

Gemeinde Burg

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 31 „Kindergarten“

für das Gebiet

„nördlich der Buchholzer Straße (L 139), östlich der Bebauung Buchholzer Str. Nr. 149 und südlich des Bebauungsplans Nr. 27“

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 03.02.2025
Projekt-Nr.: 24039

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Burg über
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
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	Standortalternativen	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
4.	Umweltbericht	7

Gemeinde Burg

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 31 „Kindergarten“

für das Gebiet

„nördlich der Buchholzer Straße (L 139), östlich der Bebauung Buchholzer Str. Nr. 149 und südlich des Bebauungsplans Nr. 27“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes



Abb. 1: Lage Geltungsbereich B 31 und B 27
Digitaler Atlas Nord (2025)

Der rund 10.400 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Kindergarten“ liegt im Südwesten der Ortslage Burg. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 334 der Flur 11 in der Gemarkung und Gemeinde Burg und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 27 (Allgemeines Wohngebiet) der Gemeinde Burg an. Östlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden schließt das Plangebiet an die Buchholzer Straße (L 139) an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen durch Knicks landschaftlich eingegrünt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Burg verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten Fläche den Neubau eines Kindergartens zu realisieren.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 ist die stetig wachsende Nachfrage nach Kindergartenplätzen, die durch die Ausweisung eines

Neubaugesbietes mit 65 Bauplätzen nördlich des Plangeltungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 27) weiter verstärkt wird. Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben besteht ein Rechtsanspruch auf eine Kinderbetreuung ab Vollendung des 1. Lebensjahres hin bis zum Schuleintritt.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abb. 2: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Die Gemeinde Burg (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und erfüllt die Funktion als Unterzentrum.

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 südlich des Siedlungskerns befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Durch das nördliche Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Elmshorn - Westerland.

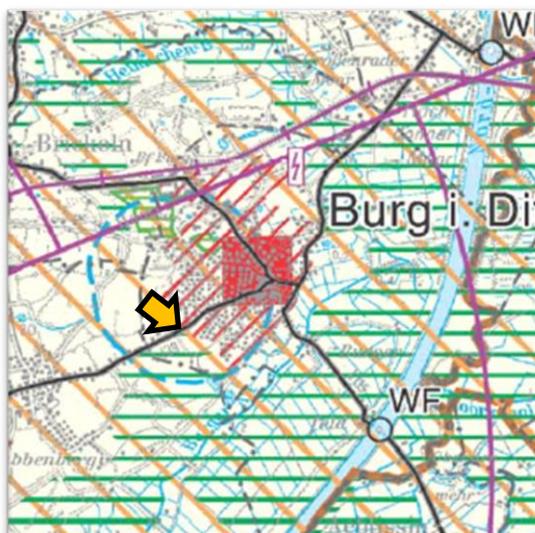


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

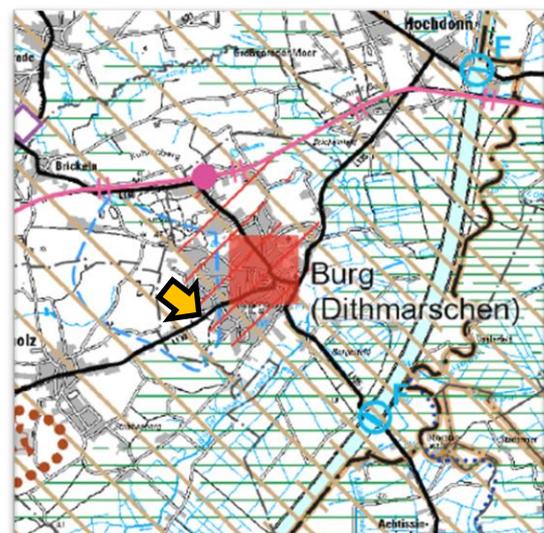


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)

Der Großteil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Burg befindet sich laut Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) innerhalb des Bauschutzbereiches des rund 7 km entfernten Flugplatzes St. Michaelisdonn -Hopen-. Nördlich des Siedlungsschwerpunktes verläuft eine Bahnstrecke von Ost nach West durch das Gemeindegebiet.

Im Siedlungsbereich der Gemeinde wird 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.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III aus dem Jahre 2023 zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Burg. Südwestlich der Gemeinde ist nun ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet. Die Darstellung des Bauschutzbereiches des Flugplatzes fällt in dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes weg.

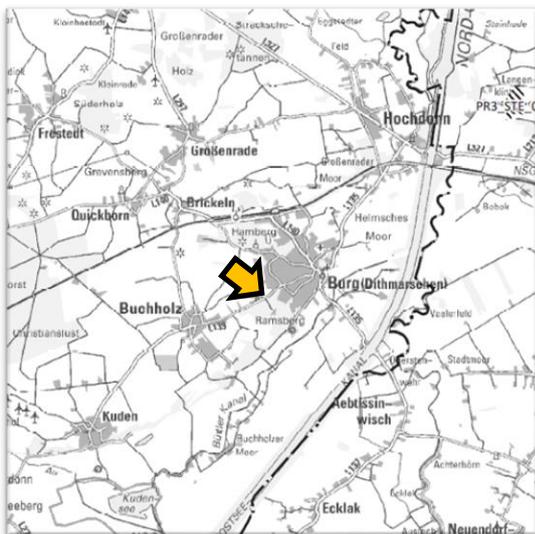


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraums III – Thema Windenergie an Land (2020)

Darüber hinaus wurden die Vorranggebiete für Windenergie gemäß Teilfortschreibung des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land (2020) in den vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans übernommen.

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

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Im westlichen Siedlungsbereich wird gemäß Hauptkarte 1 im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Nördlich des Siedlungsgebietes ist eine Verbundachse und nordöstlich, östlich sowie südlich entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.



Abb. 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

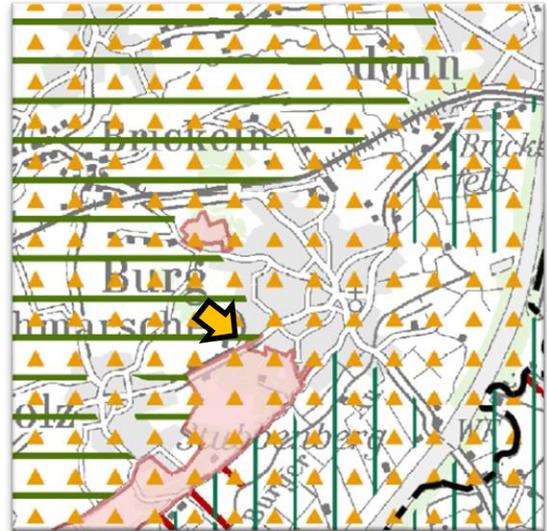


Abb. 7: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

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

Im Südwesten grenzt darüber hinaus das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ an. Im Norden der Gemeinde befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Papenknüll Brickeln“.

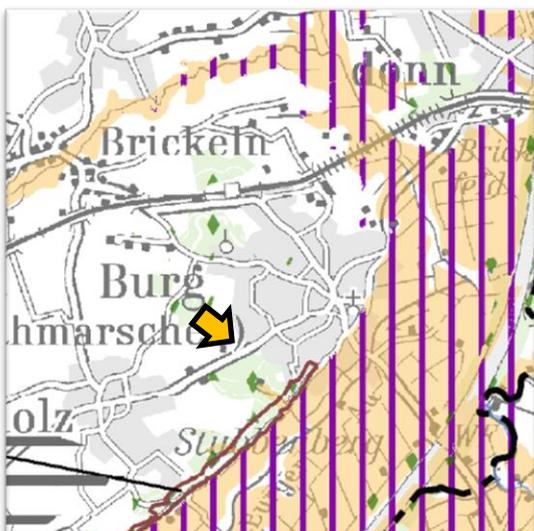


Abb. 8: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans Planungsraum III (2020)

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

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

Das Geotop „Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St. Michaelisdonn“ (KI 043) verläuft südlich des Siedlungsbereiches.

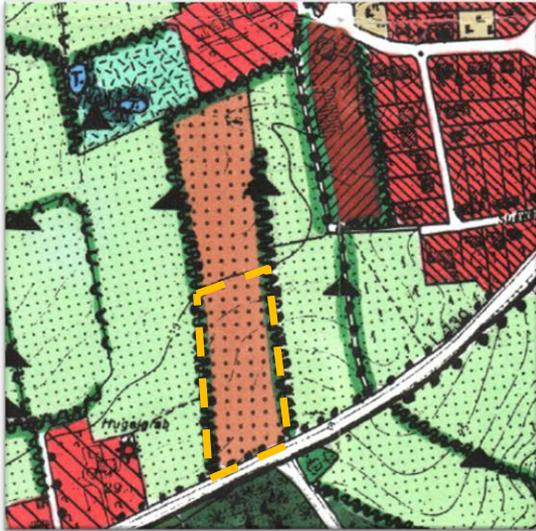


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg – Bestand (Stand 1997)

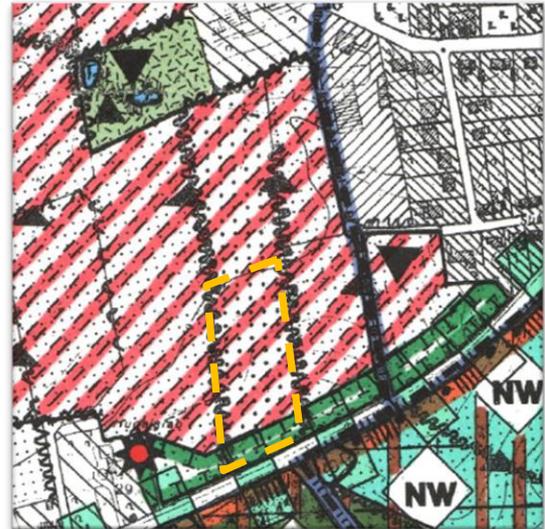


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem LP der Gemeinde Burg - Entwicklung (Stand 1997)

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Burg (Stand 1997) bezeichnet den Geltungsbereich als Ackerfläche. Das Plangebiet wird im Osten und Westen durch Wallhecken begrenzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe entlang der L 139.

Westlich des Geltungsbereiches wird ein Hügelgrab als kulturhistorisches Denkmal dargestellt.

Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird gemäß der Karte Bewertung als gering eingestuft. Einzig die Wallhecken / Knicks stellen Elemente mit höherer Wertigkeit dar.

Die Themenkarte des Landschaftsplanes (Entwicklung) sieht im Bereich des Plangebietes eine großräumige Vorrangfläche für die Wohnbebauung vor. Im Süden im Bereich der L 139 ist eine Fläche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

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

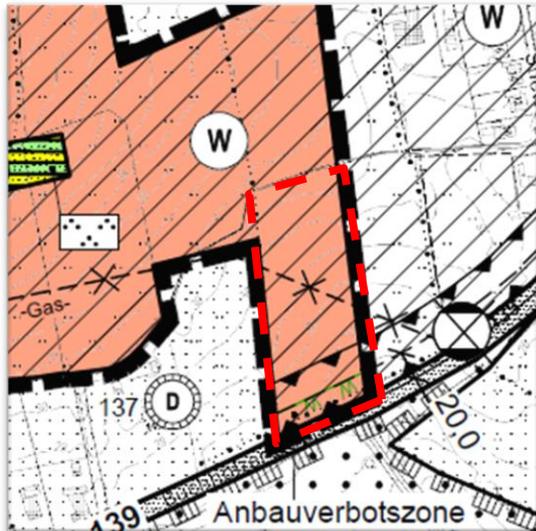


Abbildung 11: Ausschnitt 23. Änderung des gemeinsamen F-Plans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden stammt aus dem Jahr 1973 und hat für das Plangebiet zuletzt 2024 eine Änderung erfahren (23. Änderung des gemeinsamen F-Plans der Gemeinden Burg, Buchholz und Kuden).

Darin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist die Anbauverbotszone (20 m) zur L 139 sowie der Waldabstand (30 m) zum südlich der L 139 gelegenen Waldstück verzeichnet.

Als angrenzende Nutzungen werden Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da Kindergärten als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Für die Realisierung des Vorhabens ist daher lediglich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

2.4 Standortalternativen

Die Gemeinde Burg als Unterzentrum verzeichnet aufgrund seiner zentralen Lage (jeweils 30 Minuten Fahrtzeit in die Kreisstädte Heide und Itzehoe) sowie der guten Ausstattung eine hohe Nachfrage nach Bauland.

Mit der Aufstellung des nördlich des Plangebietes befindlichen Bebauungsplans Nr. 27 mit insgesamt 65 Bauplätzen wächst auch weiterhin der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten / Kindergärten. Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben besteht ein Rechtsanspruch auf eine Kinderbetreuung ab Vollendung des 1. Lebensjahres hin bis zum Schuleintritt.

Auf der Fläche des bestehenden Kindergartens ist eine Erweiterung aufgrund fehlender Grundstücksfläche nicht möglich.

Flächenalternativen bestehen innerhalb der Ortslage nicht. 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.

Im Außenbereich sind Flächen, abgesehen von der vorgesehenen Fläche, nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Mit dem gewählten Standort für einen Kindergarten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 im Südwesten der Gemeinde wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits durch bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt ist und in dessen Umkreis sich die zukünftige wohnbauliche Entwicklung fokussieren wird. Die verkehrliche Anbindung ist am gewählten Standort bereits durch das Straßenverkehrsnetz des Bebauungsplans Nr. 27 vorhanden, sodass die Gemeinde den Neubau eines Kindergartens an diesem Standort anstrebt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Kindergärten als Anlage für soziale Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hierdurch wird die Anpassung an die umliegende Bebauung erreicht und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebiets in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten. Demnach wird die Firsthöhe im gesamten Plangebiet auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung sind in Zweifelsfällen entscheidend.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die genaue 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 Biotope, 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 Realisierung eines Kindergartens.

Schutzgebiete Natura-2000

In einer Entfernung von ca. 3,0 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.

Etwa 4,5 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „NSG Kudensee“ (DE 2021-401). Der Kudensee zählt für mehrere Wasservogelarten zu den bedeutendsten Rast- bzw. Brutgebieten des schleswig-holsteinischen Binnenlandes.

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 03.05.2022 Verordnungen zu großflächigen Landschaftsschutzgebieten in Kraft getreten. Darin einbezogen sind überwiegend Teile der Dithmarscher Geest, die u.a. durch das Landschaftsschutzgebiet ‚Kliffpateau‘ geschützt werden. Das Plangebiet liegt östlich des neu ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes SH

In der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein sind neben den Knicks entlang der Plangebietsgrenzen keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

Bei Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.

Voraussichtlich wird im Rahmen der Planung nicht in die bestehende Knickstruktur eingegriffen.

Archäologisches Interessengebiet



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Archäologie-Atlas des Landes SH

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Ein in der Denkmalliste unter Nummer 137 eingetragener Grabhügel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet östlich des Gebäudes der Buchholzer Straße Nr. 149.

Landschaftsplanung

Im westlichen Siedlungsbereich wird gemäß Hauptkarte 1 im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. Nördlich des Siedlungsgebietes ist eine Verbundachse und nordöstlich, östlich sowie südlich entlang des Nord-Ostsee-Kanals ein Schwerpunktbereich 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. 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.

Im Südwesten grenzt darüber hinaus das Landschaftsschutzgebiet „Klev von St. Michaelisdonn bis Burg“ an. Im Norden der Gemeinde befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Papenknüll Brickeln“.

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

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

Das Geotop „Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St. Michaelisdonn“ (KI 043) verläuft südlich des Siedlungsbereiches.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine schutzgutbezogene Bestandserfassung durchgeführt.

Hier ist insbesondere das Schutzgut Boden / Flächen zu betrachten, da es durch die geplante Errichtung von Gebäuden und Wegeflächen besonders betroffen ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist seit 2019 bereits auf Bebauungsplanebene zu prüfen und zu klären. Es werden Berechnungen der Wasserhaushaltsbilanz gemäß ARW-1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in SH) durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird geprüft, ob besonders und streng geschützte Arten von der Realisierung des geplanten Vorhabens betroffen sein könnten.

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)