

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet

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

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 19.12.2022
Projekt-Nr.: 20008

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über
Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH
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 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 1 |
| 1.2 | Planungsanlass und -ziele | 1 |
| 2. | Planerische Vorgaben | 2 |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung | 2 |
| 2.2 | Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan und Bebauungsplan | 6 |
| 2.4 | Innenentwicklungspotenziale | 6 |
| 2.5 | Standort- und Planungsalternativen | 7 |
| 2.6 | Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan | 10 |
| 3. | Erläuterung der Planfestsetzungen | 10 |
| 4. | Umweltbericht | 10 |
| 5. | Anlagen | 14 |
| 5.1 | Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale | |
| 5.2 | Variantenprüfung zur Anbindung an den überörtlichen Verkehr | |
| 5.3 | Verkehrsgutachten | |
| 5.4 | Lageplan Linksabbieger | |

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 27

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 65.630 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 umfasst eine Fläche zwischen dem Siedlungsrand der Gemeinde Burg und der Gemeindegrenze zu Buchholz. Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke der Flur 11, Gemarkung und Gemeinde Burg.

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 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 die örtliche Bebauung (Vogelsiedlung) an. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausbebauung.

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 und ackerbaulich genutzte Flächen.

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 bei der wohnbaulichen Entwicklung 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 der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

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 (4.184 EW, Stand 31.12.2021) 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. Westlich 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.

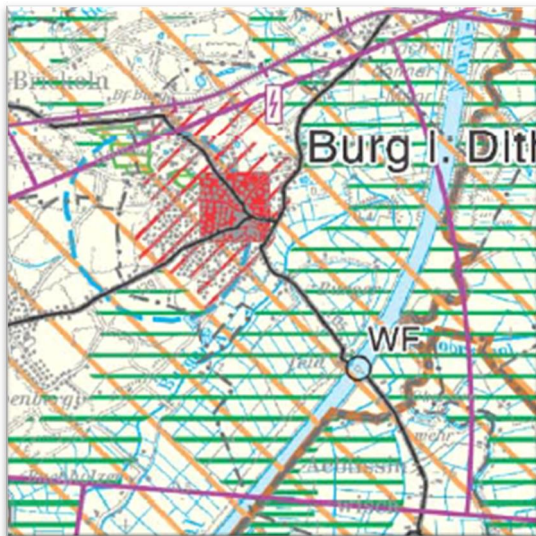


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

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 -Hoppen-. 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. Zudem ist die Gemeinde umgeben von einem 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 – Karte 1 (2020)

Im westlichen Siedlungsbereich wird im Landschaftsrahmenplan ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes. Konkrete Planungen zeigen, dass 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.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 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“ 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 ebenso wie das Plangebiet selbst von Knicklandschaften geprägt.

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

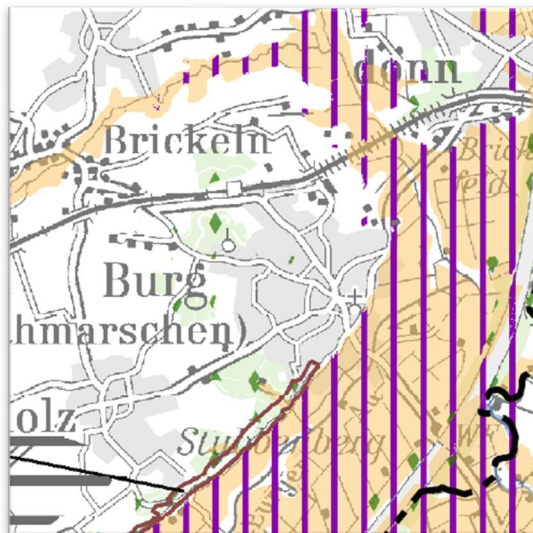


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3 (2020)

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 sich um eine Kliffkante (KI 043).



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

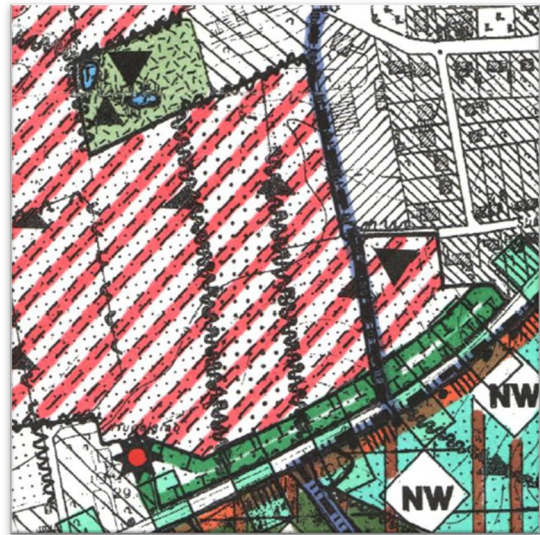


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg - Entwicklung (Stand 1997)

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Burg (Stand 1998) bezeichnet die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als mesophiles Grünland. Lediglich eine zentrale Fläche wird als Ackerfläche 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 die 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

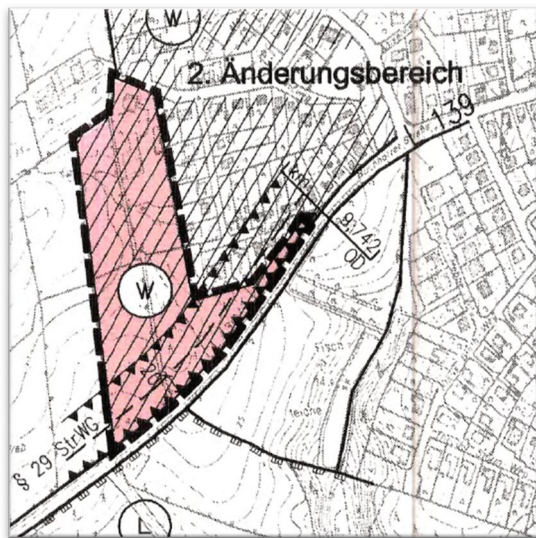


Abbildung 8: Ausschnitt aus der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

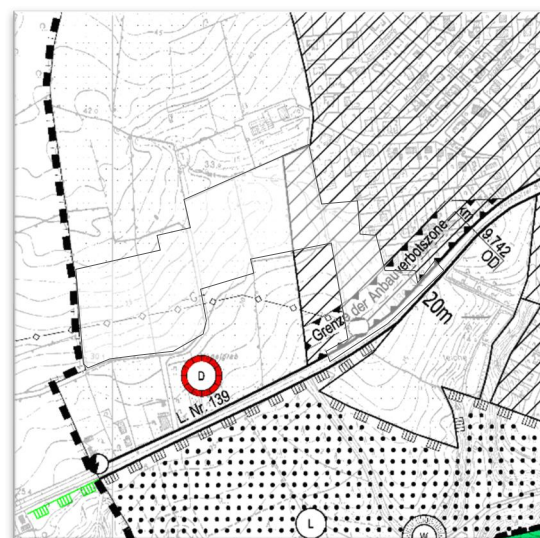


Abbildung 8: Ausschnitt aus der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

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 (vgl. Abb. 10). Das östliche Plangebiet wurde im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Abb. 9), die westlichen Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Teile des Plangebietes entsprechen nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Abbildung 10).

Im Plangebiet befindet sich ein Graben, der im Zuge der Erschließungsplanung verrohrt werden soll. Die geplante Grabenverrohrung im Plangebiet fällt gemäß § 7 (1) UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 13.8.2 UVPG unter die UVP-vorprüfpflichtigen Vorhaben (allgemeine Vorprüfung). Im Rahmen der Abschichtung gemäß § 50 UVPG werden die möglichen davon ausgehenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 betrachtet und bewertet. Ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für einen Gewässerausbau gemäß § 68 WHG wird im Rahmen der Erschließungsplanung gestellt.

2.4 Innenentwicklungspotenziale

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 zurück gegangen sind.

Aus der aktuellen Eigentümerabfrage der Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2022 ergibt sich, dass nur sehr wenige Potenzialflächeneigentümer veräußerungsbereit sind. Dies gilt gleichermaßen für Baulücken, als auch für weitere Entwicklungsflächen. Abgesehen von der geringen Verfügbarkeit reicht das Potenzial auch sonst nicht aus, um die kurz- und mittelfristige Nachfrage zu decken. Die aktuelle Innenentwicklungsanalyse (Stand 2022) ist dem Anhang beigefügt.

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.

2.5 Standort- und Planungsalternativen

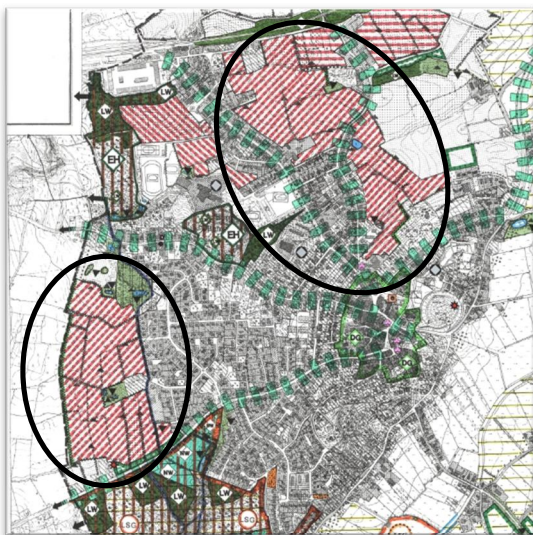


Abbildung 100: Landschaftsplan der Gemeinde Burg - Entwicklung (Stand 1997)

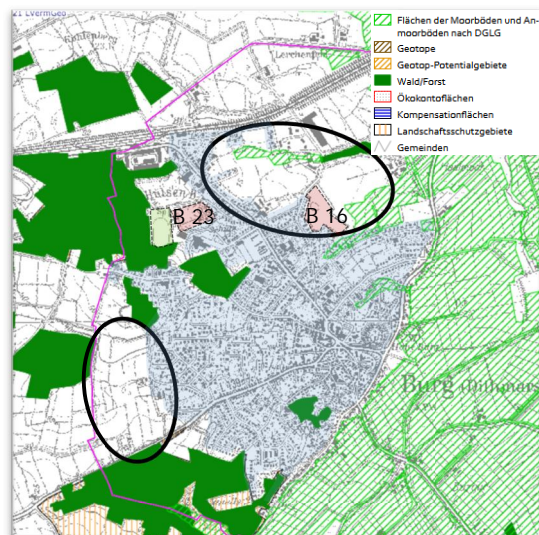


Abbildung 9: Begrenzende Kriterien der Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Burg

Das Plangebiet ist in der Entwicklungskarte des aktuell gültigen Landschaftsplans der Gemeinde Burg als Vorrangfläche für die Wohnbebauung vorgesehen. Die damals ebenfalls ausgewiesene großräumige Vorrangfläche für Wohnbebauung im Norden des Gemeindegebietes südlich der Erwin-Behn-Straße ist heute bereits teilweise bebaut.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine der wenigen großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten, die der Gemeinde Burg aufgrund rechtlicher, tatsächlicher oder topographischer Gegebenheiten zur Verfügung stehen. Gleichzeitig bietet der Innenbereich nicht genügend Potenzial, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken (vgl. Kapitel 2.4).

Die Gemeinde Burg hat für eine Entwicklung im Außenbereich nur begrenzte Entwicklungspotenziale. Im Süden und Westen der Ortslage werden diese erheblich durch das Vorhandensein von Moorflächen begrenzt, die sich aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit als CO₂-Speicher nur bedingt für die Errichtung baulicher Anlagen eignen.

Die nordwestlich und südwestlich der Ortslage 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.

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. Abbildung 12).

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. Die Geruchsimmissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes durch die Lage der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt.



Abbildung 12: Gesamterschließungskonzept

Alternative Erschließungsmöglichkeiten berücksichtigen insbesondere die Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz. Die möglichen Varianten, die neben einer Anbindung über die Landesstraße ebenfalls die Anbindung an das gemeindeeigene Verkehrsnetz berücksichtigt, wurden im Rahmen einer Variantenprüfung (vgl. Anlage 2) gegenübergestellt und verglichen.

2.6 Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Buchholzer Straße (L 139). Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Anordnung einer Linksabbiegerspur auf der Landesstraße notwendig. Die Straßenverkehrsplanung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 40 (1) i.V.m. § 40 b (2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG SH) ersetzt das Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan. Das zugehörige Verkehrsgutachten und der Lageplan des geplanten Linksabbiegers liegen als Anlage 3 und 4 bei.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die Erläuterung der Planfestsetzungen 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 Wohnbauland.

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 ‚Kliffplateau‘ geschützt werden. Das Plangebiet grenzt im Westen an das neu ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet.

Naturerlebnisraum

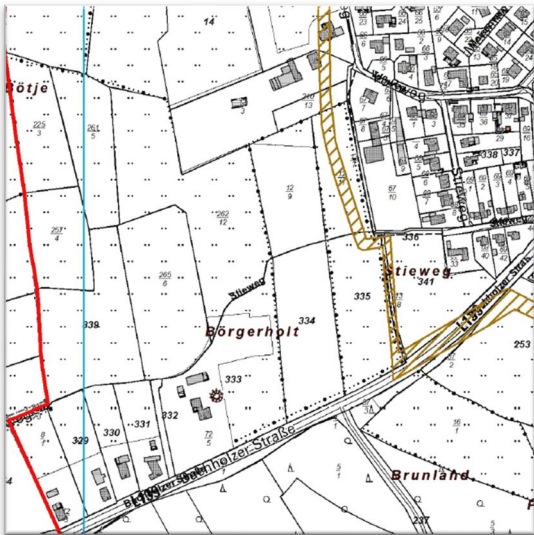


Abbildung 13: Naturerlebnisraum

Gemäß § 38 LNatSchG SH sollen Naturerlebnisräume den Besucherinnen und Besuchern ermöglichen, Natur, Naturzusammenhänge und den unmittelbaren Einfluss des Menschen auf die Natur zu erfahren. In der Gemeinde Burg sind bestimmte Landschaftsteile (Wald, Paradiestal) als Naturerlebnisraum anerkannt. Der durch das Plangebiet verlaufende Redder wird als Verbindung zwischen Waldmuseum und Paradiestal ebenfalls als Naturerlebnisraum dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope



Abbildung 14: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes SH



Abbildung 5: Eigenständige Biotopkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27

In der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Im Rahmen einer eigenständigen Biotopkartierung konnte neben den das Plangebiet gliedernden Knicks ein artenreiches mesophiles Grünland frischer Standorte (GWm) festgestellt werden. Dabei handelt es

sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Da in diesem Bereich die einzige Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet besteht, ist eine Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG erforderlich.

Darüber hinaus wurde ein artenreiches mesophiles Grünland frischer Standorte (GWm) auf dem Flurstück 265/6 kartiert. Diese Fläche war bis zum 31.08.2022 Teil einer Nutzungsvereinbarung mit dem Deutschen Verband für Landschaftspflege. Mit Ablauf der Nutzungsvereinbarung wurden die Flächen aus dem Biotopschutz entlassen. Dies wurde durch das LLUR mit Schreiben vom 21.10.2020 bestätigt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein größeres Stillgewässer (FS). Eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des außerhalb des Plangebiet liegenden Biotopes ist untersagt.

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. Teilweise wird auch eine Ackerfläche im Plangebiet dargestellt. Das Plangebiet ist durch Wallhecken geprägt.

Südlich des Geltungsbereiches wird ein kulturhistorisches Denkmal als „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 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.

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.

Darüber hinaus wird die allgemeine UVP-Vorprüfung hinsichtlich der Grabenverrohrung im Rahmen des Umweltberichts durchgeführt.

Zur Inanspruchnahme des mesophilen Grünlands im Osten des Geltungsbereiches wird ein Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. In diesem wird darüber hinaus das überwiegende öffentliche Interesse für diese Maßnahme dargestellt.

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.

Burg, den ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

5. Anlagen

5.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Burg – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 21.09.2022

5.2 Variantenprüfung zur Anbindung an den überörtlichen Verkehr

Gemeinde Burg – Variantenprüfung zur Anbindung eines neuen Wohnbaugebietes an den überörtlichen Verkehr, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 12.01.2022

5.3 Verkehrsgutachten

Erschließung B.-Plan 27 – Verkehrsgutachten, Sass & Kollegen Ingenieurgesellschaft, Albersdorf, Stand: 04.03.2022

5.4 Lageplan Linksabbieger

Erschließung B.-Plan 27 in der Gemeinde Burg – Lageplan Linksabbieger, Sass & Kollegen Ingenieurgesellschaft, Albersdorf, Stand: 02.12.2022