

## Gemeinde Burg

### **23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden**

für das Gebiet

**„westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“ in der Gemeinde Burg**

**Bearbeitungsstand:** § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 18.05.2022  
Projekt-Nr.: 21004

## Vorentwurf der Begründung

### **Auftraggeber**

Gemeinde Burg über  
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

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Plandarstellungen</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Anlage</b>	<b>11</b>
5.1	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale	11

# Gemeinde Burg

## **23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden in der Gemeinde Burg**

für das Gebiet

**„westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“**

## **Vorentwurf der Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

#### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der rund 8,3 ha große Geltungsbereich der 23. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden liegt nördlich der L 139 zwischen dem Siedlungsrand der Gemeinde Burg und der Gemeindegrenze zu Buchholz. Konkret handelt es sich um die Flurstücke 12/9, 334, 262/12, 265/6, 339, 257/4, 225/3, 261/5 und Teile des Flurstücks 333 der Flur 11 Gemarkung und Gemeinde Burg.

Im Westen wird der Geltungsbereich des 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeindegrenze zu Buchholz begrenzt. Im Norden liegen überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine Rinderzucht im Nordosten des Gebietes. Im Osten knüpft das Plangebiet an Ackerflächen an, die bereits durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden und wird durch den dort verlaufenden Knick begrenzt.

Im Süden schließt das Plangebiet an die Buchholzer Straße (L 139) bzw. die Grundstücke entlang der Buchholzer Straße an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser sowie einen Pferdehof.

#### **1.2 Planungsanlass und -ziele**

Die Gemeinde Burg verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten Fläche eine Wohnbaufläche zu realisieren. Die Gemeinde möchte kurz- und mittelfristig Baugrundstücke bereitstellen, die durch Potenziale im Innenbereich nicht gedeckt werden können. Als Unterzentrum kommt der Gemeinde Burg dabei eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet ist eine der wenigen potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Burg. Die stetig hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht eine

Planung erforderlich. Das Gebiet sowie die angrenzenden nördlichen Flächen sind im Landschaftsplan als Vorranggebiete für Wohnen ausgewiesen, sodass sich die Erschließung des Gesamtgebietes ebenfalls für die Deckung des längerfristigen Wohnbedarfs eignet.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 27 für eine Teilfläche aufgestellt.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Am 17.12.2021 ist der **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021) in Kraft getreten. Im LEP 2021 wird die Gemeinde Burg (4.178 EW, Stand 31.12.2020) als Unterzentrum im ländlichen Raum eingestuft. 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 südwestlich des Siedlungskerns befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Die Bahnstrecke im Norden der Gemeinde Burg verbindet Elmshorn mit Westerland (Sylt).

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden legt der LEP 2021 u. a. folgendes fest:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...] Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab“ (Ziffer 3.6.1 (1) LEP 2021).

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“ (Ziffer 3.9 (4) LEP 2021).

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...]“ (Ziffer 3.6.1 (2) LEP 2021).

Die Gemeinde Burg als Unterzentrum hat eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und hat entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Großteil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Burg befindet sich laut **Regionalplan für den Planungsraum IV** innerhalb des Bauschutzbereiches des rund 7 km entfernten Flugplatzes St. Michaelisdonn -Hopen-. Ebenso wird im Siedlungsbereich 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. Umgeben ist die Gemeinde von einem großflächigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, das durch den Nord-Ostsee-Kanal getrennt wird.

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

## 2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020)

Im westlichen Siedlungsbereich wird in der Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplans** ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes. Konkrete Planungen zeigen, dass das Plangebiet bei Ausweisung des Wasserschutzgebietes voraussichtlich zukünftig in Zone III liegen wird.

Nordwestlich des Geltungsbereiches ist eine Verbundachse und im Südosten entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Schwerpunktbereich eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

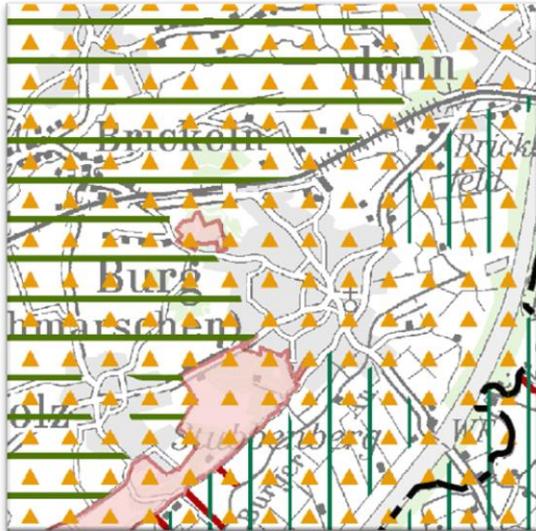


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans zeigt, dass sich das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befindet.

Unmittelbar südlich der Buchholzer Straße beginnt 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. Im Norden der Gemeinde befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Papenküll Brickeln“.

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, wie das Plangebiet selbst.

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, wie das Plangebiet selbst.

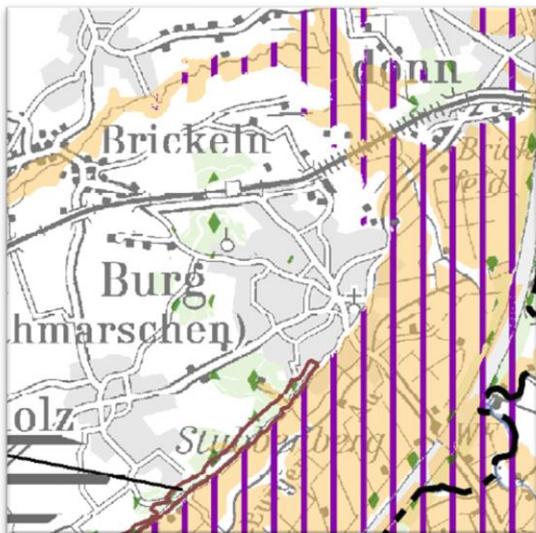


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

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

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

Ein lineares Geotop verläuft vom südlichen Siedlungsbereich in Richtung der Gemeinde Kuden. Dabei handelt es um eine Kliffkante (KI 043).



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg – Bestand (Stand 1997)



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg - Entwicklung (Stand 1997)

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Burg (Stand 1997) bezeichnet die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als mesophiles Grünland. Lediglich die Flächen am östlichen Geltungsbereichsrand werden als Ackerflächen dargestellt. Das Plangebiet ist durch Wallhecken geprägt.

Südlich des Geltungsbereiches wird das kulturhistorische Denkmal „Grabhügel“ dargestellt.

Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird gemäß der Karte Bewertung als gering bis mittel eingestuft. Die Knicks weisen eine hohe Wertigkeit auf.

Die dritte Themenkarte des Landschaftsplanes (Planung – Entwicklungskonzeption) sieht im Bereich des Plangebietes eine großräumige Vorrangfläche für die Wohnbebauung vor. Im Süden im Bereich der Anbauverbotszone ist eine Fläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Burg stellt zudem entlang der Gemeindegrenze zu Buchholz und somit am westlichen Plangebietsrand eine Eingrünung des Ortsrandes / der Siedlungsgrenze dar. Damit soll ein sanfter Übergang von der Siedlung in die Landschaft geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes. Lediglich Ausgleichsmaßnahmen werden an der Landesstraße nicht vorgesehen, da diese dem Planungsziel zuwiderlaufen würde und an dieser Stelle nicht als sinnvoll erachtet werden. Eine Anpassung der Darstellung ist nicht notwendig.

## 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1973. Mit der 10. Änderung im Jahr 2002 erfolgte eine

Neudarstellung der Inhalte, die alle vorherigen Flächennutzungspläne vereint. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches wurden bereits im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die überplanten Flächen werden im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus verläuft eine Gasleitung durch das Gebiet.

Parallel zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt. Dieser umfasst zusätzlich die Flächen östlich des Geltungsbereiches, die bereits durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant wurden. Er beinhaltet allerdings nicht die nördlichen Flächen (Regensickerbecken und Wohnbauflächen nördlich davon) und nur Teile des Flurstücks 334. Die beiden Flächen sollen bei Bedarf zukünftig zur mittelfristigen Bereitstellung von Bauland dienen. Durch die Überplanung der zusätzlichen Flächen durch den Flächennutzungsplan kann in Zukunft im Bedarfsfall kurzfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden.

## **2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung**

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Die Gemeinde Burg hat im Jahr 2015 die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurden diverse Potenzialflächen eruiert und Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Gemeinde Burg, wurde die Innenentwicklung im Jahr 2022 aktualisiert. Gegenüber dem Jahr 2015 konnte festgestellt werden, dass insbesondere die Unternutzung und Leerstände im Ortskern maßgeblich zurückgegangen sind.

Aus der Eigentümerabfrage der Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2015 ergibt sich, dass nur wenige Potenzialflächeneigentümer veräußerungsbereit sind. Die Veräußerung verläuft zudem aktuell nur schleppend, da insbesondere die nicht prädestinierten Baulücken im Zuge der Eigentümerabfrage als verfügbar angegeben wurden. Aktuell wird die Abfrage aktualisiert. Die aktuelle Innenentwicklungsanalyse (Stand 2022) ist dem Anhang beigelegt.

Aufgrund der darauf 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 und ihrer Verantwortung als Unterzentrum für die Deckung des örtlichen und regionalen Wohnungsbedarfs nachzukommen.

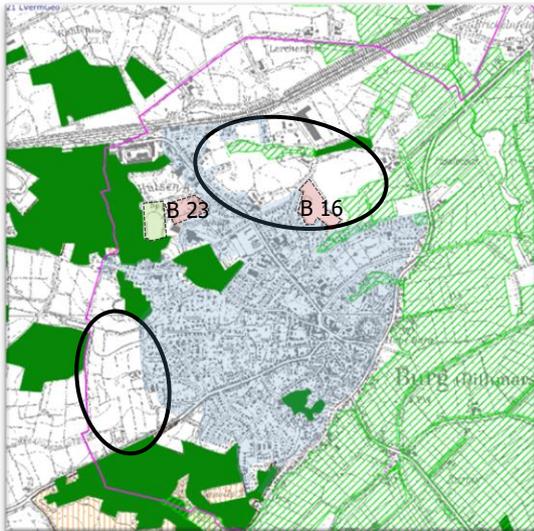


Abbildung 8: Begrenzende Kriterien der Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Burg

Die Gemeinde Burg hat für eine Entwicklung im Außenbereich nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Im Süden und Westen der Ortslage werden diese erheblich durch das Vorhandensein von Moorflächen begrenzt, die sich aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit als CO<sub>2</sub>-Speicher nur bedingt für die Errichtung baulicher Anlagen eignen.

Die nordwestlich und südwestlich der Gemeinde befindlichen Waldflächen sowie das 1971 ausgewiesene Landschaftsschutzgebietes „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ schließen auch hier eine Bebauung aus.

Gebiete außerhalb der bedingt geeigneten Flächen mit entsprechendem Siedlungszusammenhang für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind somit nur westlich der Ortslage nördlich der L 139 vorzufinden sowie südlich der Bahngleise / Erwin-Behn-Straße. Letztere grenzen zum Teil an das bestehende Gewerbegebiet. Deshalb und aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen sowie den (An-)Moorböden ist hier mit größeren Nutzungskonflikten zu rechnen. Darüber hinaus sind hier Immissionen seitens des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten.

Aufgrund dieser Standortfaktoren und den raumordnerischen Vorgaben hat die Gemeinde die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes forciert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Flächen nördlich des Geltungsbereiches für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung heranzuziehen.



Abbildung 9: Gesamterschließungskonzept für die Entwicklungsflächen westlich der Ortslage Burg

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Burg wurde für das rund 20 ha große Gesamtgebiet, das im Landschaftsplan als Vorrangfläche für die Wohnbebauung ausgewiesen ist, ein Erschließungskonzept entworfen, das die jeweiligen Bauabschnitte miteinander vereint (vgl. nebenstehende Abbildung).

Die Erschließung orientiert sich an den natürlich bedingten Strukturen im Plangebiet (Waldabstand, Baumreihen und Knicks, Geruchsbelastungen). Unter anderem ist im Plangebiet nördlich des Pferdehofs innerhalb der geruchsbelastenden Fläche die Herstellung eines Regensickerbeckens vorgesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Baugrenzen so zu gestalten, dass diese außerhalb der Immissionswerte gemäß TA Luft liegen.

### 3. Erläuterung der Plandarstellungen

Die 23. Flächennutzungsplanänderung und der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 27 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbau-gebiet schaffen. Hierfür sollen gemäß § 1 (1) Nr. 1 Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden. Im Hinblick auf die Entwicklung der nördlichen Flächen, die keinen versickerungsfähigen Boden aufweisen, wird ein Regensickerbecken vorgesehen.

Die nähere Erläuterung des Plandarstellungen 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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen; Boden / Fläche; Wasser; Klima / Luft; Landschaft; Mensch; Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

In die Umweltprüfung sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten einzubeziehen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB mit Anlage 1).

Das Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnbau-land.

#### **FFH-Gebiet**

In einer Entfernung von ca. 3 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.

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“, ausgewiesen mit der Verordnung vom 19. Mai 1971. Der Klev („Kliff“) dokumentiert die erdgeschichtliche Entwicklung nach der Eiszeit in Dithmarschen. Die Kliffkante liegt rund 800 m südlich des Plangebietes.

Im Kreis Dithmarschen sind zudem am 05.05.2022 Verordnungen zu großflächigen Landschaftsschutzgebieten in Kraft getreten. Darin einbezogen sind überwiegend Teile der Dithmarscher Geest, die u.a. durch das Landschaftsschutzgebiet ‚Kliffpateau‘ geschützt werden. Das Plangebiet grenzt im Westen an das neu ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet.

## Gesetzlich geschützte Biotope



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes SH

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Biotope vor. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein größeres Stillgewässer (FS). Eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des außerhalb des Plangebiet liegenden Biotopes ist untersagt.

Im Plangebiet befinden sich Knickstrukturen. Der Schutz von Knicks gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (Biotopschutz) in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgebiet Schleswig-Holstein ist im Plangebiet zu beachten.

## Landschaftsplanung

Im westlichen Siedlungsbereich wird in der Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes. Konkrete Planungen zeigen, dass gemäß der Aussage des LLUR vom 16.09.2021 das Plangebiet bei Ausweisung des Wasserschutzgebietes zukünftig in Zone III liegen wird.

Nordwestlich des Geltungsbereiches ist eine Verbundachse und im Südosten entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Schwerpunktbereich eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans zeigt, dass sich das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befindet. Zudem wird das südlich der Buchholzer Straße gelegene Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ (CDDA-Code: 322194) dargestellt.

Außerhalb des Siedlungsbereiches sind historische Kulturlandschaften vorzufinden. Im Südosten handelt es sich dabei um ein großflächiges Beet- und Grüppengebiet, der Nordwesten ist, wie das Plangebiet selbst, von Knicklandschaften geprägt.

Die Hauptkarte 3 zeigt insbesondere östlich und südlich des Siedlungsbereiches das Vorkommen klimasensitiver Böden. In diesem Bereich wird zudem ein Hochwasserrisikogebiet – Küstenhochwasser gemäß §§ 73, 74 WHG dargestellt. Im Westen und Südwesten befinden sich Waldflächen mit einer Größe von über 5 ha. Ein lineares Geotop verläuft vom südlichen Siedlungsbereich in Richtung der Gemeinde Kuden. Dabei handelt es um eine Kliffkante (KI 043).

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Burg (Stand 1997) bezeichnet die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als mesophiles Grünland. Dabei handelt es sich nicht um das heutzutage unter dieser Bezeichnung verstandene

Wertgrünland. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplan wurde der Begriff des mesophilen Grünlands überwiegend Synonym für Weideflächen verwendet. Die Flächen am östlichen Geltungsbereichsrand werden als Ackerflächen dargestellt. Das Plangebiet ist durch Wallhecken geprägt.

Südlich des Geltungsbereiches wird das kulturhistorische Denkmal „Grabhügel“ dargestellt.

Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird gemäß der Karte Bewertung als gering bis mittel eingestuft. Die Knicks weisen eine hohe Wertigkeit auf.

Die dritte Themenkarte des Landschaftsplanes (Planung – Entwicklungskonzeption) sieht im Bereich des Plangebietes eine großräumige Vorrangfläche für die Wohnbebauung vor. Im Süden im Bereich der Anbauverbotszone ist eine Fläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht den Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes. Eine Anpassung der Darstellung ist nicht notwendig.

### **Prüfbedarf**

Im Rahmen des Umweltberichts wird insbesondere geprüft werden müssen, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Eine Bestandserfassung zum Schutzgut Biotope sowie Pflanzen und Tiere wird durchgeführt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung erarbeitet, die Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung ist. Dabei werden Biotope im Bereich des Plangebietes in ihrer Bedeutung und hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei Realisierung der Planung bewertet.

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.

Gemeinde Burg \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## **5. Anlage**

### **5.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale**

Gemeinde Burg – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 14.02.2022