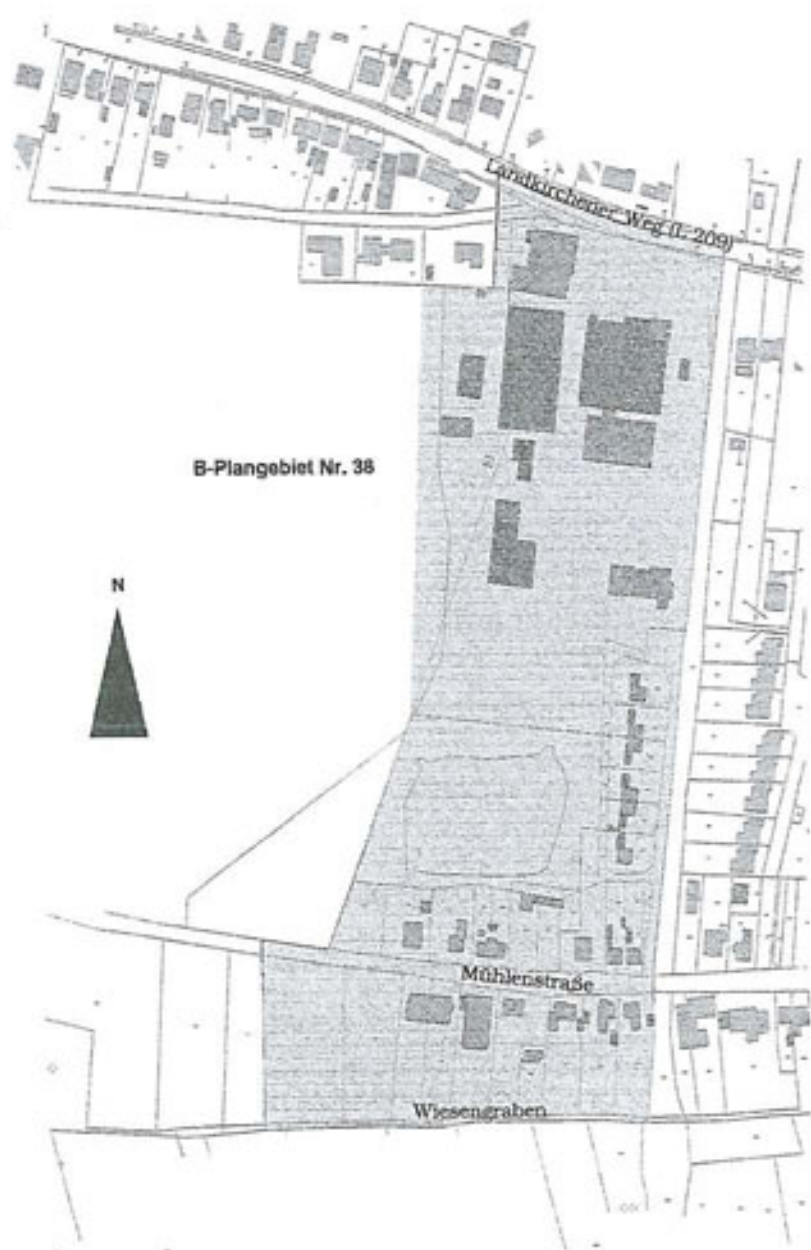




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a.F.

Für das Gebiet zwischen der südlichen Bebauung an der Mühlenstraße (Wiesengraben) und dem Landkirchener Weg (L 209) im Norden sowie westlich der ehemaligen Bahnstrecke Burg - Burgstaken. Im Westen endet der Geltungsbereich hinter den Flurstücken 21/27, und einer geraden Linie, die von der nordwestlichen Ecke dieses Flurstückes nach Norden zum Flurstück 21/2 verläuft.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtliche Rahmenbedingungen
2. Anlass und Aufgabenstellung
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes
4. Immissionen
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Erschließungskosten
7. Ausgleichsregelungen

1. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden die §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Lediglich im westlichen Teil der Mühlenstraße und in einem Teilbereich des Gewerbegebietes weicht der Plan von den Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes von 1968 ab. Das Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung sieht in diesen Abweichungen allerdings die Erfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt Burg hat deshalb auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan lehnt sich eng an den in der Aufstellung befindlichen Landplan an, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

2. Anlass und Aufgabenstellung

Im Bereich der Mühlenstraße hatte sich aufgrund der Tatsache, dass Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf sind und ein Bebauungsplan fehlte, die Bebauung immer weiter in die Feldmark verschieben können. Auch die Außenbereichsregelung gem. § 35 BauGB war hier bei der Genehmigung von Bauanträgen sehr großzügig ausgelegt worden. Um ein weiteres unregelmäßiges Vorrücken der Bebauung zu verhindern und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu lenken, wurde entsprechend § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Weiterer Planungsbedarf ergibt sich aus dem im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Teilbereich am Landkirchener Weg (L 209). Für einen Teil der hier gelegenen Fläche hatte eine „Lebensmittelkette“ zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes einen Bauantrag gestellt. Dieser wurde inzwischen gem. § 34 BauGB genehmigt. Um eine „schleichende“ Vergrößerung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu verhindern, begrenzt der Bebauungsplan die max. Größe der Verkaufsflächen, sodass eine schleichende Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht möglich ist. Mit der Beschneidung hinsichtlich der Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den Gewerbeflächen im Plangebiet verfolgt die Stadt Burg das Ziel, der drohenden Verödung der Innenstadt wirkungsvoll zu begegnen und zu verhindern, dass sich Einzelhandelsbetriebe oder gastronomische Betriebe in Stadtrandlage niederlassen und sich durch gute Erreichbarkeit und reichliches Parkplatzangebot Wettbewerbsvorteile verschaffen. Die Stadt Burg möchte deshalb eine weitere Ansiedlung oder auch Vergrößerung der auf den Gewerbegebietsflächen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einschränken oder gegebenenfalls gem. § 1 (9) BauNVO ausschließen. Ein weiterer Grund gegen eine Ausweitung von Verkaufsflächen in den im Gewerbegebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben ist die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Wohnbebauung. Die betroffenen Anwohner hatten Rechtsmittel gegen das bereits genehmigte Vorhaben der „Co op-Lebensmittelkette“ eingelegt, mit dem Ergebnis, dass dem Antragsteller weitere, bauliche Auflagen erteilt wurden. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen würde hier automatisch auch zu einer Vergrößerung des Konfliktpotentials führen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Burg a.F., zwischen der südlichen Bebauung an der Mühlenstraße (Wiesengraben) und dem Landkirchener Weg (L 209) im Norden sowie westlich der ehemaligen Bahnlinie Burg – Burgstaaken. Der Geltungsbereich endet im Westen hinter dem Flurstück 21/19 (ehemalige Tongrube) und

einer geraden Linie, die von der nord- westlichen Ecke dieses Flurstückes nach Norden zum Flurstück 21/2 verläuft.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 69 000 qm. Die Wohngebietsflächen sind zum größten Teil bebaut. Lediglich am Westrand der Mühlenstraße befindet sich noch ein Grundstück, das mit in die Bebauung einbezogen wird. Das Gelände fällt von der Mühlenstraße nach Süden zum Wiesengraben etwa 3.00 m ab. Südlich der Mühlenstraße steht auch eines der ältesten Häuser von Burg, das sog. „Wägehus“. Hier wurde früher das in der „Westermühle“, angelieferte und gemahlene Korn gewogen (s. Anlage). Die Mühle wurde übrigens im Jahr 1900 abgerissen. Die bauliche Anlage ist in der Planzeichnung entsprechend mit einem **K** gekennzeichnet.

Auf der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche befand sich früher eine Ziegelei. Für die untere Abfallbehörde gilt diese Fläche als Altlastenverdächtig. Bei einer Umnutzung dieser Flächen und des daraus folgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise im Rahmen des Verfahrens zu führen, das gleiche gilt bei einer Überbauung der Flächen. Dabei ist zu untersuchen ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Stoffe begrenzen.

Da sich die Flurstücksgrenzen im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet als äußerst kompliziert darstellen, und dadurch eine Prüfung von Bauanträgen bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen sehr erschwert wird, wurden im Hinblick auf kommende Bauvorhaben im Bebauungsplan absolute Zahlen für die zulässige überbaubare Grundfläche angegeben.

Auch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch Versiegelungen lässt sich dadurch sehr leicht regeln. So müssten z.B. bei der Errichtung eines Gebäudes von 2000 qm Grundfläche bei einem Ausgleichsfaktor von 0.5 ein Ausgleich von 1000 qm geschaffen werden.

Die im Norden südlich des Landkirchener Weges vorhandene bzw. geplante Bebauung wurde entsprechend der Vorgaben und Auflagen der Genehmigungsbehörde in die Satzung aufgenommen. Um eine bessere Abstufung zwischen Gewerbegebiet und dem im Süden anschließenden Wohngebiet zu erreichen, wurde der südliche Teil des Gewerbegebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Weitere Angaben dazu unter 4. Immissionen. Auf der im Westen des Plangeltungsbereiches gelegenen Fläche befand sich früher eine Tongrube. Nachdem diese aufgegeben wurde, füllte sich die Grube mit Wasser und es entstand ein bis zu 12m tiefes Gewässer, das mit einer schmalen Schilf- und Wasserrandflora und mit einer 5-12m breiten Grünfläche umgeben ist, auf der sich Strauch- und Gehölzgruppen befinden. Die Flächennutzungen im Geltungsbereich sehen wie folgt aus:

A.	Gewerbegebiet:	27 750. 00 qm
B.	Wohngebiet	
	a) vorhanden	17 180. 00 qm
	b) neu	2 354. 00 qm
C.	Verkehrsflächen	
	a) Öffentlich	3 100. 00 qm
	b) Sonstig	1 125. 00 qm
D.	Wasserflächen	
	a) Teich	4 488. 00 qm
	b) Wiesengraben	566. 00 qm
E.	Grünflächen	
	a) Private Grünfläche als Teichbegleitgrün	5 415. 00 qm
	b) Private Grünfläche entlang des Wiesengrabens	1 177. 00 qm
F.	Anpflanzungsflächen	
	a) Ausgleichsflächen für Eingriffe	

in Natur und Landschaft (Wohngeb.)	355. 00 qm
b) Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (Gewerbegeb.) (Pflanzgebot gem. § 178 BauGB)	3 723. 00 qm
c) Sonstige Anpflanzungsflächen im Bereich des Wiesengrabens und <u>am westlichen Ende des Plangebietes</u>	<u>2 404. 00 qm</u>
	<u>69 537. 00 qm</u>

4. Immissionen

Bezüglich des Schallschutzes im Städtebau birgt vor allem die Kontaktzone zwischen Gewerbegebiet im Norden und Wohngebiet im Süden innerhalb des Plangeltungsbereiches Konfliktpotential, das gelöst werden muss. Dabei sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu beachten:

Gewerbegebiete: tagsüber 65 dB, nachts 50 dB
Allgem. Wohngebiete: tagsüber 55 dB, nachts 40 dB

Hierzu muss angemerkt werden, dass dem Bauantrag für den Einzelhandelsbetrieb im nördlichen Teil des Gewerbegebietes ein Lärmschutzgutachten zugrunde liegt, das die Lärmemissionen, die von den Stellplätzen auf die östliche und nördliche Bebauung, außerhalb des Bebauungsplanes liegende Wohnbebauung ausgehen, untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte innerhalb der zulässigen Bandbreite liegen. Aufgrund dieser Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die sich viel weiter entfernt befindende Bebauung im Süden keinen unzumutbaren Lärmbelastungen durch die Besucherstellplätze des Lebensmittelmarktes im Norden ausgesetzt ist. Um zu verhindern, dass von der südlichen Gewerbefläche unerwünscht hohe Lärmemissionen ausgehen, wird dieser Teil des Gewerbegebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber zulässig sind.

Das BVerwG sagt dazu in einem Urteil, dass eine solche Differenzierung durchaus dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes entspricht (BVerwG, B. v. 15. 4. 87 -.....). Das Gericht begründet dies damit, dass die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (GE-Gebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierten Regelung unterworfen sei. Das GE-Gebiet sei durch die Differenzierung auch nicht zu einem MI-Gebiet geworden, weil MI-Gebiete zugleich dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen; in dem dort geschaffenen „eingeschränkten GE-Gebiet“ sei eine allgemeine Wohnnutzung dagegen nicht vorgesehen; die privilegierten Betriebswohnungen entsprächen vielmehr dem Charakter eines GE-Gebietes.

Einzelhandelbetriebe sind aus Lärmschutz- aber auch städtebaulichen Gründen entsprechend § 1(9) BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Siehe auch **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Weiter soll eine ca 10 – 12 m breite Anpflanzungsfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, die aus städtebaulichen Gründen mit einem Pflanzgebot nach § 176 BauGB belegt wird, die Konfliktlage in diesem Bereich abmildern.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- a) Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet ist vorhanden. Lediglich der westliche Bereich der Mühlenstraße muss noch ausgebaut werden.
- b) Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband sichergestellt.
- c) Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz in die Kläranlage der Stadt Burg
anfallendes Regenwasser wird über das städtische Regenwasser-Kanalnetz in den Burger Binnensee geleitet.
- d) Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungseinheiten müssen kostenfrei und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt werden.
- e) Die Müllentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.
- f) Die Versorgung mit Löschwasser wird durch das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes mit 48 cbm/h sowie mit 48 cbm/h aus der frostfreien Entnahmestelle gem. DIN 14210 des „Schwanenteiches“ über 2 Stunden lang sichergestellt. D. h., als Löschwasser stehen insgesamt 96 cbm/h 2 Stunden lang zur Verfügung.
Der genannte Teich liegt weniger als 300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt.

6. Erschließungskosten

Durch den Ausbau der westlichen Mühlenstraße entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1.	Schmutzwasser-Hauptkanal 45 m lang	26 550.00 DM
2.	Regenwasser-Hauptkanal 30 m lang	12 600.00 DM
3.	SW- und RW -Hausanschlüsse	2 500.00 DM
4.	Wasserversorgungsleitung	9 450.00 DM
5.	Fahrbahnverbreiterung	37 400.00 DM
6.	Gehweg (Südseite)	7 200.00 DM
7.	Grünstreifen	1 100.00 DM
8.	Beleuchtung	2 200.00 DM
9.	Für Unvorhergesehenes (4%)	4 000.00 DM
		<u>103 000.00 DM</u>
		<u>52 663. 00 EURO</u>

7. Ausgleichsregelungen

Die Bebauung von bisher nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 stellen
nach § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
nach § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In Anlehnung an das Landesnaturschutzgesetz sollten dies Eingriffe durch Ersatz- oder Ausgleichs-

maßnahmen ausgeglichen werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass vorhandene Versiegelungen aufgrund baulicher Anlagen oder Straßen nicht ausgeglichen werden müssen.

Das gilt auch für den nach § 34 BauGB genehmigten aber noch nicht gebauten Einzelhandelsbetrieb auf dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes. Durch die Ausweisung von weiteren überbaubaren Flächen im südlichen Teil des Gewerbegebietes entstehen hier zukünftig weitere Versiegelungen. Dieses heißt für den Bebauungsplan Nr. 38, dass praktisch nur Eingriffe auf dem noch unbebauten Flurstück 53/1 und dem Gewerbegebiet in Flur 17 auszugleichen sind.

a) Wohngebiet

Der in der Planzeichnung als Wohngebiet ausgewiesene Teil des o.g. Flurstückes hat eine Größe von etwa 2264 qm. Aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl von 0.16 ist eine überbaubare Grundstücksfläche von $0.16 \times 2264 = 362$ qm zulässig.

Die der Anrechnungsregel gem. § 19 BauNVO unterliegenden Flächen wie Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und etc. sind mit 75 von 100 bezogen auf die überbaubare Grundfläche, also $0.75 \times 362 = 271$ qm zulässig. Aufgrund des neugefassten Runderlasses des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird die Bemessung des Ausgleichsumfanges auf das Verhältnis von:

1 zu 0.5 für Vollversiegelungen
und 1 zu 0.3 für Teilversiegelungen erhöht.
Daraus ergeben sich für das betroffene Grundstück folgende Werte:

362 x 0.5	=	181.00 qm
271 x 0.3	=	81.00 qm
		262.00 qm

Für den Ausgleich werden demnach 262 qm Fläche benötigt. Vorhanden sind zu diesem Zweck auf dem südlichen Grundstücksteil 355 qm.
Mit einem Kostenaufwand von etwa 15 DM/qm wird diese Fläche mit folgenden Pflanzarten bepflanzt:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Paffenhütchen
Mulus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder

Dabei entstehen Kosten von $355 \times 15 = 5\,325.00$ DM

= 2 722.00 EURO

b) Gewerbegebiet

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Flächen sind bereits zum größten Teil durch bauliche Anlagen, Lagerflächen und Stellplätze versiegelt.
Eine Überbauung stellt daher grundsätzlich keinen Eingriff in Natur und

Landschaft gem. § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) dar.
Außerdem ist eine Flächenbilanzierung aufgrund der o.g. Situation kaum möglich.

Dennoch werden in die Planzeichnung Ausgleichsflächen aufgenommen, die für neu zu erstellende bauliche Anlagen auf der betroffenen Fläche im südlichen Bereich ausgewiesen werden.

Der Größe der Ausgleichsflächen liegen folgende Berechnungswerte zugrunde:

Überbaubare Fläche:	11 592 qm
vorhandene bauliche Anlagen:	<u>7 180 qm</u>
Der Ausgleichsregel unterliegende Fläche	4 412 qm
Größe der ausgewiesenen Ausgleichsfläche	3 723 qm
(da Gestaltungs- und Abstandsgrün, sind nur 75% der Fläche ansetzbar) 0.75×3723	<u>2 792 qm</u>
Ausgleichsflächenbedarf $: 4 412 \times 0.5$	<u>2 206 qm</u>

Die Anpflanzungsfläche wird gem. § 178 BauGB mit einem Pflanzgebot belegt, wobei die Stadt Burg bereits bei der Vorlage eines Bauantrages bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mitwirken muss.
und mit den gleichen Pflanzarten wie auf der Wohngebietsfläche bepflanzt, wobei für 2 qm 1 Baum oder Strauch vorzusehen ist.
Dabei entstehen folgende Kosten, die vom Verursacher der Versiegelungen zu tragen sind:

$$\begin{aligned}
 3723 \times 15 &= 55\,845.00 \text{ DM} \\
 &= 28\,517.00 \text{ EURO}
 \end{aligned}$$

Burg auf Fehmarn, den 29. 11. 2000

(Klaus Tscheuschner)
Bürgermeister

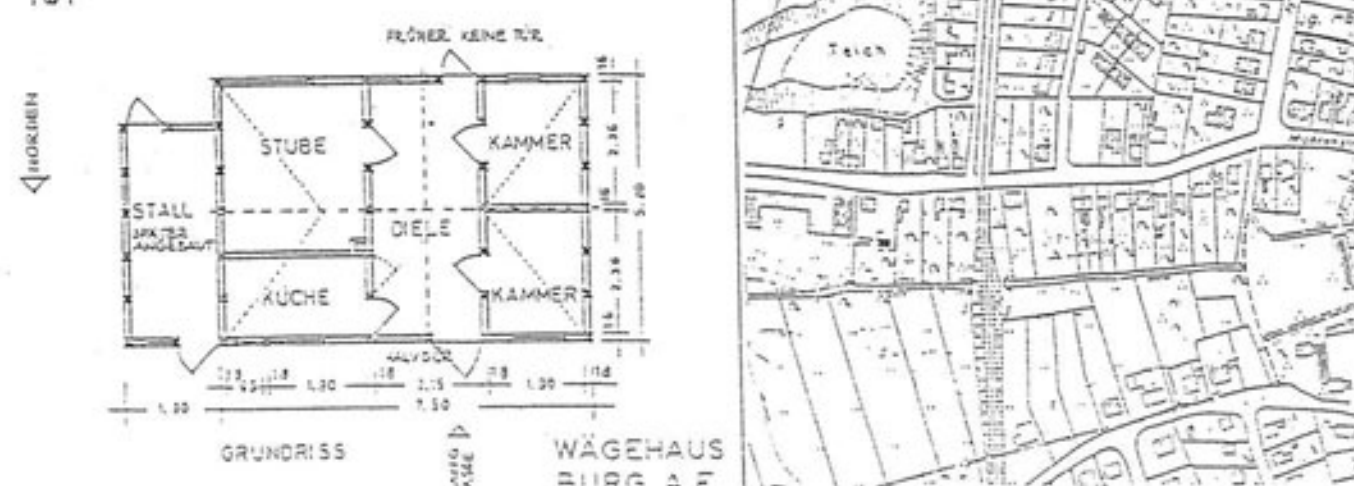
KREIS/ OH STADT	WOHNPLATZ Burg a. F. (GEMEINDE)	OBJEKT/ GEBÄUDE	Mühlenstraße Wägehaus	D
FLURBEZ.		GRUNDBUCH		
MASSE	B=7,50 L=5,20 H=5,15	DATIERUNG		
EIGENTÜMER		NUTZER		

BESCHREIBUNG	Fachwerkständerhaus mit Übergiebeltem u. verbretterten Zwerchhaus. Ehemaliges Wägehaus der bis 1900 stehenden "Westermühle". Der amtlich vereidigte Mühlenwäger mußte das in der Mühle ange- lieferte und dort gemahlene Getreide wiegen. Wiepert, S. 27, Zeichnungen: Rhode Abb. 30			
--------------	--	--	--	--

ARCHITEKTON. WERT	+	FOTO Dr. 75/1-26 A
HISTORISCHER WERT	+	
STÄDTEBAUL. WERT		
ORTSTYP. BAUWERT		
GESAMTGEBÄUDE	+	
FASSADE		
INNERES		
ARCHITEKT. DETAIL		
LANDSCHAFTSBEZUG		
SILHOUETTE		
ÖRTL. WAHRZEICHEN		
SELTENER BAUTYP		
EINZELGEBÄUDE	+	
RAUMBILDUNG		
GRUPPENBILDUNG		
REIHENBILDUNG		
BEARBEITER		
BEWERTUNGSDATUM		



GRUNDRISS - AUFRISSE - SCHNITTE - DETAILS	GRUNDKARTE 1:5000 (AUSSCHNITT)
---	--------------------------------



KREIS/ OH TAOT	WOHNPLATZ Burg a. F. (GEMEINDE)	OBJEKT/ Mühlenstraße GEBÄUDE "Wäagehaus"	D
-------------------	------------------------------------	---	---

DENKMALB.	OSch-DATUM
-----------	------------

Ansichten und Schnitte nach Rhode "Untersuchung von Haus u. Dorf auf der Insel Fehmarn, 1959"

ABB.30

