

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Alter Bauhof“

für das Gebiet

„östlich der Bahnhofstraße (L 140), südlich der Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 43 und Birkenallee Nr. 9 sowie nördlich des Grundstückes Bahnhofstraße Nr. 35“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB, 28.01.2019
Projekt-Nr.: 18017

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Deubema GmbH
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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3	Örtliche Bauvorschriften	6
3.4	Grünordnung	6
3.5	Artenschutz	7
3.6	Vermeidung Minimierung, Ausgleich	8
3.7	Denkmalschutz	9
3.8	Altlasten	9
3.9	Immissionsschutz	10
3.10	Störfallbetriebe	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.	Durchführungsvertrag und Kosten	13
8.	Flächenbilanzierung	13
9.	Anlagen	14
9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2	Screening nach UVPG und LUVPG	
9.3	19. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.4	Altlastengutachten	
9.5	Fachbeitrag Artenschutz	
9.6	Lärmtechnische Untersuchung	
9.7	Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Burg	

Gemeinde Burg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Alter Bauhof“

für das Gebiet

„östlich der Bahnhofstraße (L 140), südlich der Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 43 und Birkenallee Nr. 9 sowie nördlich des Grundstückes Bahnhofstraße Nr. 35“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im zentralen Gemeindegebiet von Burg.

Es handelt sich dabei um das ehemalige Gebiet des kommunalen Bauhofs östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Grundschule. Nordwestlich befindet sich der gemeindliche Sportplatz.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt, im Süden durch das Grundstück des THW (Technisches Hilfswerk) und im Westen von der Bahnhofstraße.

Es handelt sich konkret um die Flurstücke 55/58, 55/60, 55/72 sowie 55/73, Flur 2, Gemeinde und Gemarkung Burg. Das Plangebiet ist rund 0,6 ha groß.

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Alter Bauhof“ ist die Nachnutzung des kommunalen Bauhofgeländes. Der Bauhof wird aufgrund der bestehenden Platzansprüche, die auf der innerörtlichen Fläche nicht erfüllt werden konnten, einen neuen Standort im nördlichen Gemeindegebiet beziehen.

Das alte Bauhofgelände soll nun durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes vollwertig nachgenutzt werden und den Standort Burg als Unterzentrum in seiner Versorgungsfunktion stärken. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 1.100 m².

Planungsziel ist, die Fläche rechtlich für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorzubereiten. Dafür ist die Überplanung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorgesehen, der die Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Verbrauchermarkt- gemäß § 11 (3) BauNVO festsetzt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Burg (4.141 Einwohner, Stand: 31.12.2017) als Unterzentrum aus. Zudem liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans zu beachten. Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen u. a. dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

In Bezug auf das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt sind die folgenden raumordnerischen Ziele zu beachten:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen“ (**Zentralitätsgebot** Ziffer 2.8 (3) LEP).

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (**Beeinträchtigungsverbot** Ziffer 2.8 (4) LEP).

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein“ (**Kongruenzgebot** Ziffer 2.8 (5) LEP).

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig“ (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot** Ziffer 2.8 (6) LEP).

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortiments-spezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansied-

lung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren (Ziffer 2.8 (6) LEP).

Aktuell befindet sich die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins im Verfahren (Entwurfsstand). In der Fortschreibung des LEPs wird von Landesseite auf eine maximale Verkaufsflächenzahl verzichtet. Relevante Auswirkungen auf die vorliegende Planung lassen sich durch die Fortschreibung des LEPs nicht erkennen.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist aus, dass im Nahbereich Burg rund 10.400 Einwohnerinnen und Einwohner leben.

Zudem stellt der RP IV dar, dass sich das Plangebiet, wie beinahe das gesamte Gemeindegebiet, innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Hopen befindet.

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. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich jedoch rund 300 m östlich des geplanten Wasserschutzgebietes Burg.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV zeigt für das Plangebiet selbst keine gesonderten Darstellungen. Westlich ist das geplante Wasserschutzgebiet dargestellt.

Karte 2 des LRP IV zeigt, dass sich das Plangebiet und das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befinden. Nördlich des Plangebiets sind zudem strukturreiche Kulturlandschaften dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Die Gemeinde Burg befindet sich demnach künftig in Planungsraum III. Hauptkarte 1 des künftigen LRPs stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar. Gemäß Karte 2 befinden sich der Plangeltungsbereich und das gesamte Gemeindegebiet weiterhin innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Karte 3 beinhaltet für das Plangebiet ebenfalls keine gesonderten Darstellungen. Rund 1 km südlich des Plangebietes beginnt ein großflächig dargestelltes Hochwasserrisikogebiet, das sich bis zum Nord-Ostsee-Kanal und der Nordsee erstreckt.

Der Landschaftsplan (Karte Bestand) stellt den straßenseitigen Bereich als Einzelhausbebauung dar, mit östlich daran anschließenden öffentlichen Gebäuden. Der östliche Bereich ist als Laubwald ausgewiesen, der in der Örtlichkeit jedoch nicht

vorhanden ist. Die entsprechende Fläche wurde bereits während der Nutzung durch den Bauhof als Lagerfläche genutzt.

Die Karte ‚Bewertung‘ stellt für das Plangebiet „öffentliche Gebäude“ dar und die ökologische Bedeutung wird als gering eingeschätzt.

Die Karte ‚Entwicklung‘ des Landschaftsplans weist entlang der Bahnhofstraße den Erhalt bzw. die Ergänzung von Großbäumen aus.

Weitere Darstellungen werden auf Ebene des Landschaftsplans für das Plangebiet nicht getroffen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Die Gemeinde Burg verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Gemeinden Buchholz und Kuden. Der vorbereitende Bauleitplan wurde bisher 18 Mal geändert. Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erfährt der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB seine 19. Änderung im Zuge der Berichtigung.

Das Plangebiet ist aktuell als gemischte Baufläche dargestellt. Die Umgebung ist überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen; die südlich gelegene Grundschule als Fläche für den Gemeinbedarf.

Nach Abschluss des Planverfahrens stellt die 19. Änderung das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Verbrauchermarkt- dar.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan zugrunde. Der B.-Plan Nr. 24 setzt dem Planungsziel entsprechend nach Abschluss des Planverfahrens ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung -Verbrauchermarkt- fest.

Der B.-Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Planung dient der Wiedernutzung einer innerörtlichen, brachfallenden Fläche.

Die zulässige Grundfläche liegt mit 1.750 m² deutlich unter dem geltenden Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB). Das Planvorhaben trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region gemäß § 13 a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Störfallbetriebe werden durch die vorliegende Planung nicht ermöglicht. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit insgesamt vor.

Die Gemeinde führte ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflicht des Vorhabens durch. Dabei wurden keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht vorgetragen oder erkannt.

Die Checkliste liegt als Anlage 2 der Begründung bei. Die Gemeinde geht entsprechend davon aus, dass für das Planvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Verfahren nach § 13 a BauGB findet ergo Anwendung.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 (3) BauNVO erforderlich. Entsprechend werden die Bauflächen im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Verbrauchermarkt- festgesetzt. Der nördliche Bereich, in dem keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, wird als private Grünfläche überplant.

Innerhalb der Bauflächen ist ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunktbereich Lebensmittel (Discounter), inkl. Shops, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgungsfunktion des Unterzentrums Burg.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das geplante Vorhaben zugeschnitten. Die zulässige Grundfläche beträgt dabei 1.750 m² und es ist eine für Verbrauchermärkte typisch eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Grundfläche kann aufgrund des hohen Flächenanspruchs von den geplanten Stellplätzen auf bis zu 4.600 m² überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,79 und befindet sich an der oberen Grenze der maximal zulässigen Versiegelung.

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m, wodurch eine verträgliche Höhenentwicklung in Bezug auf die Umgebung sichergestellt werden kann. Als Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Fahrbahn der Bahnhofstraße heranzuziehen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da das Gebäude des Vorhabens eine Länge von 50 m überschreitet, findet die abweichende Bauweise Anwendung, bei der Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung von 50 m nach § 22 (2) BauNVO, zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Vorhaben. Die Lage und Größe des Baufensters ist so zugeschnitten, dass das Vorhabengebäude darin errichtet werden kann. Zudem sind Erweiterungen in geringem Umfang möglich, sodass dem Projektträger eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt wird.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Da sich in der südlichen Umgebung des Plangebietes denkmalgeschützte Gebäude befinden, werden örtliche Bauvorschriften getroffen, damit keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Denkmäler zu erwarten sind.

Dazu sollen ausschließlich matte Materialien zur Dacheindeckung ermöglicht werden. Es sind ausschließlich rote, braune und graue Farbtöne zulässig.

Um auch die Beeinträchtigung durch die Fassadengestaltung auszuschließen, wird festgesetzt, dass Richtung Südosten (denkmalgeschützte Gebäude) ausschließlich weißer, grauer oder roter Außenputz oder Verblendmauerwerk in selbigen Farbtönen zulässig ist.

Die südliche Gebäudewand soll aufgrund des geringen Abstandes zum südlich gelegenen THW-Gebäude als Brandschutzwand ausgeführt werden.

3.4 Grünordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als B.-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde hat ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt. Die Unterlagen des Screenings liegen als Anlage bei. Es ergaben sich in diesem Rahmen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde von einer Umweltprüfung ab.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: 1.750 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B.-Plans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet entsprechend keine Anwendung.

Das Vorhaben kann als Nach- resp. Wiedernutzung des alten kommunalen Bauhofgeländes als Vorhaben der Innenentwicklung betrachtet werden. Eine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich ist mit der Planung nicht verbunden. Auch auf vorhandene Infrastruktur wird zurückgegriffen.

Der östliche Geltungsbereich wird mit rund 400 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Storchennest. Das Storchennest besitzt mangels Brutaktivitäten keinen Schutzstatus. Dennoch soll es vor Baubeginn des Vorhabens versetzt werden. Auf den Fachbeitrag Artenschutz wird verwiesen.

3.5 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Fachbeitrag wurden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen. Die Ergebnisse werden zusammenfassend kurz wiedergegeben: Der Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellt sich heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Insekten, Amphibien, Reptilien und Gefäßpflanzen, aufgrund ihrer speziellen Habitatsprüche 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 potentiell 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. 24 gefunden worden. In und an den Bestandsgebäuden befinden sich Strukturen, die als potentielle Sommerquartiere angesprochen werden können. Aufgrund der Zugänglichkeit der Gebäude durch Fledermäuse ist ein Vorkommen nicht auszuschließen.

Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände 1 bis 3 zu vermeiden, sind die Gebäude bei einem Vorhabenbeginn nach Mitte April und vor Ende September eines Jahres zu begutachten.

Bei einem Vorhabenbeginn nach Mitte April wird empfohlen, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, die abzureißenden Gebäude von einer fachkundigen Person vor Maßnahmenbeginn sichten zu lassen und zu dokumentieren, dass sich keine Individuen in dem beschriebenen Gebäude eingefunden haben.

Aufgrund ihrer Verbreitung in Schleswig-Holstein, der innerörtlichen bebauten Ortslage und der für Haselmäuse ungeeigneten Habitatausstattung im nahen Umfeld ist von einem Vorkommen dieser Bilchart nicht auszugehen.

Bei Beseitigungen von Gehölzen, welche als potentielle 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 potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Hinsichtlich der Gebäudestrukturen als mögliche Habitate für Gebäudebrüter ist davon auszugehen, dass ein Beginn der Maßnahme (Abriss) vor dem 01. März bzw. nach dem 30. September (analog § 39 BNatSchG) eines Jahres zu keinem Verstoß gegen Verbot Nr. 1 und 2 führt. Im Fall eines Beginns in dem Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die beschriebenen Strukturen zu kontrollieren und der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbote gemäß §44 (1) BNatSchG vorliegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der bestehende Storchenmast zu verlegen, um eine sinnhafte Entwicklung des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Ein Schutzstatus des Nestes besteht nicht, da dieses in den letzten 3 Jahren nicht als Fortpflanzungsstätte genutzt wurde.

In der Gemeinde und in dessen Umkreis bestehen verschiedene Nistgelegenheiten für Weißstörche, die unregelmäßig besetzt werden. Mit der Verlegung des Mastes nach der Brutzeit bis Ende Februar innerhalb des Gemeindegebietes liegt keinem Verstoß gegen das Verbot 3 (Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) gemäß § 44 (1) BNatSchG vor. Die Standortalternative (Flurstück 3/1, Flur 8 der Gemeinde und Gemarkung Burg) ist mit dem Gebietsbetreuer des NABU und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

3.6 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:

- Durch die Nachnutzung der innerörtlichen, bereits stark versiegelten Fläche kann auf eine Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich verzichtet werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.
- Es wird auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen. Die Herstellung von neuer Infrastruktur ist nicht erforderlich.
- Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude südlich des Plangebietes minimieren.

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf die denkmalgeschützten Gebäude, werden gestalterische Bauvorschriften getroffen.

Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Versiegelung im Bereich des Schutzgutes Boden. Insgesamt können auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans rund 4.600 m² versiegelt werden.

Durch die aktuelle intensive Bauhofnutzung ist die Fläche bereits mit rund 3.800 m² versiegelt. Dies entspricht in etwa einer zusätzlichen Versiegelung von 800 m².

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht tangiert.

3.7 Denkmalschutz

Südlich des Plangebietes, in rund 50 m Entfernung, befinden sich mit den Gebäuden Bahnhofstraße 29, 31 und 33 drei denkmalgeschützte Gebäude (Kulturdenkmäler). Um negative Auswirkungen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Denkmäler führen können, zu vermeiden, sind baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

So wird festgesetzt, dass ausschließlich matte Dacheindeckungsmaterialien zulässig sind in den Farbtönen rot, braun und grau. Richtung Südosten wird festgesetzt, dass ausschließlich weißer, grauer oder roter Außenputz oder Verblendmauerwerk zulässig ist, um die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude zu minimieren.

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.

3.8 Altlasten

Da das Plangebiet in der Vergangenheit als Konservenfabrik, Baugeschäft und zuletzt als kommunaler Bauhof genutzt wurde, gilt die Fläche gemäß dem Branchenkatalog des Landes Schleswig-Holstein als altlastengefährdend. Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet, das beurteilt, ob eine Altlastengefährdung vorliegt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassen lässt sich das Gutachten wie folgt:

„Mit der Erkundung wurden keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen, von denen eine Gefährdung der Schutzgüter bei der derzeitigen oder planungsrechtlichen Nut-

zung ausgeht, festgestellt. Bei höherwertiger Umnutzung (Wohnnutzung, Kinderspielfläche) ist eine Neubewertung auf Grund der lokal vorhandenen erhöhten PAK-Gehalte erforderlich. Bei gleichbleibender Nutzung oder der geplanten zukünftigen Nutzung als Verbrauchermarkt besteht kein Handlungserfordernis.“

3.9 Immissionsschutz

Die Umgebung des geplanten Verbrauchermarktes stellt sich als durchmischte dar. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich Wohnnutzung sowie das Waldstadion, südlich grenzt eine Fläche des Technischen Hilfswerkes an und nördlich befinden sich Einfamilienhäuser.

Um die Verträglichkeit der Planung mit der Umgebung, insbesondere der Wohnnutzung, sicher zu stellen, wurden die Emissionen des Verbrauchermarktes auf die Umgebung untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich folgendes Ergebnis:

„Im Beurteilungszeitraum TAG werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm infolge der Gesamtbelastung (Immissionen aus THW und aus Discountmarkt) eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Beurteilungszeitraum NACHT schöpft die Vorbelastung (THW) die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus, so dass die Zusatzbelastung (Discountmarkt) den Immissionsrichtwert am jeweiligen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreiten müsste. Aufgrund der Lage der Schallquellen zu den Immissionsorten kann diese Anforderung nicht erfüllt werden. Ein Nachbetrieb des Discountmarktes (Anlieferung, Kundenparkplatz) zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist daher ausgeschlossen. Im Beurteilungszeitraum NACHT ist lediglich der Betrieb der haustechnischen Anlagen möglich.“

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Discountmarktes, sofern folgende organisatorische Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- „Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06:00 und 22:00 Uhr möglich.
- Die Nutzung des Kundenparkplatzes an Werktagen ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06:00 und 22:00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten sind so anzupassen, dass alle Vorgänge auf dem Kundenparkplatz vor 06:00 bzw. nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden, z.B. 06:30 bis 21:30 Uhr.
- Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind die Fahrgassen des Kundenparkplatzes in ebenem Betonsteinpflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt zwingend vorzusehen.
- Zur Erfüllen des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen, d.h. Einkaufswagen mit Metallkorb und schwingungsgedämpften Rollen vorzusehen.“

Diese Lärmschutzmaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag übernommen, sodass die Einhaltung sichergestellt wird. Auf eine zusätzliche textliche Festsetzung auf der Planzeichnung wird bewusst verzichtet, da ausschließlich die Fugengröße von < 3 mm gemäß BauGB festsetzbar wäre und nur einen Teil der Maßnahmen abbilden würde. Daher werden die Maßnahmen vollumfänglich im Durchführungsvertrag geregelt und festgehalten.

3.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nach Prüfung der Störfallbetriebe in Dithmarschen nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Mit dem Vorhaben wird keine Ansiedlung eines Störfallbetriebes geplant und ermöglicht.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahnhofstraße (Landesstraße 140) an und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt auf die Stellplatzanlage mit rund 80 Stellplätzen erfolgt ebenfalls von der Bahnhofstraße aus.

Durch das Bauvorhaben kann es zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der Landesstraße kommen. Die zu erwartende, durch das Vorhaben resultierende Erhöhung kann von der L 140 aufgenommen werden. Es soll betrachtet werden, ob durch das Vorhaben ein Linksabbiegeverkehr aus Richtung Norden kommend entsteht, der eine unverträgliche Rückstausituation auf der Bahnhofstraße verursacht.

Die letzte amtliche Verkehrszählung der L 140 stammt aus dem Jahr 2015. Hier werden als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) 3.725 Fahrzeuge angegeben. Die vorherige Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 gibt an als DTV 3.521 Fahrzeuge an. Dies entspricht einer Steigerung von rund fünf Prozent. Die Zählstelle befindet sich allerdings gemäß den Verkehrsmengenkarten 2015 und 2005 im östlichen Gemeindegebiet von St. Michaelisdonn, also rund 10 km westlich des Geltungsbereiches und ist nur bedingt repräsentativ für den Verkehr entlang des Plangebietes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19, rund 400 m südlich des Plangebietes, wurde 2010 eine Verkehrszählung der Bahnhofstraße, ebenfalls rund 400 m südlich des Plangebietes (zentrale Ortslage und Kreuzungsbereich), durchgeführt. Das Gutachten stammt aus dem Jahr 2012. Aufgrund der räumlichen Nähe können die Daten dieses Gutachtens als Grundlage zur Beurteilung des Verkehrs entlang des Plangebietes herangezogen werden.

Hierbei wurde ein DTV auf der L 140 von 6.600 Kfz ermittelt. Maßgeblich für die Berechnung der Linksabbieger ist allerdings nur der Verkehr aus Norden kommend. Entsprechend betrug dieser 3.300 Kfz / Tag.

Ob ein Linksabbiegestreifen oder eine Fahrbahnaufweitung / Aufstellbereich erforderlich ist, ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke (MSV) abhängig. Beträgt die MSV an einer angebauten Hauptverkehrsstraße weniger als 400 Kfz / h, ist grundsätzlich weder ein Aufstellbereich, noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Die Anzahl der Linksabbieger ist an dieser Stelle irrelevant.

Im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahr 2010 wurde für die Bahnhofstraße ein MSV aus der maßgebenden Richtung von 347 Kfz / h ermittelt. Gleichzeitig wurde eine Prognose für das Jahr 2025 abgegeben, die für 2025 ein MSV von 352 Kfz / h voraussagt.

Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde davon aus, dass sich der MSV aktuell ebenfalls in einem Bereich von rund 350 Kfz / h bewegt, wodurch keine bauliche Ertüchtigung an der Bahnhofstraße entlang des Plangebietes erforderlich wird. Als Prognosejahr ist für die Planung das Jahr 2035 heranzuziehen. Aufgrund des in etwa gleich bleibenden MSV im gutachterlichen Prognosezeitraum von 2010 bis 2025 geht die Gemeinde auch bis zum Jahr 2035 nicht von einem signifikanten Anstieg auf über 400 Kfz / h entlang des Plangebietes aus.

Aus Sicht der Gemeinde kann entsprechend die Leichtigkeit des Verkehrs auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung sichergestellt werden und ein Aufstellbereich resp. ein Linksabbiegestreifen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage bei.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Der Anschluss an die Strom und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig- Holstein Netz AG. Die Ortsnetzstation Burg Sportplatz STST412102 befindet sich innerhalb des Plangebietes. Diese bleibt bei Realisierung des Vorhabens an gleicher Stelle erhalten.

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

Die Regenentwässerung erfolgt über ein Einleiten in die Rohrleitung in der Bahnhofstraße. Dabei darf die eingeleitete Menge die aktuelle Menge der Bauhofnutzung nicht überschreiten. Sollte Regenwasser über der aktuell eingeleiteten Menge in die Bahnhofstraße abgeleitet werden, ist ein Regenrückhalt auf dem Plangebiet herzustellen. Eine entsprechende Berechnung ist seitens des Projektträgers beauftragt. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Das im Plangebiet entstehende Schmutzwasser kann in das bestehende Schmutzwassernetz in der Bahnhofstraße eingeleitet werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde Burg. Ein Kaufvertrag zwischen dem Projektträger und der Gemeinde ist geschlossen. Das Plangebiet geht 2019 in dessen Eigentum über.

7. Durchführungsvertrag und Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Projektträger einen Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag werden die Kostenübernahmen des Vorhabens geregelt. Der Projektträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.800 m² und gliedert sich wie folgt.

Sonstiges Sondergebiet	5.420 m ²	93,4 %
Private Grünfläche	380 m ²	6,6 %
Gesamt	5.800 m²	100 %

9. Anlagen

9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan, Dipl.-Ing. I. Wenzel Architekt / Ingenieur, Visbek, Stand: 11.09.2018.

9.2 Screening nach UVPG und LUVPG

Screening nach Anlage 2 UVPG i.V.m. Anlage 3 LUVPG, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 19.07.2018.

9.3 19. Änderung des Flächennutzungsplans

19. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 19.07.2018.

9.4 Altlastengutachten

Orientierende Erkundung der Altlastenverdachtsfläche „Alter Bauhof“ - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Bahnhofstraße 41, Burg, Dipl. Geologe Ingo Ratajczak, Holtsee, Stand: 12.12.18.

9.5 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Alter Bauhof“, Planungsbüro Philipp, Stand: 24.09.2018.

9.6 Lärmtechnische Untersuchung

Lärmtechnische Untersuchung: Gewerbelärm nach TA Lärm, Aufstellung VEP Nr. 24 – Neubau Discountmarkt Bahnhofstr. 37-41, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 06.12.2018.

9.7 Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Burg

Verkehrsgutachten zum Neubau eines Frischemarktes und eines Discountmarktes im Zuge der Bahnhofstraße (L 140), Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 17.08.2012.

Burg, den ____ . ____ . 2019

(Bürgermeister)