

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet

„der ehemaligen Gärtnerei, zwischen Adolfstraße und Königsweg, jeweils hinter den Bebauungen“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 06.05.2021
Projekt-Nr.: 20008

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg
über Garantiehaus GmbH
Westermöoler Weg 2A, 25591 Ottenbüttel

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	5
2.4	Innenentwicklungspotenziale	5
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	6
3.3	Grünordnung	7
3.3.1	Versickerung von Niederschlagswasser	7
3.3.2	Artenschutz	8
3.3.3	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	9
3.4	Immissionen	10
3.5	Störfallbetriebe	10
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Altablagerung	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	12
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	15
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	
9.2	Bodengutachten	
9.3	Chemische Analyse nach BBodSchV	
9.4	Wasserhaushaltsbilanz	

Gemeinde Burg

Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet

„der ehemaligen Gärtnerei, zwischen Adolfstraße und Königsweg, jeweils hinter den Bebauungen“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 6.900 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei im Zentrum der Gemeinde Burg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/24, 32/91 und 32/34 der Flur 11, Gemarkung Burg und liegt zwischen der Adolfstraße und dem Königsweg.

Das Plangebiet wird ganzseitig von der örtlichen Bebauung begrenzt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Waldstraße, deren angrenzende Grundstücke die Grenze im Norden des Plangebietes bilden. Weiter südlich verläuft von Ost nach West die Buchholzer Straße, die eine der zentralen Hauptstraßen der Gemeinde Burg darstellt. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um Einfamilienhäuser die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Insbesondere entlang der Waldstraße im Norden sind jedoch auch Gewerbebetriebe in Zugehörigkeit zu den Wohnnutzungen vorhanden.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die Bereitstellung von Baugrundstücken. Im Rahmen einer Innenbereichsanalyse in der Gemeinde Burg wurde das vorliegende Plangebiet als Nachverdichtungspotenzial mit guter Eignung herausgefiltert. Durch die Lage im Innenbereich entsteht für die Gemeinde die Möglichkeit, Bauland kurzfristig, bedarfsgerecht und ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Siedlungsrand anzubieten. Zudem entsteht durch die Schaffung von Wohnraum eine optimale Nachnutzung der ehemaligen Gärtnereiflächen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 10 Baugrundstücken. Hiermit soll kurzfristig die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Burg gesichert werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: 2. Entwurf (2020) - Fortschreibung LEP

Der **Landesentwicklungsplan** 2010 (LEP 2010) wird zurzeit fortgeschrieben. Im aktuellen 2. Entwurf zum Landesentwicklungsplan 2020 (2. Entwurf LEP 2020) wird die Gemeinde Burg (4.159 EW, Stand 31.12.2019) 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 2. Entwurf der Fortschreibung des LEP 2020 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) 2. Entwurf LEP 2020).

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“ (Ziffer 3.9 (4) 2. Entwurf LEP 2020).

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...]“ (Ziffer 3.6.1 (2) LEP 2010).

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

Der aktuell gültige LEP 2018 enthält ähnliche Aussagen und Darstellungen wie oben ausgeführt.



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. 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 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, das durch den Nord-Ostsee-Kanal getrennt wird.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich der Gemeinde Burg.

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

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

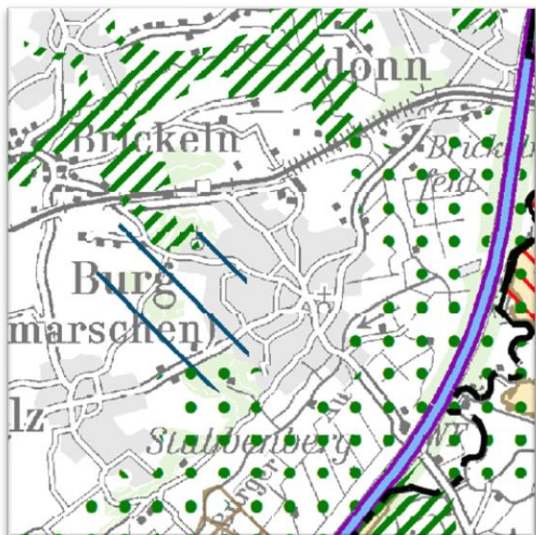


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Karte 1 (2020)

Im westlichen Siedlungsbereich wird in der Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III** (Stand 2020) ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes.

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.

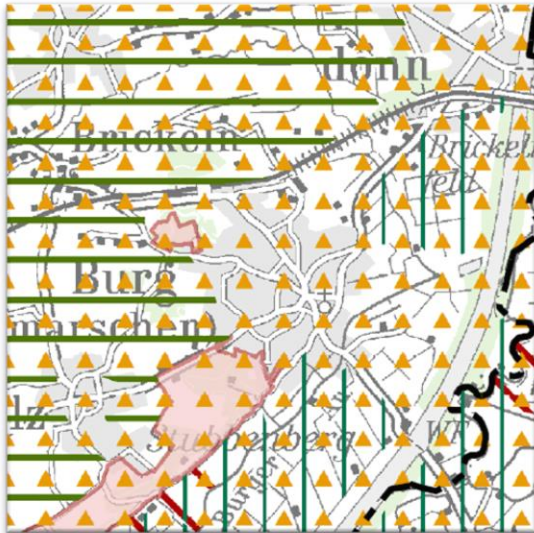


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 2 (2020)

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

In etwa 600 m 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.

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.

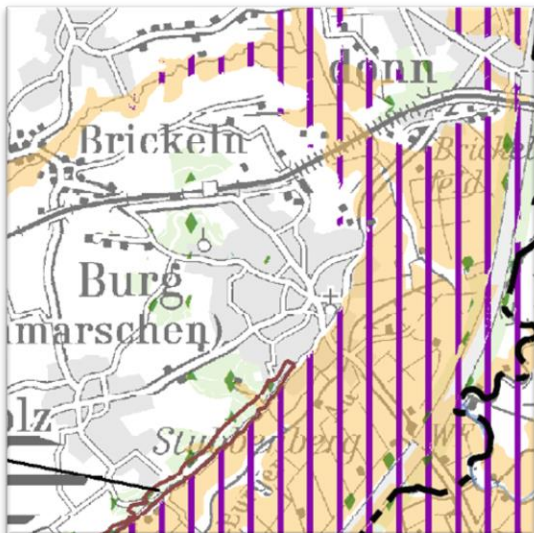


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3 (2020)

Die Karte 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).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Burg von 1997 verzeichnet das Plangebiet als Gärtnerei. Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird gemäß der Karte Bewertung als sehr gering eingestuft. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans sieht keine Maßnahmen für das Plangebiet vor.

Die Darstellung des Landschaftsplans als Gärtnerei steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche (bspw. als Baumschule) ist nach Schließung der Gärtnerei nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung der Darstellung des Landschaftsplans wird dementsprechend nicht als notwendig erachtet.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1967. Mit der 10. Änderung im Jahr 2002 erfolgte eine Neudarstellung der Inhalte, die alle vorherigen Flächennutzungsplanänderungen vereint. Im Plangebiet selbst wurde keine Änderung vorgenommen, hier stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dar. Einer Änderung oder Berichtigung des F.-Planes bedarf es daher nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 28 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Da der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes lediglich 6.880 m² umfasst und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13 a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen wird, sind die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt.

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 die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben oder von Störfallbetriebe nicht begründet wird und eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten nicht erkennbar ist, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

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.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei wurden bereits veräußert, mit dem Ziel auf dieser bereits teilweise erschlossenen Innenbereichsfläche Wohnbauflächen herzustellen. Die Fläche eignet sich auf Grund ihrer Größe und Lage optimal für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

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 und dient überwiegend dem Wohnen.

Die Ansiedlung von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO) ist nicht vorgesehen und aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen auch nicht zu erwarten. Die Gemeinde hält insoweit eine weitergehende Regelung im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht für erforderlich.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Einfamilienhausgebiet schaffen. Dementsprechend wird für den Großteil des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für die Grundstücke 9 und 10, auf denen neben Einzel- ebenfalls Doppelhäuser zulässig sind, ist eine GRZ von 0,35 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. Mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 kann das bestehende Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft werden. Gleichzeitig wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes (WA 1) wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt, wird die Firsthöhe (FH) im WA 1 auf maximal 9,0 m begrenzt.

Im Bereich der zwei Grundstücke im Osten des Plangebietes (WA 2) ist maximal ein Geschoss zulässig. Hier sind aufgrund der geringeren Grundstücksgröße neben Einzelhäusern ebenfalls Doppelhäuser zulässig. Die sich daraus ergebende dichtere Bebauung soll durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit weniger dominant wirken. Die Firsthöhe wird hier ebenfalls auf 9,0 m begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände. In Zweifelsfällen können die Höhenlinien in der Planzeichnung herangezogen werden. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Grundfläche des Gebäudes, mindestens aber 20 m über Normalhöhennull (NHN). Dadurch ist die Einhaltung der Firsthöhe auch bei den Grundstücken gegeben, bei denen aufgrund des Anschlusses an das Leitungsnetz eine Aufschüttung vorgenommen wird. Die Notwendigkeit einer Aufschüttung besteht insbesondere bei den Grundstücken im Norden und West des Plangebietes.

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.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes wird eine für Wohngebiete im ländlichen Raum typische offene Bauweise festgesetzt. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes (WA 1) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im östlichen Teilbereich (WA 2) sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Dadurch besteht auf den zwei kleineren Grundstücken im Osten die Möglichkeit, Häuser ohne Grenzabstand zu errichten.

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

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 Norden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zu den dahinterliegenden Grundstücken. Dementsprechend kann ein ausreichender Abstand zu der dortigen Bebauung an der Waldstraße eingehalten werden. Zu den weiteren äußeren Geltungsbereichsgrenzen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 - 5 m.

Zu den Stichstraßen und im Bereich der Wendeanlagen wird anhand der Baugrenze ein Abstand von 2 bis 3 m gewahrt. Durch diese Festsetzung wird ein Vorgartenbereich ohne Hauptgebäude sichergestellt, der eine Auflockerung des Wohngebietes dient und auch potenziell nicht überdachte Stellplätze im vorderen Bereich der Grundstücke ermöglicht. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in Verbindung mit Text (Teil B) Ziffer 1 nicht zulässig.

3.3 Grünordnung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Burg, nahe des Ortskerns. Das Plangebiet ist ganzseitig von Bebauung umgeben. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Einfamilienhäuser, deren Gärten an den Geltungsbereich angrenzen.

Das Plangebiet wurde zuletzt von einer ehemaligen Gärtnerei u. a. als Fläche für eine Baumschule (ABb) genutzt. Bis Ende des Jahres 2020 diente Fläche sporadisch zur Entnahme von Tannengrün. Zurzeit liegt die Fläche vollständig brach. Die durch den Betrieb der Gärtnerei angelegten Baum- und Heckenpflanzungen sind im Dezember 2020 und im Februar 2021 unter Berücksichtigung der Brutzeiten gerodet worden. Die Stubbenarbeiten sind ebenfalls abgeschlossen.

Der restliche Planbereich wurde in der Vergangenheit regelmäßig umgebrochen. Die für gärtnerische Zwecke genutzte Fläche weist vorwiegend sandigen Boden sowie grasreiche, ruderales Pioniervegetation auf.

3.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die durch ein Baugebiet entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit Niederschlagswasser zurück zu führen. Eine dezentrale Versickerung, wie sie grundsätzlich für die vorliegende Planung vorgesehen ist, trägt dazu bei, durch direkte Rückführung des Niederschlagswassers einen naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten.

Gemäß Bodengutachten sind die im überwiegenden Plangebiet angetroffenen schluffigen bis schwach schluffigen Sande für eine Versickerung geeignet. Demnach ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.

Ist eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich (vgl. insbesondere Bohrpunkt 4 und 6), ist ausnahmsweise ein Anschluss an die vorhandene bzw. geplante Regenwasserleitung zulässig.

3.3.2 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Bei einer eventuell noch bevorstehenden Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) 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.

Sind Gehölze innerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist das Benehmen mit der UNB herzustellen und ggf. gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden.

Dies betrifft ebenfalls die Apfelbäume im Westen des Plangebietes.

Bezüglich der Baufeldräumung wird darauf hingewiesen, zum Schutze von wildlebenden Tieren und Vögeln, den oben genannten Schutzzeitraum ebenfalls zu berücksichtigen.

Von einem Vorkommen von Arten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz, Rotschenkel, Blaukehlchen und Feldlerche) im Geltungsbereich ist nicht auszugehen. Mit allgemeinen und häufigen Vogelarten ist allerdings zu rechnen.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Zum Schutz von Reptilien sollten eventuell noch vorhandene Baumstubben bis zum 30. April entfernt werden.

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.

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

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind insoweit folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Reptilienschutz:

Nach Abräumen des Tannengrüns hat die Baufeldräumung mit der Entfernung der Baumstubben bis zum 30. April zu erfolgen.

Vogel- und Fledermausschutz:

Sollte eine Rodung oder Kappung von Bäumen und anderen Gehölzbeständen erfolgen, darf diese nur außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit: 1. März bis Ende September) stattfinden. Wenn diese Regelungen nicht eingehalten werden kann, ist Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu halten.

Es ist eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeiten von Bodenbrütern (von 01. März bis 15. August) vorzunehmen. Bei einem früheren Maßnahmenbeginn sind rechtzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. Flatterband) zu erbringen.

3.3.3 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 Ortsbildes und im Hinblick auf das Einfügen in die nähere Umgebung wird die Höhe der Gebäude und Anlagen auf maximal 9,0 m gemessen vom Höhenbezugspunkt begrenzt.
- Die Grundflächenzahl, durch die der maximal zulässige Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,3 bzw. 0,35 in dem für allgemeine Wohngebiete im Innenbereich üblichen Bereich.
- Durch die Planung werden Innenbereichspotenziale genutzt, wodurch der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden werden kann. Dies trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.3.2 sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der möglichen Neuversiegelung von bisher für den Gartenbau genutzter Fläche, ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Gemäß § 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 der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,35 (inklusive der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) rund 2.700 m². Die Größe der neu herzustellenden Erschließungsinfrastruktur beträgt ca. 900 m², woraus sich eine maximale Versiegelung im Plangebiet von 3.600 m² ergibt.

3.4 Immissionen

Erhöhte Verkehrsimmissionen wirken aufgrund des ausreichenden Abstandes zu Hauptverkehrsstraßen mit dazwischenliegender Bebauung auf das Plangebiet nicht relevant ein. Die neu entstehende Straßenverkehrsfläche dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, weshalb mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen ist.

Bei der Erschließung des Gebietes kann es durch den damit verbundenen Baulärm temporär zu erhöhten Immissionen im Plangebiet und im Bereich der umliegenden Bebauung kommen.

3.5 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. 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 nicht zulässig.

3.6 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.

3.7 Altablagerung

Um Altablagerungen durch den ehemaligen Gärtnereibetrieb ausschließen zu können, wurde eine Überprüfung der Fläche nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Diese hat anhand von zwei Mischproben ergeben, dass alle Werte der untersuchten Parameter unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen. Demnach sind Altlasten im Plangebiet nicht zu besorgen. Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südosten. Zwischen den Grundstücken der Adolfstraße 14 und 16 befindet sich eine Abzweigung, die die Hinterliegerbebauung der Adolfstraße erschließt.

Die zur Erschließung des Plangebietes dienende Abzweigung der Adolfstraße mit einer Breite von 4 m auf einer Länge von 22 m stimmt den Vorgaben der RAST 06 (RASt 06, Tabelle 16) überein. Die Befahrbarkeit der Zufahrtsstraße mittels Löschfahrzeugen der örtlichen Feuerwehr konnte durch eine Testfahrt im Februar 2020 bestätigt werden. Die Befahrbarkeit ist demnach bei angepasster Geschwindigkeit problemlos möglich.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes bedarf es teilweise einer Verbreiterung der im Süden des Plangebietes gelegenen bislang privaten Erschließungsstraße (Planstraße A). Hier ist ein Wendehammer (Durchmesser: 12,0 m) vorgesehen, der Lösch- und Müllfahrzeugen gemäß RAST 06, Bild 59 ein Wendemanöver mit einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.

Zusätzlich wird die Abzweigung der Straße um eine Stichstraße in Richtung Osten (Planweg 2) und eine Stichstraße Richtung Norden (Planweg 1) inklusive Wendehammer für PKWs verlängert. Die Stichstraßen sind als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Baugrundstückes Nr. 4 erfolgt als Pfeifenstielgrundstück. Die dafür notwendigen Verkehrsflächen sind auf dem Grundstück zu errichten.

Im Bereich der Wendeanlage sind neben einer Abfallsammelstelle zwei Parkplätze in einer Breite von 2,5 m vorgesehen, die den ruhenden Verkehr im Straßenraum auffangen sollen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Eine umfassende Versorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes noch nicht vollständig vorhanden und im Rahmen der Erschließungsplanung ergänzend 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 sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die östlich des Plangebietes liegende Adolfstraße.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der 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. Wie oben angegeben kann die Zufahrt zum Plangebiet problemlos durch die örtliche Feuerwehr befahren werden.

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 vollständig vorhanden und ist im Zuge der Erschließungsplanung ergänzend herzustellen. In der im Plangebiet liegenden bislang privaten Erschließungsstraße befinden sich Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal).

Die Abwasserentsorgung der südlich gelegenen Grundstücke erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen bzw. erweiterten Leitungen über die Planstraße A und den Planweg 2.

Der Anschluss an die Abwasserentsorgung für die nördlichen Grundstücke wird über die Waldstraße gesichert. Zu diesem Zweck wird auf dem Grundstück 7 des Plangebietes ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Daran schließt sich auf dem Grundstück der Waldstraße 30 ein Leitungsrecht an, dessen Fortbestehen durch Eintragung in das Grundbuch gewährleistet wird. Die Baugrenze hält zu dem im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrecht einen Schutzstreifen von 1 m ein.

Alle Grundstücke haben somit Zugang zu einem Schmutz- und einem Regenwasserkanal.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche

Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushaltes zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Durch das geplante Vorhaben sind Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushaltes zu erwarten (vgl. Kapitel 9.4 Wasserhaushaltsbilanz). Um dennoch dem Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes gerecht zu werden, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Gemäß Bodengutachten ist der überwiegende Plangebietsbereich für eine Versickerung von Regenwasser gemäß ATV A 138 geeignet. Sofern eine ordnungsgemäße Versickerung nicht möglich ist (vgl. Bohrpunkt 4 und 6), ist ausnahmsweise ein Anschluss an die Regenwasserleitung zulässig.

Zudem wurde das im Innenbereich der Gemeinde Burg liegende Plangebiet bereits im Rahmen einer hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation als bebautes Gebiet einbezogen. Die damals zugrunde gelegte Versiegelung von 40 % liegt unterhalb der maximal im Plangebiet zulässigen Versiegelung von rund 50 %. Dieser Umstand und die durch die Berechnung abgebildeten nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch die vorgeschriebene Versickerung von relativiert werden. Somit ist eine gesicherte Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gegeben.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt. Die Planstraße A ist gemäß RAST 06 (RASt 06, Tabelle 16) für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Straße mündet in einer Wendeanlage, die gemäß RAST 06 zum Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist (RASt 06, Seite 73, Bild 59). Dafür ist ein einmaliges Zurücksetzen notwendig, dass gemäß DGUV 114-601 nicht als Rückwärtsfahrt gilt (Stand 2016).

Da die Bereiche der privaten Stichstraße (Planwege A und B) nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, sind im Bereich der Wendeanlage Aufstellplätze für die Abfallbehälter vorgesehen. Die jeweiligen Grundstückseigentümer werden kaufvertraglich verpflichtet, die Abfallbehälter an der dafür vorgesehenen Sammelstelle abzustellen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Projektträgers. Für die Grundstücke 4 - 9 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger einzutragen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten werden Teile der örtlichen Verkehrsflächen (Planstraße A) an die Gemeinde übertragen. Die Überwegungsrechte für die angrenzenden Grundstücke gehen in öffentliche Hand über.

7. Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Projektträger einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.880 m². Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	5.980	86,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	490	7,1 %
Private Straßenverkehrsfläche	410	6,0 %
Gesamt	6.880	100 %

Burg, den ____ . ____ . ____

(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 28: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 01.02.2021.

9.2 Bodengutachten

Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 28: ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel, Stand 21.10.2019.

9.3 Chemische Analyse nach BBodSchV

Baugrunduntersuchung – chemische Analyse zum Bebauungsplan Nr. 28: ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel, Stand 01.11.2019.

9.4 Wasserhaushaltsbilanz

Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, Ingenieurgesellschaft Siebert & Partner mbH, Itzehoe.