westgrenze verläuft überwiegend eine Böschungskante mit einer Höhendifferenz von Plangebiet und angrenzender Fläche von rund 3 m.

Die nördlich anzulegende Erschließungsstraße zur Zufahrt des dort gelegenen Bauarktes ist als Acker ausgewiesen. Südwestlich des Plangebietes ist ein Tümpel / eine Viehtränke dargestellt.

Die Karte „Biotop- und Nutzungstypen – Bewertung“ bewertet das Plangebiet als ökologisch mittelwertig. Der dargestellte Knick im Westen hat demnach eine sehr hohe ökologische Wertigkeit.

Die Erschließungsstraße Richtung Norden ist als Acker mit einer geringen ökologischen Wertigkeit dargestellt.

Die Karte „Planungs- und Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplans weist das gesamte Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Fläche als Vorrangfläche für Schule, Sport und Freizeit aus. Nach Angaben des Amtes Burg-St. Michaelisdonn ist keine Erweiterung der bestehenden Schule vorgesehen. Sollte es entgegen der Erwartungen doch zu einer Schulerweiterung kommen, sind Verdichtungsmöglichkeiten auf dem aktuellen Schulgelände vorhanden, wodurch das Plangebiet ohnehin nicht primär für eine Erweiterung der Schule zu betrachten ist.

Ebenfalls sind großflächige Sport- und Freizeitflächen seitens der Gemeinde in diesem Bereich neben den bereits bestehenden Anlagen nicht vorgesehen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1967. Der Plan hat seither 16 Änderungen erfahren. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich aktuell im Bauleitplanverfahren.

Für das Plangebiet stellt der F.-Plan überwiegend Grünfläche -Sportplatz- dar. Dieser wird durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB geändert und weist nach Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Wohnbaufläche (W) aus. Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde überplant aktuell das Areal und setzt für den Großteil der Fläche Grünfläche -Sportplatz- fest.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Es gelten die Vorschriften gemäß § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird durch die Planung nicht überschritten (hier: 4.300 m²). Der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13 a (2) Nr. 3 BauGB wird Rechnung getragen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

2.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde hat im Jahr 2015 die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurden diverse Potenzialflächen eruiert. Im Anschluss der Untersuchung wurde eine Eigentümerabfrage durchgeführt. Im Ergebnis gaben nur wenige Potenzialflächeneigentümer an, veräußerungsbereit zu sein.

Dennoch führt die Gemeinde seither ein öffentlich zugängliches Baulandkataster. Die Veräußerung verläuft aktuell nur schleppend, da insbesondere die nicht prädestinierten Baulücken im Zuge der Eigentümerabfrage als verfügbar angegeben wurden.

Aufgrund der daraus resultierenden bedingten Möglichkeiten, Innenentwicklung im Gemeindegebiet zu realisieren, ist die Gemeinde bestrebt, Bauland in Ortsrandlage auszuweisen, um den Bedarf nach Wohngrundstücken kurz- bis mittelfristig zu decken.

Burg, im LEP 2010 als Unterzentrum ausgewiesen, fungiert als Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Die Gemeinde trägt Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird dem Planungsziel entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen, im überplanten Gebiet ein Wohngebiet in aufgelockerter Bauweise zu schaffen. Dementsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) überschritten werden.

Da innerhalb des geplanten Baugebietes eine hohe Wohnqualität angestrebt wird, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen generell unzulässig.

Zudem sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Haustyp der Stadt-Villa ermöglicht. Die maximale Firsthöhe wird vor dem Hintergrund des Einfügens in die Umgebung sowie der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild auf 9,0 m festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe bezieht sich auf das natürliche Gelände. Es ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes heranzuziehen. In der Planzeichnung sind Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen. Im Zweifelsfall kann aus diesen der Höhenbezugspunkt interpoliert werden.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes wird eine für Wohngebiete im ländlichen Raum typische offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern sollen auch Doppelhäuser im Plangebiet ermöglicht werden. Hausgruppen hingegen sind im Geltungsbereich unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder sind großzügig geplant, sodass den künftigen Eigentümern ein hoher Grad an Flexibilität für eine Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

Im Bereich der Planstraße C verläuft die Baugrenze überwiegend in einem Abstand vom 5 m zur Straßenverkehrsfläche. Durch diese Festsetzung wird ein Vorgartenbereich ohne Hauptgebäude sichergestellt, der einer Auflockerung des Wohngebietes dient und auch potenziell Stellplätze im vorderen Bereich der Grundstücke ermöglicht.

Im südlichen Bereich der Planstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sechs Parkplätze vorgesehen. Die Baugrenze verläuft in diesem Bereich in einem Abstand von 3 m zu den Parkplätzen.

Aufgrund der Mächtigkeit der Böschung im Westen und dem vorhandenen Höhenunterschied verläuft die Baugrenze in diesem Bereich in einem Abstand von 10,0 m zur Geltungsbereichsgrenze. Somit ist dem Schutz der Wurzelbereich der Gehölze ausreichend Rechnung getragen.

Die Grundstücksorientierung eignet sich ohnehin für eine Bebauung im östlichen Grundstücksteil, sodass der Bereich Richtung Böschung als Westgarten genutzt werden kann. Zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von überwiegend 8,0 m, zur Hecke im Osten des Plangebietes in einem Abstand von 3,0 m.

Für Einzelhäuser sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, für Doppelhäuser eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Mit dieser Festsetzung wird dem Bau von Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt, der sich städtebaulich nicht in das Plangebiet und die nähere Umgebung eingliedern würde.

3.3 Grünordnung

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Grünland genutzt. Der Bereich der künftigen Planstraße A ist in landwirtschaftlicher Nutzung.

Nördlich begrenzt ein Knick das Plangebiet. Dieser bleibt bei Umsetzung der Planung weitestgehend erhalten. Ausschließlich im Kurvenbereich der Planstraße A ist eine Knickbeseitigung nötig, um den Kurvenbereich dort für den Verkehr sicher herstellen zu können.

Der durchschnittliche Abstand zwischen Knick und der neu herzustellenden Fahrbahn der Planstraße B beträgt 2,0 m. Mit diesem Abstand ist unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Knickbeeinträchtigung von 12,5 % anzunehmen, weshalb diese ausgeglichen werden soll (s. Kapitel 3.5).

Im Osten begrenzt eine Hecke das Plangebiet. Östlich der Hecke liegt unmittelbar Wohnbebauung, die über den Brandholzweg erschlossen ist.

Im Süden befindet sich eine Böschungskante, die vereinzelt mit Bäumen bewachsen ist. Diese Böschungskante bleibt auch mit Umsetzung der Planung erhalten. Im Ver-

lauf von Osten nach Westen geht die Böschungskante in einen Knick über. Der Knick bleibt erhalten.

Im Westen begrenzt ebenfalls eine Böschungskante das Plangebiet. In diesem Bereich steigt das Gebiet Richtung Westen hin an. Die westlich an das Plangebiet grenzende Fläche liegt in etwa 2,5 m bis 3,0 m höher als das Plangebiet. Die Böschungskante geht im nördlichen Bereich in einen Knick über. Dieser bleibt bei Planumsetzung erhalten.

Zum Schutz der genannten Knicks und der Hecke sind auf den Baugrundstücken Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO in einem Abstand von 3 m, gemessen vom Knickfuß resp. zur Grenze der nachrichtlich übernommenen Hecke, unzulässig. Zum westlichen Knick und zur dortigen Böschungskante wird ein Schutzstreifen aufgrund der Mächtigkeit des Knicks und der Höhendifferenz auf 5 m, gemessen vom Knickfuß resp. vom Fuß der Böschungskante, festgesetzt.

Westlich des Plangebietes ist seitens der Gemeinde vorgesehen, einen Spielplatz zu errichten. Dieser Bereich wird im Zuge der B.-Planaufstellung nicht neu überplant. In diesem Bereich regelt der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Burg die Zulässigkeiten.

Dieser setzt für den Bereich westlich des Plangebietes Grünfläche -Sportanlagen- fest. In diesem Bereich befinden sich bereits ein Bolzplatz sowie Beachvolleyballfelder. Ein Spielplatz lässt sich in untergeordneter Größe in die im B.-Plan Nr. 12 festgesetzten großflächigen Grünflächen integrieren. Dies wurde ebenfalls mit dem Kreis Dithmarschen frühzeitig abgestimmt.

3.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Fachbeitrag werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des BNatSch-Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage 1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der VSchRL (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Im Rahmen dieser Potenzialabschätzung stellt sich heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Insekten und Gefäßpflanzen, aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes, nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Zu den aufgrund möglicher Habitate im nahen Umfeld des Betrachtungsraumes potentiell vorkommenden Amphibien und Reptilien im Planungsraum liegen zwei Vorkommensnachweise für die Arten Bergmolch und Erdkröte (Artkataster des LLUR) bei einem Regenrückhaltebecken südwestlich des Geltungsbereiches vor. Daher ist mit migrierende Individuen zur Zeit der Amphibienwanderungen im Geltungsbereich zu rechnen.

Bei den Ortsbegehungen konnten im zentralen Bereich des Geltungsbereiches keine Anzeichen oder geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien erfasst werden. Temporäre Vorkommen in den gehölzreichen Randbereichen sind nicht auszuschließen.

Nach Analyse des Umfeldes des Planungsraumes (ca. 1.000 m) ist davon auszugehen, dass die Hauptzugrichtung während der Wanderung zwischen dem südlich und westlich gelegenen Wald und dem Laichgewässer stattfindet.

Um ein Töten bzw. Verletzen der Tiere bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden ist eine Ermittlung der Arten im Regenrückhaltebecken zur Paarungszeit durchzuführen. Dies dient der Planung und Ausgestaltung der Maßnahmen zum Schutz der Amphibien. Hierzu ist ein Amphibienzaun mit ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung RRB, d.h. vom Planungsgebiet weg, zu errichten. Dadurch wird ‚durchwandern‘ Individuen der Zugang zu ihren Laichgewässern ermöglicht. Ein ‚Rückwandern‘ in das Planungsgebiet ist aufgrund der fehlenden Überwindungshilfen auf der dem RRB zugewandte Seite nicht möglich.

Dieser Zaun ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen herzurichten und nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen. Der Amphibienzaun soll in einer Länge von 100 m in einem Abstand von 5,0 m entlang der westlichen Böschungskante und dem nördlich davon gelegenen Knick hergestellt werden. Ebenfalls soll die Länge des Zaunes in einem Abstand von 3,0 m entlang des südlichen Knicks sowie der dortigen Böschungskante 100 m entsprechen.

Bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Zu den potenziell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

Während der Standortbegehung sind keine Winterquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 gefunden worden. Ebenso konnten keine potenziellen Sommerquartiere kartiert werden. Ein Vorkommen von Fledermaushabitaten kann daher als unwahrscheinlich angesehen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände 1 bis 3 liegt nicht vor.

Bei Beseitigungen von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potenziell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.5 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Höhe der Gebäude und Anlagen auf 9,0 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, begrenzt.
- Die Grundflächenzahl, durch die der maximal zulässige Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,3 in dem für allgemeine Wohngebiete üblichen Bereich.
- Die im Plangebiet gelegenen Knicks sollen bis auf den Abtrag im Kurvenbereich der Planstraße A vollständig erhalten bleiben, wodurch der Eingriff in die Schutzgüter Landschaft sowie Arten und Biotope minimiert wird. Lücken im Bewuchs sind zu schließen, sodass je laufender Meter mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze vorhanden sind. Die Pflegemaßnahmen der Knicks sind ausschließlich im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- Um dem Knickschutz ausreichend Rechnung zu tragen, sind auf den Baugrundstücken Knickschutzstreifen in einer Breite von 3,0 m, gemessen von Knickfuß resp. der festgesetzten Grenze der Hecke, vorgesehen. Zum westlichen Knick und der westlichen Böschungskante beträgt Schutzstreifen 5,0 m.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Gehölzen an die Schutzfristen des § 39 (5) BNatSchG gebunden. Danach ist die Entnahme und das auf den Stock setzen von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten.
- Um einen ausreichenden Schutz von Amphibien gewährleisten zu können, wird während der Bauphasen der Erschließungsmaßnahmen und der Wohngebäude im südlichen sowie westlichen Geltungsbereich ein Amphibienzaun angelegt, wodurch ein „Zurückwandern“ der Amphibien in das Plangebiet unterbunden wird. Der Zaun wird vor Baubeginn hergerichtet und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen.

Aufgrund der möglichen Neuversiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist ein gesonderter Flächenausgleich für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die maximal zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 (inklusive der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) rund 6.500 m². Die Größe der neu herzustellenden Erschließungsinfrastruktur beträgt 4.200 m², woraus sich eine maximale Versiegelung im Plangebiet von 10.700 m² ergibt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 12 setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Grünfläche -Sportanlagen- fest, wodurch der Bau von Sportanlagen möglich wäre, der mit einer Teilversiegelung anzunehmen wäre.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist ein gesonderter Flächenausgleich für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigung resp. Rodung von einzelnen Knickabschnitten im Plangebiet ist ausgleichspflichtig.

Der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene 125 m lange Knick soll aufgrund des Abstandes der Fahrbahn zum Knickfuß von durchschnittlich 2,0 m mit 12,5 % der Gesamtlänge ausgeglichen werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 16,0 m.

Im Kurvenbereich der Planstraße A entfallen aufgrund der Erschließung rund 21,0 m Knick. Dieser ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen, wodurch sich an dieser Stelle ein Ausgleichsbedarf von 42,0 m ergibt.

Demnach ist für die Planung ein externer Knickausgleich von insgesamt 58,0 m erforderlich. Dieser wird auf dem Flurstück 15, Flur 6 der Gemeinde und Gemarkung Brickeln, nördlich des Hochdonner Wegs, erbracht.

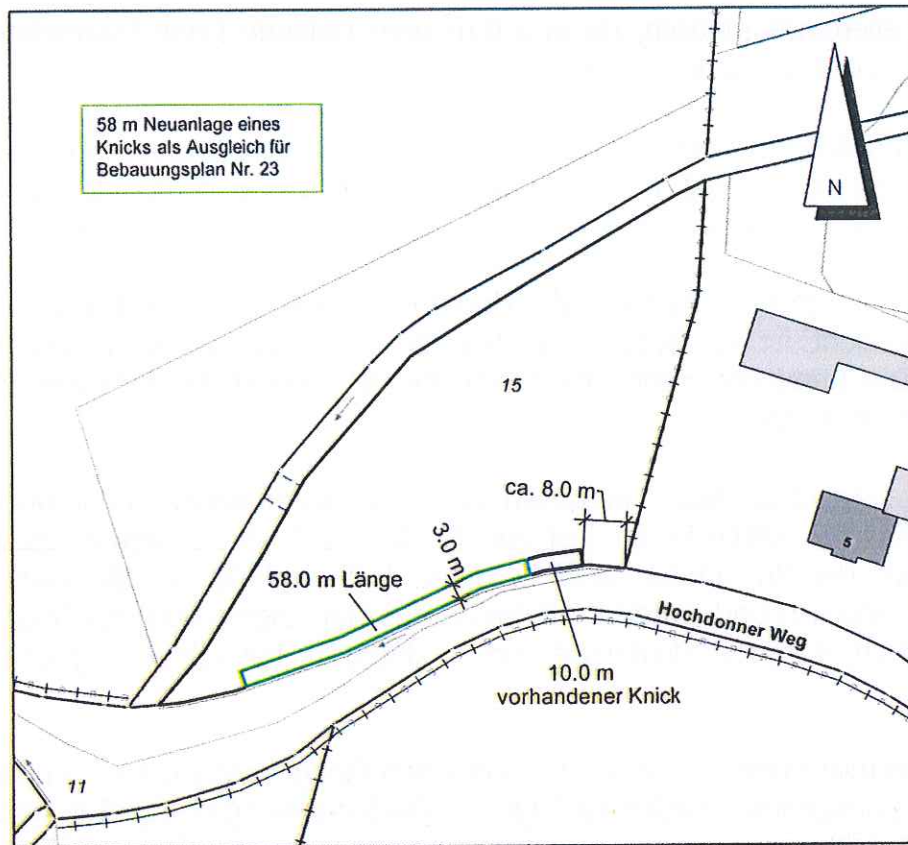


Abbildung 1: Lage des externen Knickausgleichs (Flurstück 15, Flur 6, Gemeinde und Gemarkung Brickeln)

3.6 Immissionen

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Anlage 9.3) erstellt, um die zu erwartenden Immissionen durch die angrenzenden Nutzungen zu beurteilen. Konkret wurde der Sport- und Gewerbelärm aus der Nachbarschaft untersucht.

Für die Beurteilung des Sportlärms ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 18. BImSchV) heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen für WA-Gebiete tagsüber überwiegend 55 dB(A).

Die Untersuchung zeigt, dass die Richtwerte für WA-Gebiete tagsüber innerhalb der Ruhezeiten fast im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Lediglich in einem kleinen Teilbereich auf den Grundstücken Nr. 4 und Nr. 5 sind bei durchgehendem Spiel in der Zeit von 13 Uhr bis 15 Uhr am Sonntag Überschreitungen im ersten Obergeschoss möglich.

Gemäß Gutachten kann dieser potenziellen Überschreitung durch entsprechende Schutzabstände begegnet werden. Demnach sind in dem Bereich der Überschreitung (rund 8,0 m, gemessen von der westlichen Plangebietsgrenze), keine Baufelder ausgewiesen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen, ist in die-

sem Bereich allerdings möglich, da in 2,0 m über Gelände keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu erwarten sind.

Die Berechnung des Gutachtens stellt jedoch ein worst-case-Szenario dar. Es ist anzunehmen, dass die tatsächliche Nutzung des Bolzplatzes zu keiner Überschreitung der Richtwerte im Plangebiet führt.

Für den betrachteten Gewerbelärm, der durch die Nutzung im Bereich der Verbrauchermärkte ausgeht, ist die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgeblich. Die Immissionsrichtwerte liegen für WA-Gebiete bei tagsüber 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Die Richtwerte am Tage werden im gesamten Baugebiet eingehalten und unterschritten. Die Nachtwerte gelten in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Innerhalb dieses Zeitfensters haben die Nutzungen nicht geöffnet. Lieferverkehr ist allerdings in den Nachtstunden möglich und wurde im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte von 40 dB(A) im Baugebiet eingehalten werden.

Die Verkehrsimmissionen, die von der östlich des Plangebietes gelegenen Bahnhofstraße (L 140) ausgehen, wurden im Zuge der Bauleitplanung betrachtet. Nach überschlägigen Berechnungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im geplanten Wohngebiet eingehalten. Auch die Nachtwerte von 45 dB(A) wurden überschlägig geprüft. Diese werden ebenfalls im Plangebiet eingehalten.

Rund 400 m nördlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnlinie. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist von einer erhöhten Immission durch die Bahnlinie im Plangebiet nicht auszugehen.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, sodass diesbezüglich keine erhöhten Immissionen zu erwarten sind. Dennoch ist die südlich an den Geltungsbereich grenzende Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.7 Störfallbetriebe

Gemäß Auskunft des LLUR sind in der Ortslage Burg und der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.8 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. 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. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden her. Zwischen dem ehemaligen Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Baumarkt an der Bahnhofstraße befindet sich aktuell eine Einmündung des Brandholzweges, die aktuell ausschließlich der Stellplatzerschließung der genannten Märkte dient. Die Straße endet derzeit als Sackgasse.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde, der aktuell auch das Plangebiet überplant, sah bereits eine Verlängerung der Straße Richtung Süden vor um dort ebenfalls an den Brandholzweg anzuschließen. Der Ausbau ist aktuell noch nicht erfolgt. Der überwiegende Teil der Planstraße A befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Fahrbahn der Planstraße A wird im Zuge der Erschließungsplanung mit 5,50 m hergestellt, um den Begegnungsverkehr Pkw und Lkw gemäß RAST 06 problemlos zu ermöglichen.

Entlang der bestehenden Zufahrt im nördlichen Bereich befinden sich beidseitig Gehwege. Der Gehweg östlich der Fahrbahn wird aufgegriffen und in einer Breite von 2 m weitergeführt. Westlich wird in gleicher Breite ein Grünstreifen fortgeführt.

Die Straße nördlich des neu geplanten Wohngebietes, parallel zum dort verlaufenden Knick, ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen. Südlich der Fahrbahn, entlang der Grundstücke, ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Der Abstand zum nördlich gelegenen Knick und Fahrbahnkante beträgt im Durchschnitt 2,0 m.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen A und B sowie den bereits bestehenden Brandholzweg als Tempo-30-Zone zu realisieren.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird über eine 5,50 m breite gemischte Verkehrsfläche sichergestellt (Planstraße C). Auf beiden Seiten der Fahrbahn befindet sich ein 0,50 m breiter Grünstreifen. Die Gesamtbreite der Planstraße C beträgt somit 6,50 m. Es ist vorgesehen, die Planstraße C als „Spielstraße“ umzusetzen.

Im südlichen Bereich der Planstraße C sind sechs öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,0 m vorgesehen, die den ruhenden Verkehr im Straßenraum auffangen sollen. Die Grundstückerschließungen an den betreffenden Grundstücken sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf den Baugrundstücken sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze unzulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ein freizügiger, unbebauter Vorgartenbereich auf den Grundstücken entsteht, wodurch dem Planungsziel eines aufgelockerten Wohngebietes Rechnung getragen wird. Nicht-überdachte Stellplätze sind an dieser Stelle zulässig.

Die Anbindung an den Brandholzweg südöstlich des Plangebietes wird ebenfalls hergestellt. Diese Anbindung ist allerdings nicht für eine Erschließung des Wohngebietes vorgesehen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Versorgungsinfrastruktur für das Plangebiet ist innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden und ist im Rahmen der Erschließungsplanung anzulegen.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH im Brandholzweg sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Entsorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden und ist im Zuge der Erschließungsplanung herzustellen.

Innerhalb der Planstraße B befindet sich eine Entsorgungsleitung, die das Schmutzwasser von der westlich gelegenen Tennisanlage Richtung Brandholzweg leitet. Im Zuge der Erschließung ist eine entsprechende Schmutzwasserentsorgung herzustellen. Anschlussmöglichkeiten im Bereich Brandholzweg sind vorhanden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers nicht möglich. Im Zuge der Erschließung wird eine unteriri-

sche Rückhaltung des Regenwassers im Straßenbereich der Planstraße A oder B hergestellt.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass diese auch mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Amtes Burg-St. Michaelisdonn. Eine Eigentümerübertragung an die Gemeinde Burg ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Die Grundstücke werden von der Gemeinde direkt an die künftigen Eigentümer veräußert.

Ein rund 30 m² großer Bereich des Plangebiets (Flurstück 12/24) verbleibt voraussichtlich im Eigentum des Amtes resp. nach genannter Eigentumsübertragung bei der Gemeinde. Es ist beabsichtigt, die Fläche an den Anlieger südlich des Plangebietes zu veräußern.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Ein Erschließungsträger hat mit der Gemeinde Burg einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 19.110 m². Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	14.320 m ²	75,0 %
Straßenverkehrsfläche	4.280 m ²	22,4 %
zu erhaltende Knicks / Hecken	510 m ²	2,6 %
Gesamt	19.110m²	100 %

Burg, den 14.05.2018



(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 18. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Gemeinde Burg – 18. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden durch Berichtigung für das Gebiet in der Gemeinde Burg „nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 09.11.2017.

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Burg – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 23 „Amtskoppel“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 01.12.2017.

9.3 Lärmtechnische Untersuchung

Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Burg (Dithmarschen: M+O Immissionsschutz, Oststeinbek, Stand 17.11.2017.

