

Gemeinde Buchholz

Bebauungsplan Nr. 8 „Mühlenstraße“

für das Gebiet

„westlich der Mühlenstraße, gegenüber den Grundstücken Mühlenstraße 41 bis 49 sowie Birkenallee 7“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 24.11.2021
Projekt-Nr.: 21014

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Buchholz über das
Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7
25712 Burg

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	2
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften	10
3.5	Grünordnung	10
3.5.1	Erhaltung und Schutz von Knicks	11
3.5.2	Fortfallende Bäume	12
3.5.3	Grünflächen	12
3.5.4	Artenschutz	13
3.5.5	Vermeidung und Minimierung	15
3.5.6	Ausgleich	16
3.6	Denkmalschutz	17
3.7	Störfallbetriebe	17
3.8	Immissionsschutz	17
3.9	Luftverkehr	18
4.	Verkehrerschließung	18
5.	Technische Infrastruktur	19
5.1	Versorgung	19
5.2	Entsorgung	20
6.	Bodenordnende Maßnahmen	21
7.	Kosten	21
8.	Flächenbilanzierung	22
9.	Anlagen	23
9.1	Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Bodengutachten	
9.4	Wasserhaushaltsberechnung nach ARW- 1	
9.5	Innenentwicklungsanalyse	

Gemeinde Buchholz

Bebauungsplan Nr. 8 „Mühlenstraße“

für das Gebiet

„westlich der Mühlenstraße, gegenüber den Grundstücken Mühlenstraße 41 bis 49 sowie Birkenallee 7“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 ‚Mühlenstraße‘ liegt im Süden der Gemeinde Buchholz, westlich der Mühlenstraße, auf Höhe der Wohnbebauung Mühlenstraße 41 bis 49 und der Straße Birkenallee.

Das Plangebiet umfasst ca. 20.050 m² und besteht aus den östlichen Teilstücken der Flurstücke 59 und 62 der Flur 13 und zudem aus einem Teilstück des Flurstücks 104 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung Buchholz.

Aktuell sind die Flächen durch Weidenutzung und Ackerland gekennzeichnet. Ein Teilbereich im Osten des Plangebietes wird durch die Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße eingenommen. Nördlich, westlich und südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Plangebiets, angrenzend an die Mühlenstraße, befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche ist nördlich, östlich, sowie südlich von Knicks umrandet und grenzt sich so gegenüber der Landschaft ab.

Das Plangebiet wird über die Mühlenstraße von Osten her erschlossen, welche nördlich in die L139 (Hauptstraße) mündet. Somit ist das Plangebiet an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz mit Verbindung zum Zentralort Burg sowie zur Nachbargemeinde Kuden angeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Als Bebauung sind überwiegend Einfamilienhäuser geplant.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Fläche eine attraktive Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen im Mittel von 710 m² zu realisieren.

Für die Umsetzung der Planung sollen die 22 Grundstücke bauleitplanerisch als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

Die Gemeinde Buchholz (Kreis Dithmarschen, Amt Burg-St. Michaelisdonn) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Südlich der Gemeinde liegt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Nordwestlich des Gemeindegebiets befindet sich ein Schwerpunkt- raum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Die Gemeinde Buchholz hat mit Stand vom 31.12.2020 995 Einwohnerinnen und Einwohner und weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Die nächsten zentralen Orte sind Burg (Unterzentrum, 2 km entfernt) und St. Michaelisdonn (ländlicher Zentralort, ca. 6 km entfernt). Westlich grenzt an das Plangebiet der 10 km Umkreis des Mittelzentrums Brunsbüttel.

Der 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2020) zeigt keine abweichenden Darstellungen. Der Schwerpunkt- raum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist nicht mehr verzeichnet.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung wird im 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (2020) u.a. ausgeführt:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...] Der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab, sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln“ (Ziffer 3.6.1 (1) Fortschreibung LEP 2021).

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1 (3) Fortschreibung LEP 2021).



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

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Demnach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (ca. 250 m entfernt).

Ferner befindet sich das Plangebiet im Umkreis des 10 km Halbmessers um den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes ‚Hopen‘ bei St. Michaelisdonn und liegt damit innerhalb des Anflugsektors.

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land) von 2020 sieht in näherer Umgebung zur Gemeinde Buchholz keine Windenergieanlagenstandorte oder Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Repowering vor.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan



Abbildung 4: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

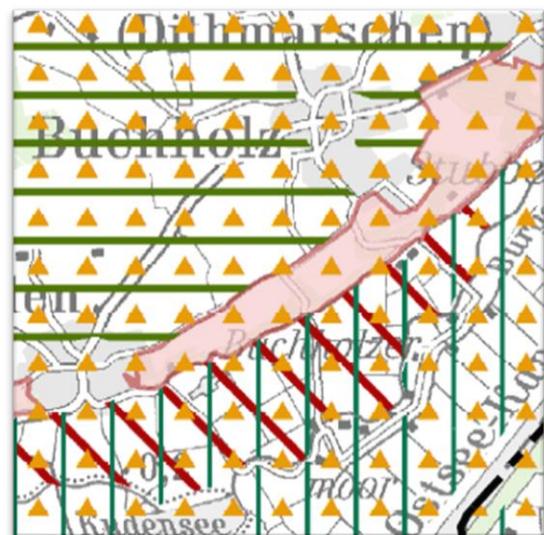


Abbildung 3: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der Landschaftsrahmenplan des Planungsraum III (2020) zeigt in Hauptkarte 1 südlich des Plangebiets einen Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, das zum Teil auch als bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für die Avifauna gilt.

In 2,5 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich das NSG 2021- 401 ‚Kudensee‘ mit- samt EU- Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet.

Nordwestlich und nordöstlich der Gemeinde Buchholz liegen in weiterem Abstand zum Plangebiet Flächen, die als Verbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufweisen sowie Gebiete, in denen ein Trinkwasserschutzgebiet geplant ist.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Buchholz mit seinem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus ist für den Betrachtungsbereich die historische Kulturlandschaft Knicklandschaft ausgewiesen.

In ca. 260 m Entfernung südlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Klev von St. Michaelisdonn bis Burg‘. Ca. 700 m südlich ist ein Gebiet verzeichnet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

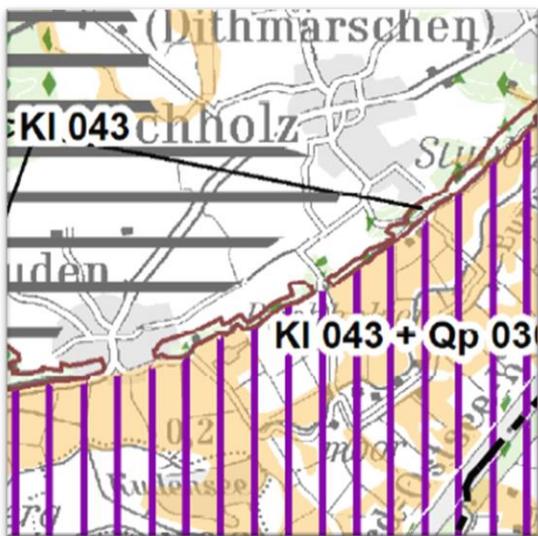


Abbildung 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt für das Gebiet südlich des Geltungsbereichs das Vorkommen klimasensitiver Böden, Waldflächen > 5 ha sowie ein Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser auf. Ferner ist ebenfalls in südlicher Richtung das Geotop ‚Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St. Michaelisdonn Pleistozän: Scheitelgraben Kuden‘ ausgewiesen.

Westlich des Gemeindegebiets werden oberflächennahe Rohstoffe, klimasensitive Böden und in etwas größeren Entfernung Waldflächen > 5 ha (‚Christianslust‘) aufgezeigt.

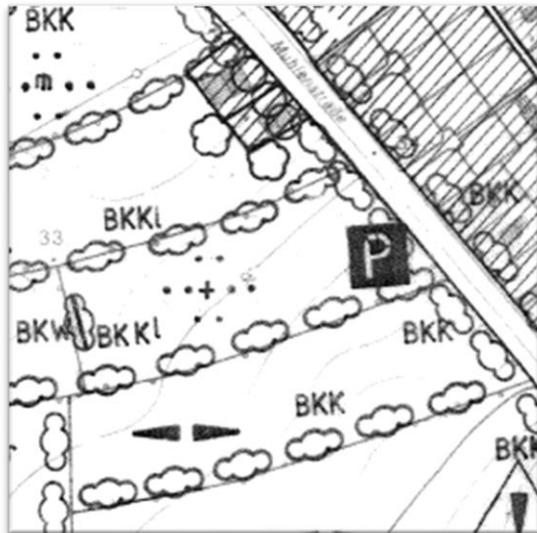


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans der Gemeinde Buchholz (1995)

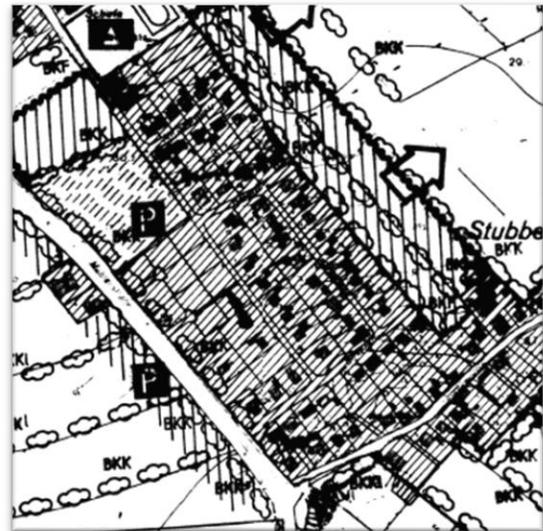


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan des Landschaftsplans der Gemeinde Buchholz (1996)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz aus dem Jahre 1995 weist in der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung für das Plangebiet Ackerland und nährstoffreiches Dauergrünland (Wirtschaftsgrünland) auf mäßig frischen bis mäßig feuchten Standorten sowie eine Straßenverkehrsfläche aus. Das Gebiet ist durch Knicks landschaftlich abgegrenzt. Zudem ist die nördliche Fläche im östlichen Bereich partiell als Parkplatz gekennzeichnet. Die Flächen östlich der Mühlenstraße sind als Siedlungsflächen und Flächen für die Bebauung ausgewiesen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz sieht in seinem Entwicklungsplan aus dem Jahr 1996 im östlichen Geltungsbereich eine Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung vor. Die restliche Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Die langfristige Siedlungsentwicklung soll im Bereich nordöstlich des Gebiets ‚Stubbenberg‘ erfolgen.

Die geplante Entwicklung auf der Fläche ‚westlich der Mühlenstraße‘ widerspricht dem Landschaftsplan nicht grundsätzlich, jedoch werden die Zielaussagen des Landschaftsplanes in Punkto Richtung der Siedlungsentwicklung räumlich weiterentwickelt. In Abwägung des Bedarfs an Wohnbauland in Verbindung mit einem Mangel an Flächenalternativen (Erläuterungen hierzu unter Ziffer. 2.4) sieht die Gemeinde eine teilweise Abweichung von Landschaftsplan bzw. Fortentwicklung der Aussagen des Landschaftsplans als vertretbar an.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchholz weist für das Plangebiet vorrangig landwirtschaftliche Fläche aus. Östlich des Geltungsbereichs sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Süden befinden sich Flächen, die dem Landschaftsschutz unterstehen sowie Flächen für die Forstwirtschaft.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: etwa 4.000 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 8 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungs Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden. Nach § 13 a (2) Satz 3 BauGB dient der Bebauungsplan vornehmlich der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt, von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Buchholz gilt auf Grund der Nähe zum Unterzentrum Burg und Mittelzentrum Brunsbüttel als attraktiver Wohnstandort. Die landschaftliche Attraktivität durch die ländliche Lage in der Nähe des Nord-Ostsee-Kanals und die Dorfgemeinschaft sowie Grundschule, Kindergarten und das aktive Vereinsleben tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist nach wie vor hoch, sodass der Gemeinde eine umfangreiche Interessentenliste für Baugrundstücke vorliegt. Dies war der Anlass zur Lokalisierung einer geeigneten Fläche zur Deckung des Bedarfs an Bauland.

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.

Vor diesem Hintergrund wurde im Juli 2021 die Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahre 2014 aktualisiert und eine Analyse der Potentialflächen für Wohnbebauung in der Gemeinde Buchholz durchgeführt (vgl. Anlage 9.5). Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebiets sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Hieraus ergab sich ein unbebautes Baugrundstück innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Stubbenberg‘. Zudem wurden 5 Baulücken mit Platz für insgesamt 6 Wohneinheiten erfasst. Es wurden auch Leerstände oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Für 2 Objekte konnte eine Unternutzung von insgesamt 4 Wohneinheiten ausgemacht werden. 1 Objekt ist durch Leerstand gekennzeichnet.

Es erfolgte eine Abfrage der besagten Baugrundstücke, Baulücken und Unternutzungen. Dabei wurde festgestellt, dass zwei Grundstücke (Baulücke und Grundstück mit Gebäude zur Unternutzung) und ein Objekt, das Möglichkeit zur Unternutzung bietet, nicht mehr marktverfügbar sind. Für die verbleibenden Grundstücke, Leerstände sowie für die festgestellten Möglichkeiten der Unternutzungen bestehen keine Veräußerungsabsichten. Zur Entwicklung von Baulandpotenzial ist insoweit eine Baugebietsentwicklung unvermeidlich.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (2021) besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Mit Stand vom 31.12.2020 existierten 469 Wohneinheiten in der Gemeinde Buchholz. Somit stehen der Gemeinde 47 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung.

Im Jahr 2021 wurden zwei Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (Stand April 2021) erteilt. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt 2021 somit 45 Wohneinheiten.

Mit Stand vom 31. Mai 2021 lagen der Gemeinde Buchholz 34 Anfragen für Bauplätze vor, die nicht durch Flächen im Innenbereich gedeckt werden können.

Die Gemeinde Buchholz verfügt über zwei größere Freiflächen im Innenbereich (C und D), die als Entwicklungsflächen für die Wohnbebauung tendenziell in Frage kämen, jedoch handelt es sich bei diesen beiden Flächen um Privateigentum, welches durch die Lage als Hinterliegerbebauung nur mit größerem Erschließungsaufwand zu entwickeln und schwer zu vermarkten wäre. Außerdem sind beide Flächen durch potenzielle Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Flächen in Ortsrandlage, die für eine Bebauung geeignet sind, finden sich vorrangig in der Südhälfte der Gemeinde im Anschluss an die östlich und westlich bereits existierende Wohnbebauung (E bis H). Insbesondere sind die bereits im Landschaftsplan für eine Bebauung vorbereiteten Flächen zu berücksichtigen.

Die Flächen östlich der Straße Am Wall (E) sind als Eignungsflächen für die Bebauung mit langfristiger Richtung der Siedlungsentwicklung ausgewiesen und zum Teil (ca. 10. 480 m²) gut für die Wohnbebauung geeignet, zurzeit aber nicht verfügbar.

Auch westlich der Mühlenstraße (G und H) sind Eignungsflächen für die Bebauung ausgewiesen, die zum Teil – insbesondere das Gebiet H – aus stadtplanerischer Sicht eine gute Eignung für die Wohngebietsentwicklung haben.

Eignungsfläche G ist mit einer Fläche von etwa 7.000 m² und einer möglichen Anzahl von 7 Wohneinheiten zu klein, um die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde zu decken. Ferner liegt die Eignungsfläche G zwischen zwei Pferdehöfen, wodurch mit Geruchsmissionen zu rechnen ist.

Bei der Fläche F handelt es sich um eine potentiell durch Immissionen vorbelastete Freifläche.

Im nördlichen Bereich der Gemeinde liegen entlang der ‚Brickelner Straße‘ und dem ‚Röthenweg‘ zwei potentielle Entwicklungsflächen für Wohnbebauung (A und B), welche jedoch durch potenzielle Immissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt sind.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Buchholz von Juli 2021 ergab, dass im Innenbereich der Gemeinde keine dem Bedarf entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen. Auf Grund begrenzter Flächenalternativen kommt nur der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 (Fläche H) für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Betracht. Alternative Flächen stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung.

3. Erläuterungen der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird den Planungszielen der Gemeinde entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Vorrangig soll der hohen Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen werden. Insoweit wurden im WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen begrenzt.

Abweichend von § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet unzulässig. Der Bedarf ist auch aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen zukünftig nicht zu erwarten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem Baugrundstück die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist im Raum zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 12 (6) BauVO) unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in vier Teilbereiche. Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,25 (WA 3 und WA 4) und 0,3 (WA 1 und WA 2) entsprechend den zwischen 600 m² und rund 870 m² variierenden Grundstücksgrößen in den Teilgebieten festgesetzt. In den Teilplangebieten WA 1 und WA 4 ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse, in den Teilplangebieten WA 2 und WA 3 auf ein Geschoss begrenzt.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes 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. Ferner wird die Traufhöhe für eingeschossige Bauweise (WA 2 und WA 3) auf 4,0 m und bei zweigeschossiger Bauweise (WA 1 und WA 4) auf 6,0 m begrenzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

Entsprechend der örtlichen Bebauung in der Umgebung wird für den Planbereich eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet und eine maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden.

Im Plangebiet ist die Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Zur Sicherung des Planungsziels und in Hinsicht auf die vorgesehene Erschließungsinfrastruktur dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein bzw. zwei Geschosse begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze hält zur nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 10,0 m ein. Ausnahmen bilden hier die Grundstücke mit den Nr. 4 und 15 mit einem Abstand von 5,0 m.

Zum öffentlichen Straßenraum im Osten hält die Baugrenze einen Abstand von 8,0 m ein, wobei 3,0 m auf den zu erhaltenen Knick entlang der Mühlenstraße entfallen. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Baugrenze grundsätzlich im Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum.

Ausnahme bildet der Teilbereich des WA 2 entlang der Planstraße 3. Hier verläuft die Baugrenze im Abstand von 5,7 m zum öffentlichen Straßenraum.

Zur westlichen Geltungsbereichsgrenze werden 6,5 m eingehalten, wobei 3,0 m auf die zu errichtende Wallhecke entfallen.

Zu der zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Wallhecke hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m ein.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Buchholz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zur Wahrung eines regionstypischen und einheitlichen Ortsbildes örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Außenwandmaterialien und Dachneigung auf. Danach ist für die Hauptgebäude als Außenwandmaterial Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu verwenden. Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandfläche sind auch in anderen Materialien zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 82 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

3.5 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen für die Landwirtschaft (Intensivacker und mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland) mit einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches besteht aus einem Teil der Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße mit Straßenbegleitgrün und weist eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft auf.

Entlang der Mühlenstraße, entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie mittig durch das Plangebiet verlaufen Knicks. Knicks weisen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf und sind gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Der mittig durch das Plangebiet verlaufende 3 m breite Knick wird entwidmet und als private Grünfläche – Wallhecke – festgesetzt. Ferner ist zur westlichen Begrenzung des Plangebietes eine 3 m breite Wallhecke neu anzulegen. Diese wird als private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Der Betrachtungsraum grenzt im Süden und im Westen an Ackerflächen an. Im Osten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft.

3.5.1 Erhaltung und Schutz von Knicks

Die entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Mühlenstraße verlaufenden Knicks sind - bis auf notwendige Erschließungsdurchbrüche - gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei gebietseigenen Gehölzen zu bepflanzen.

Die gebietseigenen Pflanzenarten für den Knick und die Laubbäume sind der „Liste typische Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel-Knicks“, des Knickerlasses zu entnehmen.

Dies wären u.a.:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellan*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

(vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017).

Eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen, wie etwa Kirschlorbeer und Thuja, ist nicht zulässig. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3 m zu den vorhandenen und geplanten Knicks entlang der Plangebietsgrenzen bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen und geplanten Knicks.

Der östliche Knick wird im Bereich der Planstraßen 3 auf einer Breite von 11 m sowie für die Erschließung der Baugrundstücke 6 und 15 auf einer Breite von jeweils 4 m durchbrochen. Für die Planstraße 1 wird von der Mühlenstraße aus kommend eine bereits bestehende Zufahrt von 4 m auf 11 m verbreitert. Im Bereich der Baugrundstücke 13 und 15 sind zwei Lücken von jeweils 5 m im Knick durch Anlegung eines Knickwalls zu schließen.

Der zentral durch das Plangebiet verlaufende Knick wird entwidmet und als private Grünfläche – Wallhecke – festgesetzt (vgl. Ziffer 3.5.2). Die Wallhecke wird im Bereich der Planstraße 2 auf 12 m durchbrochen und im Bereich des Baugrundstückes 13 auf einer Länge von 28 m gerodet und mit räumlichem Versatz neu angelegt. Die in diesem Bereich neu angelegte Wallhecke umfasst 27 m.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 8 werden 70 m Knick beseitigt. Die Länge der Knickentwidmung beträgt 81 m.

Die Genehmigung der Eingriffe und Entwidmung der Knickabschnitte erfolgt in einem gesonderten Antragsverfahren.

3.5.2 Fortfallende Bäume

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ‚Mühlenstraße‘ werden vier Bäume beseitigt (Durchmesser B1= 0,30 m, B2= 0,60 m, B3= 0,70 m und B4= 1,00 m).

Als Überhälter (ÜH) gelten Bäume in Knicks, deren Stammdurchmesser, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden, mindestens 30 cm beträgt (entspricht etwa 100 cm Stammumfang). Als landschaftsbestimmende Bäume gelten gemäß dem Knick-Erlass (MELUR 2017) Bäume mit Stammdurchmesser ab 60 cm (entspricht Stammumfang 200 cm gemessen in einem Meter Höhe).

Der Verlust von Überhältern im Zuge der Knickrodung muss nicht gesondert ausgeglichen werden (E-Mail UNB Kreis Dithmarschen vom 12.11.2021).

3.5.3 Grünflächen

Als Verlängerung der Planstraße 1 in westliche Richtung wird zwischen den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 22 eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 185 m² angelegt. Diese stellt die zukünftige Zufahrt für eine künftige Erweiterung des Baugebietes dar.

Der zentral durch das Plangebiet verlaufende Knick wird auf 81 m entwidmet und als private Grünfläche – Wallhecke - gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten ist. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Im Westen des Plangebiets ist zur Einbindung in das Landschaftsbild und Erhöhung der Niederschlagsverdunstung auf einer Länge von 132 m eine 3 m breite Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

Im Westen des Plangebiets wird auf einer Länge von 132 m eine 3 m breite Wallhecke angelegt, die ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt wird.

3.5.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (vgl. Anlage 9.2) erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potenzialabschätzung 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:

„Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

Während der Standortbegehungen sind keine Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefunden worden. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Von einem Vorkommen von Vogelarten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz und Feldlerche) im Geltungsbereich ist nicht auszugehen. Ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und 2 (erhebliche Störung) liegt mit der Umsetzung der Planung nicht vor.

Mit allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten der Gilde Bodenbrüter ist lediglich in den Knickbereichen zu rechnen. Unter Beachtung der Schutzfrist gemäß § 39 (5) BNatSchG (01. März bis 30. September) ist kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erkennbar.

Gehölzbrüter sind potentiell in geringem Umfang im Plangebiet vorhanden. Um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, wird für die Erschließung zum Schutz von Gehölzbrütern auf die Schutzfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG hingewiesen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze in den zu beseitigenden Bäumen im Plangebiet noch nicht belegt sind und somit ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und 2 nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen ist.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern nicht betroffen sind.

Es kommt durch das im Bebauungsplan Nr. 8 ermöglichte Vorhaben zu keiner Minderung der ökologischen Funktion von Habitaten für Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang. Die vorhandenen Habitate können im direkten Umfeld des Plangebietes durch gleichwertige Habitatstrukturen abgedeckt werden. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG liegt somit bei der Umsetzung der Planung nicht vor.

Im Plangebiet wurde im Rahmen der Ortsbegehungen das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Für die im Plangebiet vorgefundenen Zauneidechsen wurde ein Schutzkonzept (vgl. Anhang 10.2) erarbeitet.

Um eine Gefährdung der Tiere während der Bauphase zu vermeiden, ist ein Reptilienzaun entlang der Knickabschnitte zu errichten. Dieser sollte einen Abstand von einem Meter zum Knickfuß haben. In den Bereichen der Knickdurchbrüche und am zentralgelegenen, zu entwidmenden Knick ist vorgesehen, mittels struktureller Vergrämung die Habitatstrukturen auf den Knicks möglichst unattraktiv zu gestalten bzw. gänzlich zu entfernen. Mit der Entfernung von Strukturen und regelmäßiger Mahd wird darüber hinaus das Absammeln der Individuen erleichtert. Für das Absammeln ist im Vorfeld eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

Die Einbindung der Knicks in das umgebende Knicknetz ist als sehr gut zu beschreiben, so dass ein Abwandern den Tieren ermöglicht wird. Darüber hinaus sind die Habitate im Umfeld aufzuwerten.

Südlich des Geltungsbereiches wird u.a. dazu eine ehem. Kiesgrube durch wiederkehrende Gehölzrodung und Erstellung von Holz- und Steinriegeln die Strukturdiversität für Zauneidechsen optimiert, so dass hier ein großräumiges Ersatzhabitat im nahen Umfeld erschaffen wird.

Es kommt durch die Umsetzung der Planung in Verbindung mit den beschriebenen Maßnahmen zu keiner Minderung der ökologischen Funktion von Habitaten für die Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang. Die vorhandenen und neu geschaffenen Habitate im direkten Umfeld des Plangebietes können durch abwandernde Individuen neu erschlossen werden. In der aufzuwertenden Kiesgrube sind die abgefangenen Eidechsen anzusiedeln. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG liegt somit bei der Umsetzung der Planung nicht vor.

Ein temporäres Vorkommen von Amphibien zur Frühjahrswanderung ist im Plangebiet potentiell möglich. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden aller Wahrscheinlichkeit nicht eintreten. Darüber hinaus ist ein Eindringen von Amphibien durch den zu errichtenden Reptilienzaun als unwahrscheinlich anzusehen.

Ein Vorkommen weiterer Arten der Klassen Wirbellose, Insekten, Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen, kann aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Optimierung des Ersatzlebensraumes ehem. Kies-

grube südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 8 für die Zau-neidechse, Aufwertung des Wanderkorridors) ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.“

3.5.5 Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. 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.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 und 0,3 für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in die Bestandsbebauung östlich der Mühlenstraße wird die Firsthöhe auf max. 4,0 m bei eingeschossiger und max. 6,0 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.
- Damit sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen, sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da dies der prägende Gebäudetypus der umliegenden Bebauung entlang der Mühlenstraße ist.
- Bestehende Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme der geplanten Beseitigung der Knicks größtenteils erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden auf ein Minimum reduziert. Die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild bleibt gewahrt. Hochbauten jeder Art müssen mindestens 3 m Abstand zum Knickfuß einhalten.
- Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Wallhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes anzulegen.
- Es sind Baumpflanzungen entlang der Planstraßen im Geltungsbereich vorgesehen.
- Durch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.5.4 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

3.5.6 Ausgleich

Durch die Bebauung und geplanten Straßenverkehrsflächen wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe über alle Baugrundstücke bei etwa 4.000 m². Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO und der Verkehrsfläche (3.940 m²) ca. 9.820 m², wobei 1.670 m² Verkehrsfläche der ‚Mühlenstraße‘ bereits versiegelt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 b BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope – in diesem Falle Knicks – sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Insgesamt werden 70 m Knick beseitigt. Für Bereiche, in denen der Knick vollständig entfällt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wird der zentral durch das Plangebiet verlaufende Knick entwidmet und als private Grünfläche – Wallhecke – festgesetzt. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1 : 1 stattzufinden. Insgesamt wird der Knick auf einer Länge von 81 m entwidmet.

Die Genehmigung der Eingriffe und Entwidmung der Knickabschnitte erfolgt in einem gesonderten Antragsverfahren.

Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs ist ein externer Ausgleich erforderlich. Dieser wird im Rahmen eines Ökokontos der Firma ecodots GmbH im Naturraum Geest erbracht.

Tabelle 1: Übersicht über Knickeingriff und -entwidmung

	Knicklänge (m)	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich in m
Knickbeseitigung Einfahrt Planstraße 1	11	1 : 2	22
Knickbeseitigung Einfahrt Planstraße 3	11	1 : 2	22
Knickbeseitigung Einfahrt Grundstück 6	4	1 : 2	8
Knickbeseitigung Einfahrt Grundstück 15	4	1 : 2	8
Knickbeseitigung Planstraße 2	12	1 : 2	24
Knickbeseitigung Grundstück 13	28	1 : 2	56
Knickentwidmung im Plangebiet (Erhalt als Wallhecke)	81	1 : 1	81
Gesamt	151		221

Für die zu entwidmenden und entfallenden Knicks ist in Summe ein Knickausgleich von 221 m erforderlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens, dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Buchholz, besteht die Gefahr, gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verstoßen.

Im Vorhabengebiet wurden im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages insgesamt 9 Zauneidechsen gesichtet. Diese befanden sich ausschließlich auf den Knicks im Plangebiet.

Im ausgearbeiteten Schutzkonzept Zauneidechse (vgl. Anhang 10.2 des Artenschutzfachbeitrages) wurde eine südlich des Plangebietes gelegene Kiesgrube als Umsiedlungsfläche für die Zauneidechsen ausgewählt.

Durch die Erstellung eines Wanderkorridors Richtung Süden zur ehemaligen Kiesgrube hin und mit den Aufwertungsmaßnahmen in der ehemaligen Kiesgrube entsteht im Südosten des Planungsraumes ein direkter Anschluss an die bestehende Knickstruktur und eine direkte Verbindung zum eigentlichen Ersatzlebensraum.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich daher bei der überplanten Fläche um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden.

In Absprache mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein fanden am 14.09.2021 Voruntersuchungen statt. Es konnten keine Anhaltspunkte dafür gefunden werden, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird.

3.7 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind nach Auskunft des LLUR keine Störfallbetriebe verzeichnet (Regionaldezernat Südwest / Technischer Umweltschutz, Mail vom 29.03.2021). Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb des Achtungsabstandes von 250 m eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen ein. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu landwirtschaftlichen Immissionen wie Gerüchen und Staub kommen.

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

Da es sich bei dem vorherrschenden Verkehr hauptsächlich um Anlieger des benachbarten Wohngebietes handelt, können keine negativen Auswirkungen festgestellt werden. Aufgrund der Entfernung sind von der Landstraße L 139 ebenfalls keine negativen Auswirkungen erkennbar.

3.9 Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Umkreis des 10 km Halbmessers um den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes ‚Hopen‘ bei St. Michaelisdonn und liegt innerhalb des Anflugsektors.

Für Bauvorhaben innerhalb der Anflugsektoren ist im Umkreis von 10 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn Höhen von 100 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) überschritten werden (§ 12 (3) LuftVG).

Die genannte Höhe wird unter Maßgabe der Einfügung in die nähere Umgebung nicht überschritten.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Mühlenstraße verkehrlich an den Ortskern angeschlossen. Von hier aus besteht über die L 139 eine Verbindung zum Zentralort Burg sowie zur Nachbargemeinde Kuden.

Der Geltungsbereich wird von der Mühlenstraße aus kommend über die Planstraßen 1 und 3 erschlossen, welche zusammen mit der Planstraße 2 ringförmig durch das Plangebiet verlaufen. Die Ringerschließung schafft dabei eine ansprechende städtebauliche Struktur und sorgt im Gegensatz zu einer Sackgasse zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Verkehrs. Nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Darüber hinaus werden 2 Baugrundstücke (Baugrundstücke Nr. 6 und 15) direkt über die Mühlenstraße mittels eigener Zufahrt erschlossen.

Es ergeben sich in der Gestaltung der Planstraßenbreite vier unterschiedliche Straßenquerschnitte:

Für die Planstraße 1 (Schnitt A – A') ist eine Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von 8,75 m vorgesehen. Es werden 2,00 m Gehweg, 4,50 m Fahrbahn, 2,00 m Versickerungsmulde und 0,25 m Grünstreifen bereitgestellt. Im Bereich des Grundstücks

Nr. 3 wird der Straßenraum um 1,25 m aufgeweitet, um Parkbuchten zu realisieren. In diesem Bereich (Schnitt B – B') beläuft sich die Gesamtbreite auf 10,00 m. Hierbei entfallen 2,00 m auf den Gehweg, 3,50 m auf die Fahrbahn, 2,25 m auf den Parkbuchtenbereich, 2,00 m auf die Versickerungsmulde und 0,25 m auf den Grünstreifen. Für die Planstraßen 2 und 3 (Schnitt C – C') ist eine Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von 8,00 m vorgesehen. Hierbei entfallen jeweils 0,25 m auf die beidseitig gelegenen Grünstreifen, 5,50 m auf die Fahrbahn und 2,00 m auf die Versickerungsmulde.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 12, 21 und 22 wird der Straßenraum zur Schaffung von Parkflächen um 1,25 m auf eine Gesamtbreite von 9,25 m aufgeweitet (Schnitt D – D'). Es entfallen 4,50 m auf die Fahrbahn, 2,25 m auf den Parkbuchtenbereich, 2,00 m auf die Versickerungsmulde und jeweils 0,25 m auf die beidseitig gelegenen Grünstreifen.

Die Fahrbahnbreiten in Kombination mit überfahrbaren Gehwegen (Planstraße 1) ermöglichen das problemlose Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Aufgrund der ringförmigen Struktur kann auf die Anlage von Wendemöglichkeiten verzichtet werden.

Zwischen den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 22 wird als Verlängerung der Planstraße 1 in westliche Richtung eine öffentliche Grünfläche angelegt. Diese dient als zukünftige Zufahrt für eine künftige Erweiterung des Baugebietes.

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 4 m zulässig. Hiermit soll unterbunden werden, dass die parallel zur Planstraße verlaufenden Versickerungsmulden und Gehwege zu häufig unterbrochen werden und somit der öffentliche Straßenraum hinsichtlich seiner funktionalen und gestalterischen Sicht beeinträchtigt wird.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Gebiet ist entlang der Mühlenstraße an die Versorgungsleitungen angebunden (Trinkwasserleitung DN 200). Leitungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden und sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) ist für die Löschwasserversorgung zu beachten.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich. Entsprechende Leitungen verlaufen am östlichen Fahrbahnrand der Mühlenstraße.

Die Telekommunikation soll durch Anschluss an das örtliche Glasfasernetz sichergestellt werden.

5.2 Entsorgung

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

Nach dem baugelologischen Gutachten des Geologischen Büros Thomas Voß, Elmshorn vom 14.04.2021 liegen für das gesamte Plangebiet 8 Rammkernsondierungen vor, die unter anderem Aussagen zu den vorgefundenen Bodenschichten, dem Grundwasserstand und der Durchlässigkeitsbeiwert (kf- Wert) liefern. Das Bodengutachten liegt der Begründung bei (vgl. Anlage 9.3).

Nach dem vorliegenden Wert von 10^{-5} kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens nach der DIN 18130 als durchlässig eingestuft werden. Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung mittels Mulden, Rigolen oder Schächten ist somit gegeben.

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 Wasserhaushalts 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 Wasserhaushalts zu erwarten (vgl. Anlage 9.4). Um dennoch einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser Rechnung zu tragen, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Gemäß Bodengutachten (vgl. Anlage 9. 3) ist das gesamte Plangebiet für die Versickerung von Regenwasser geeignet.

Der mittlere höchste Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungseinrichtungen liegen. Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserstandes von mehr als 3 m Tiefe ist nicht von einer Aufhöhung des Grundwassers auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 herzustellen sind.

Für die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Hilfe von parallel zur Fahrbahn verlaufenden Versickerungsmulden geplant.

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserkanäle entsorgt, welche an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Planstraßen sind gemäß RAS 06 für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Im Bereich der Planstraße 1 werden die Gehwege überfahrbar ausgebaut.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke werden direkt an die jeweiligen Käufer veräußert.

Die Umsiedlungsfläche für die Zauneidechsen (ehemalige Kiesgrube) befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Kostenschätzung für die notwendige Erschließung vorgenommen.

Mit folgenden Erschließungskosten ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

1. Regenwasserversickerung	15.000,00 €
2. Schmutzwasser	395.000,00 €
3. Straßenbau	385.000,00 €
4. Nebenkosten	110.000,00 €
Summe (netto)	905.000,00 €
	zzgl. 19 % MwSt.
Summe (brutto)	<u>rund 1.121.950,00 €</u>

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 umfasst eine Fläche von gesamt ca. 20.050 m². Er gliedert sich wie folgt:

Tabelle 2: Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 8

Allgemeines Wohngebiet	14.460 m ²	72,1 %
Verkehrsfläche	3.940 m ²	19,7 %
Knick vorhanden	720 m ²	3,6 %
Knick neu	30 m ²	0,1 %
Wallhecke vorhanden	240 m ²	1,2 %
Wallhecke neu	470 m ²	2,3 %
Grünfläche	190 m ²	1,0 %
Gesamt	20.050 m²	100,0 %

Gemeinde Buchholz, ____ . ____ . 2022

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

21. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 11.11.2021

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Buchholz – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 8 „Mühlenstraße“, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 22.11.2021

9.3 Bodengutachten

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn, Stand: 14.04.2021

9.4 Wasserhaushaltsberechnung nach ARW- 1

Gemeinde Buchholz – Wasserhaushaltsberechnung nach ARW-1 zum Bebauungsplan Nr. 8 „Mühlenstraße“, IBB Ingenieurbüro für Bautechnik GmbH & Co. KG, Elmshorn, Stand: 25.11.2021

9.5 Innenentwicklungsanalyse

Gemeinde Buchholz – Innenentwicklungsanalyse, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 11.08.2021