

Gemeinde Buchholz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Sportanlagen“

für das Teilgebiet

„südlich der mittleren Straße, zwischen Schulstraße und Mühlenstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.08.2021
Projekt-Nr.: 21015

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
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung	4
2.4	Standortalternativen	4
3.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	5
3.1	Maß der Nutzung	5
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3	Flächen für den Gemeinbedarf	6
3.4	Grünordnung	6
3.4.1	Artenschutz	7
3.4.2	Vermeidung und Minimierung	8
3.4.3	Ausgleich	9
3.5	Immissionen	10
3.5.1	Schallimmissionen	10
3.5.2	Geruchsimmissionen	11
3.6	Störfallbetriebe	12
3.7	Denkmalschutz	12
4.	Verkehrerschließung	12
5.	Technische Infrastruktur	13
5.1	Versorgung	13
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.	Kosten	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	15
9.1	Schalltechnisches Gutachten	15

Gemeinde Buchholz

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Sportanlagen“

für das Teilgebiet

„südlich der mittleren Straße, zwischen Schulstraße und Mühlenstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Sportanlagen“ liegt im Zentrum der Gemeinde Buchholz, südlich der Mittleren Straße, westlich der Schulstraße und östlich der Mühlenstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 159, 160 und 162 sowie ein Teilstück von Flurstück 161 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Buchholz. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m².

Aktuell ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 durch eine Bestandsbebauung und eine Stellplatzanlage gekennzeichnet. Auf Teilflächen im Norden befinden sich Verteilerstationen für das örtliche Glasfasernetz. Im Süden wurde ein Bouleplatz angelegt.

Planungsziel ist die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes inkl. Feuerwehrgerätehaus.

Hintergrund ist das mit Hilfe einer breit angelegten Bürgerbeteiligung angelegte Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020. Die Schaffung eines Multifunktionsgebäudes (MuFu) inkl. Feuerwehrgerätehaus wurde für Buchholz als Schlüsselprojekt der Ortsentwicklung herausgearbeitet und ist ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Infrastruktur im ländlichen Raum. Das MuFu soll ein soziales und kulturelles Zentrum für die örtliche Bevölkerung darstellen.

Entsprechend des Planungsziels der Gemeinde wird das Plangebiet ganz überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf -Feuerwehr- sowie entsprechend der vorrangigen Funktion als -Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -, -Dorfgemeinschaftshaus-, festgesetzt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Buchholz (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Buchholz hat mit Stand vom 31.12.2019 998 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Amt Burg-St. Michaelisdonn. Buchholz hat keine zentralörtliche Funktion.



Abb. 1: Landesentwicklungsplan 2010

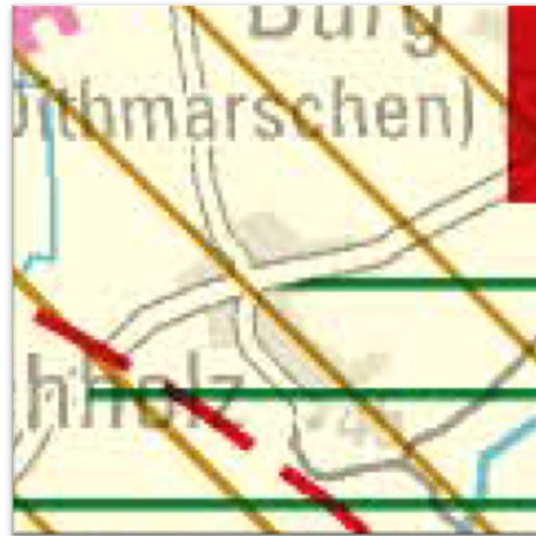


Abb. 2: LEP-Entwurf 2020

Gemäß Landesentwicklungsplan sind die nächsten zentralen Ort Burg (Unterzentrum, 2 km entfernt) und St. Michaelisdonn (ländlicher Zentralort, ca. 7 km entfernt). Westlich grenzt an das Plangebiet der 10 km Umkreis des Mittelzentrums Brunsbüttel.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2020) zeigt im zweiten Entwurf keine abweichenden Darstellungen.



Abb. 3: Regionalplan für den Planungsraum IV

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Demnach befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (ca. 630 m entfernt).

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes „Hopfen“ bei St. Michaelisdonn.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des Planungsraums III (2020) zeigt in Hauptkarte 1 südlich des Plangebietes Waldflächen und ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, hier als Schwerpunktbereich.



Abb. 4: Hauptkarte 1 des LRP 2020

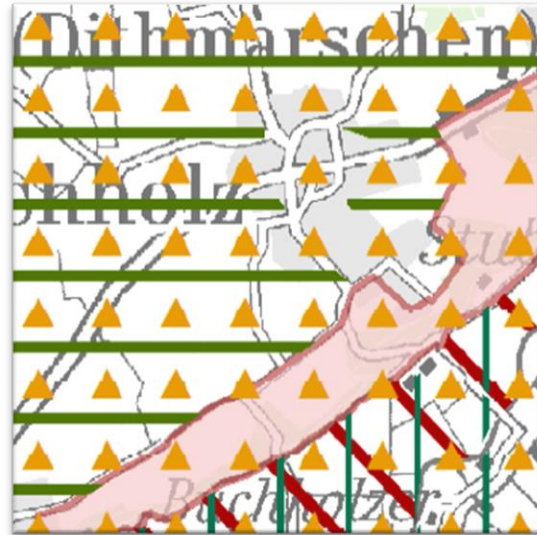


Abb. 5: Hauptkarte 2 des LRP 2020

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans sind außerhalb des Siedlungsbereiches historische Kulturlandschaften (Knicklandschaft) vorzufinden. Des Weiteren befindet sich in ca. 580 m Entfernung südlich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i.V.m § 15 LNatSchG. Ca. 1.000 m südlich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Gemäß Hauptkarte 2 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

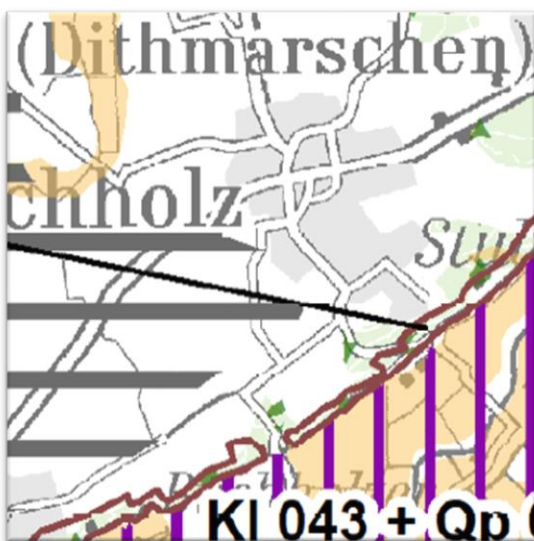


Abb. 6: Hauptkarte 3 des LRP 2020

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans stellt für das Gebiet südlich des Geltungsbereiches klimasensitive Böden, Waldflächen > 5 ha sowie ein Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser dar. Ferner ist ebenfalls südlich das Geotop Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St. Michaelisdonn ausgewiesen.

Der Landschaftsplan zeigt im Bestandsplan (1995) für das Plangebiet geschlossene Siedlung. An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 grenzt danach ‚Mesophiles Grünland‘. Der Maßnahmenplan zeigt für das Plangebiet keine abweichenden Darstellungen. Südlich schließen an den Geltungsbereich Eignungsflächen für die Bebauung und Knicks an.

2.3 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchholz weist für das Plangebiet vorrangig gemischte Baufläche aus. Der gesamte Bereich ist heterogen strukturiert. Er weist neben Wohnbebauung auch Gewerbe und landwirtschaftliche Hofstellen auf, ist gemischt strukturiert und noch tendenziell dörflich geprägt. Westlich befindet sich die Schule. Die Gemeinbedarfsfläche -Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus- ist Bestandteil dieser gemischten Struktur. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich der Schule befinden sich Sportanlagen. Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurden die südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 befindlichen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spiel- und Sportanlagen- ausgewiesen. Weiter südlich schließen Wohnbauflächen an.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 wurde das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Wie dargelegt, weist der Umgebungsbereich insgesamt gemischte Strukturen auf. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist Bestandteil dieser gemischten Struktur, auch soweit er im Rahmen der 1. Änderung im Konkreten Gemeinbedarfsflächen ausweist.

2.4 Standortalternativen

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Landesstraße 139 in direkter Nachbarschaft zum Gasthof ‚Dithmarscher Hof‘ entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist in der bestehenden Form nicht aufrecht zu erhalten.

Ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 in dem betreffenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 vorgesehen gewesen.

Eine Planungsalternative bot sich der Gemeinde mit der Aufgabe des Gasthofes Ende 2020. Durch Zukauf eines weiteren Grundstücks wäre eine Erweiterung der Feuerwehr in diesem Bereich möglich gewesen.

Allerdings wäre dieser Bereich von Wohnbebauung in sämtliche Himmelsrichtungen umgeben gewesen. Die Aus- oder Einfahrt auf die Landesstraße 139 wäre nur suboptimal lösbar. Mit der Aufgabe der Gastronomie wird zudem ein ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ zur Aufrechterhaltung des kulturellen Zusammenlebens im Dorf erforderlich. Die Fläche an der Hauptstraße ist wiederum zu klein für eine gemeinsame Nutzung.

Nach intensiver Prüfung und Diskussion (vgl. Dringlichkeitssitzung der Gemeindevertretung vom 25.03.2020) hat sich die Gemeinde einstimmig gegen eine mögliche Übernahme des Gasthofes entschieden und sich für eine Umsetzung entsprechend des Ortsentwicklungskonzeptes ausgesprochen.

Entscheidende Kriterien für den neuen Standort waren die verkehrliche Situation sowie die (geringeren) schalltechnischen Auswirkungen. Zudem ergeben sich durch die gemeinsame Verortung von Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus wesentliche Synergieeffekte und auch Kosteneinsparungen bei der Unterhaltung und dem Betrieb der Nutzungen.

Neben den vorstehenden Funktionen ist es aufgrund der zweigeteilten Ortslage der Gemeinde Buchholz bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wesentliches Planungsziel gewesen, die Gemeindeteile zu verbinden und durch die Konzentration der öffentlichen Infrastruktur mit Schule, Kindergarten, Sport- und Spielplätzen und zukünftig Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr die beiden Siedlungsteile zusammenzuführen und ein neues Ortszentrum zu schaffen.

Planungsalternativen im Innenbereich der Gemeinde ergeben sich nicht. Flächen im Außenbereich der Gemeinde wurden auch im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes nicht vertiefend untersucht, da sich die vorstehenden und für die Gemeinde wesentlichen Planungsziele dort nicht realisieren lassen. Im Sinne der Erreichbarkeit und der Verkehrserschließung ist der Standort ebenfalls optimal.

Wohnbebauung ist im begrenzten Umfang betroffen. Über ein Schallgutachten wurde die Verträglichkeit und Vereinbarkeit mit der umliegenden Wohnnutzung ermittelt und nachgewiesen. Empfehlungen des Gutachtens fließen vorrangig in die Baugenehmigungsunterlagen ein.

3. Erläuterungen der Planfestsetzungen

3.1 Maß der Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese ermöglicht den Bau der geplanten Gebäude und berücksichtigt im Rahmen des § 19 (4) BauNVO auch die notwendigen Überschreitungen für die Stellplatzanlagen.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung der neuen Gebäude in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten. Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt.

Die Firsthöhe (FH) wird wie im Ausgangsbauungsplan auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude im Baugebiet ist eine Höhe von 33,0 m über Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht annähernd dem Geländeneiveau der Mittleren Straße im nordöstlich angrenzenden Bereich und dem höchsten Punkt im Plangebiet.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese halten überwiegend 5,0 m zu den Nachbargrundstücken ein. Insgesamt lassen die Baugrenzen Raum für eine flexible Bebauung des Grundstücks. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Neben der -Feuerwehr- soll die Einrichtung auch um ein Multifunktionsgebäude (MuFu) ergänzt werden. Dieses ist als -Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- anzusprechen. Es wird im Speziellen als – Dorfgemeinschaftshaus- festgesetzt.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist im Norden durch ein Bestandsgebäude und zwei neu errichtete Verteilerstationen für das Glasfasernetz, im Osten durch einen Stellplatz sowie einen Knick gekennzeichnet. Im südlichen und westlichen Bereich ist das Plangebiet durch eine Rasenfläche markiert. Ein im Plangebiet befindlicher Bouleplatz ist zur Realisierung des Planvorhabens zu verlegen. Des Weiteren befinden sich am östlichen Plangebietsrand einige Bäume.

Südlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 grenzen eine Spielfläche mit Pavillon und im Weiteren ein Fußballplatz an. Im Nordosten und Südwesten grenzen Bestandsgebäude an, östlich befindet sich die Schule nebst Schul-sportplatz.

Im Ausgangsbauungsplan Nr. 6 wurde an der Ostgrenze der 17 m lange Knick als zu erhalten festgesetzt. In diesem Bereich wird für die Notfallstellplätze der Feuerwehr ein Knickdurchbruch erforderlich. Dieser teilt den Knick in zwei Hälften, so dass zwei jeweils ca. 5 m lange Knickrudimente im Plangebiet verbleiben. Vor diesem Hintergrund wird der Knick insgesamt nicht als zu erhalten festgesetzt und ist auf gesamter Länge auszugleichen, auch soweit die Knickrudimente ggf. erhalten bleiben.

Südlich des Knicks befinden sich 3 Einzelbäume, die Stammdurchmesser von 0,2, 0,4 und 0,7 m aufweisen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m und mehr (2 m Stammumfang) können im öffentlichen Raum als ortsbildprägend eingestuft werden, unterliegen damit gemäß § 21 (4) Nr. 3 dem gesetzlichen Biotopschutz und sind dauernd zu erhalten. Bäume zwischen 0,3 und 0,6 m Stammumfang wurden als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen, auch soweit sie außerhalb des Plangebietes liegen.

Die Stellplätze für das Multifunktionsgebäude sollen wassergebunden hergestellt werden. Da die Gemeinde hier Eigentümerin ist, besteht bezüglich der Flächenversiegelung kein besonderes Regelungserfordernis.

Der Landschaftsplan weist ‚mesophiles Grünland‘ aus. Faktisch ist das Gebiet durch Scherrasen geprägt und wird von der Gemeinde regelmäßig gepflegt und unterhalten.

3.4.1 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. 6 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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.

Aufgrund der bestehenden und umliegenden Nutzungen, wird auf die Ergebnisse des vorliegenden Artenschutzfachbeitrag des Bebauungsplan Nr. 6 verwiesen, welche durch eine Ortsbegehung am 02.06.2021 auf ihre Aktualität geprüft wurden. Demnach können zusammengefasst folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

„Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wird nach einer Relevanzprüfung eine Konfliktanalyse vorkommender oder potenziell vorkommender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen.

Zu den im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelisteten Arten zählen alle Fledermausarten. Im Plangebiet sind weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden. Lediglich in den angrenzenden Ortsbereichen sind einige Gebäude potentiell als Tagesverstecke geeignet. Daher sind Jagdflüge über das Plangebiet potentiell möglich, werden allerdings durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Nutzung des Plangebietes tagsüber stattfindet.

Von Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund ihrer Habitatansprüche bzw. ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Knicks am nordöstlichen [...] Rand des Plangebietes sind als Habitat für allgemein häufige gehölzbrütende Vogelarten der Feldflur geeignet“

Darüber hinaus kann nach aktueller Prüfung an dem Bestandsgebäude ein Vorkommen der Zwergfledermaus zwischenzeitlich nicht mehr vollständig ausgeschlossen werden. An den Verschalungen des Gebäudes sowie im Bereich des Dacheinlasses befinden sich kleine Öffnungen, die potentiell als temporäre Ruhestätten genutzt werden könnten. Eine Nutzung als Winterquartier ist bei den vorhandenen Habitaten unwahrscheinlich, da die Bereiche die potentiell durch Fledermäuse genutzt werden könnten, relativ exponiert liegen.

Darüber hinaus wird nunmehr in den vorhandenen Knickbestand eingegriffen. Davon können Gehölzbrüter betroffen sein.

Es sind potentiell gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse durch die Planung betroffen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 gemäß § 44 BNatSchG sind daher Bauzeitenregelungen als Vermeidungsmaßnahme zu beachten.

1. Bauzeitenregelung Gehölzfreibrüter

Eine Beseitigung von Gehölzen zwecks Erschließung und Bebauung findet in geringem Ausmaß statt. Daher wird für die Erschließungsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbrütern auf die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG hingewiesen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Daher darf eine Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar des Folgejahres erfolgen.

Abweichungen von der Bauzeitenregelung bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und sind spätestens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen unter Hinzuziehung einer qualifizierten Umweltbaubegleitung, mitzuteilen.

2. Bauzeitenregelung Fledermäuse

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Habitatstrukturen, die auf eine potentielle Nutzung als Ruhestätten durch Zwergfledermäuse hinweisen. Daher darf der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Zwergfledermäusen, in der Zeit vom 01.12. bis Ende Februar des Folgejahres erfolgen. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung ist ein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) sind nicht erforderlich.

Soweit die vorstehenden Bauzeitenregelungen nicht eingehalten werden können, ist frühzeitig (spätestens 14 Tage vor Beginn der Maßnahme) die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten und ggf. durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

3.4.2 Vermeidung und Minimierung

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 wird die Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes auf 9,0 m festgesetzt.

- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, ist im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt.
- Für die Erschließung kann auf vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen werden.
- Es findet eine Nachverdichtung des Innenbereiches statt.
- Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Ziffer 3.4.1 sind einzuhalten.

3.4.3 Ausgleich

Durch die Bebauung und geplanten Straßenverkehrsflächen wird Grund und Boden in Anspruch genommen.

Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe bei ca. 1.710 m². Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO und der Verkehrsfläche ca. 2.640 m². Tatsächlich erhöht sich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 die zulässige Versiegelung nur geringfügig.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB. Die Planung zeichnet sich als typisches Innenbereichsvorhaben u. a. dadurch aus, dass eine Inanspruchnahme neuer, bislang un bebauter Flächen im Außenbereich vollständig vermieden wird. Es kann zudem auf größtenteils vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 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). Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden insoweit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop unterliegen jedoch dem Naturschutzrecht und sind weiterhin ausgleichspflichtig. Mit der Planung wird in mindestens 6 m Knick eingegriffen und der verbleibende Knick wird aufgrund seiner dann eingeschränkten Biotopqualitäten (Knickrudimente) planungsrechtlich nicht gesichert. Insofern ist die Beseitigung von 17 m Knick möglich. Für den Knickausgleich sind Ersatzknicks im Verhältnis 1 : 2 herzustellen. Insgesamt werden insoweit 34 m Knick zur Kompensation erforderlich.

Dieser wird der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Schleswig-Flensburg zur Verfügung gestellt. Über ein Knickökokonto kann die Maßnahme auf den Flurstück 254 der Flur 9 in der Gemeinde und Gemarkung Rantrum verortet werden. Die Genehmigung zur Anlage des Knickökokontos wurde vom Kreis Nordfriesland unter dem Aktenzeichen 4.61.5-67.30.3-16/20 mit Bescheid vom 11.09.2020 erteilt.

Die Gemeinde hat mit der Firma ecodots einen Vertrag zur Übernahme der Kompensationsmaßnahme geschlossen. Der Vertrag liegt der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vor.

3.5 Immissionen

3.5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass sich das Vorhaben schalltechnisch in die nähere Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung weist mit Schule, landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sowie Wohnbebauung eine heterogene Bebauung auf und ist insgesamt gemischt strukturiert. Feuerwehr und Multifunktionsgebäude sind Teil dieser gemischten Strukturen.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den Wohngebäuden insbesondere im Nordosten, Westen und Südwesten des Plangebietes sowie am Wohnhaus Schulstraße 3.

Für den konkreten Bauentwurf hat die Gemeinde ein Schalltechnisches Gutachten anfertigen lassen (vgl. Ingenieurbüro für Akustik Busch: Geplantes Multifunktionsgebäude mit Feuerwehrgerätehaus im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Buchholz, Kronshagen, Stand 14.06.2021). Der Bauentwurf wurde intensiv mit der Schallgutachterin abgestimmt. Insbesondere der Stellplatzbereich wurde wesentlich umgestaltet.

Das MuFu soll im Regelbetrieb unter anderem als Versammlungs- und Schulungsstätte sowie Treffpunkt für Vereine, zur multifunktionalen Nutzung im Rahmen der Daseinsvorsorge der Gemeinde und auch im Rahmen seltener Ereignisse (d. h. bis zu zehnmal im Jahr) als Raum für Feierlichkeiten mit größerem Raumbedarf wie zum Beispiel Geburtstage, Konfirmationen oder dem Feuerwehrball zur Verfügung stehen.

Bei den Berechnungen für das Feuerwehrgerätehaus wird zwischen dem Regelbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr Buchholz und dem Einsatzbetrieb mit ausschließlich schutzzielrelevanten Einsätzen bei Gefahren für Menschenleben oder hoher Sachwerte unterschieden (vgl. OVG NRW Ur. v. 23.09.2019 mit Az.10 A 1114/17).

Die Berechnungen zeigen, dass die Anforderungen der TA Lärm sowohl im Regelbetrieb als auch im Rahmen seltener Ereignisse unter Berücksichtigung der im Schallgutachten näher beschriebenen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Jährlich kommt es im Durchschnitt zu ca. drei Alarmierungen, davon tritt ca. eine Alarmierung nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) auf. Die Berechnungen zeigen, dass im Sonderfall (Alarmfall) die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden, nachts kann es jedoch zu einer Überschreitung des (hilfsweise herangezogenen) Maximalpegelkriteriums der TA Lärm um bis zu 12 dB kommen.

Gemäß des o. g. Urteils kann eine Gesundheitsgefährdung bei kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 80 dB(A) nachts noch ausgeschlossen werden. Dieser Wert wird an allen Immissionsorten auch im Sonderfall deutlich unterschritten.

Zusammenfassend kommt die Sachverständige zu dem Schluss, dass der Neubau des Multifunktionsgebäudes mit angeschlossenem Feuerwehrgerätehaus aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Gemäß Gutachten ist an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Mittlere Straße 27 ein Schallschirm in mindestens 2 m Höhe über dem dort zukünftig verlaufenden Fußweg zu errichten. Der Schirm ist auf insgesamt 22 m Länge herzustellen.

Von den Stellplätzen des MuFu stellt dieser Fußweg die Verbindung zum Haupteingang des Gebäudes dar. Zur Abschirmung möglicher Geräusche von Personen auf dem Weg vom und zum Stellplatz wird diese Wand zwingend erforderlich.

Da das Vorhaben nach Landesbauordnung ohne weitere Regelung einer nachbarlichen Zustimmung bedarf, wird zur Absicherung der Schallschutzmaßnahmen vorsorglich eine Lärmschutzwand in entsprechender Ausprägung festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt von 33,0 m über NHN. Dieser befindet sich etwa auf Straßenniveau.

Einschlägig für die Genehmigung der Grenzbebauung ist § 6 (1) Satz 3 der LBO. Unabhängig davon hat die Gemeinde auf Empfehlung der Bauaufsicht des Kreises eine Nachbarzustimmung eingeholt. Die Einverständniserklärung liegt mit Stand vom 11. Juni 2021 vor.

Mit dem Schallschirm kann zugleich eine Minimierung der Schallauswirkungen beim Regelbetrieb der Feuerwehr und bei Alarmausfahrten erzielt werden.

Seitens der Gutachterin wurde darüber hinaus vorgeschlagen, den Schallschirm im Süden der Grundstücke Mittlere Straße 25 und 27 auf der gesamten Länge bis zur Schulstraße zu errichten. Diesem Vorschlag ist die Gemeinde nicht gefolgt.

Anders als im Westen und Südwesten wäre mit dieser Maßnahme ein erheblicher Eingriff in die Grundstücke mit den kleinen Gartenbereichen und den grenznahen Wohngebäuden verbunden. Demgegenüber ist der Alarmfall nachts mit durchschnittlich einmal jährlich äußerst selten und die Schallabschirmung mit 2 dB eher gering.

Die weiteren zu beachtenden Schallschutzmaßnahmen finden sich unter Ziffer 7 des Schallgutachtens. Auf dieses wird insoweit verwiesen.

3.5.2 Geruchsimmissionen

Im Zuge der Ausweisung eines neuen Wohngebietes und der Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde eine Immissionsschutzstellungnahme eingeholt (vgl. Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission – Beurteilung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung für die Gemeinde Buchholz: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, Stand 12.10.2020).

Die Immissionsprognose stellt eine überschlägige Ermittlung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Im Norden der Gemeinde und westlich der Mittleren und der Mühlenstraße befinden sich noch in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Auf Höhe der Mittleren Straße und der Mühlenstraße sind danach Immissionswerte von 15 % der Jahresgeruchsstunden ausgewiesen.

Die überschlägige Betrachtung stellt eher eine worst-case Betrachtung dar, da bei der Untersuchung konkreter Flächen entfernt liegende Hofstellen nicht berücksichtigt werden brauchen, wenn sie nur noch irrelevant auf das Plangebiet einwirken. Insofern sind für das Plangebiet Immissionswerte von unter 15 % sicher zu erwarten.

Da im Plangebiet unabhängig davon kein dauernder Aufenthalt von Personen vorgesehen ist, stellen mögliche Geruchsimmissionen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

3.6 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind nach Auskunft des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume keine Störfallbetriebe verzeichnet (Mail vom 29.03.2021). Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.7 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Archäologische Interessengebiete sind im Umfeld nicht verzeichnet. 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.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Mühlenstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und die Schulstraße / Mittlere Straße an die Landesstraße 139 (Hauptstraße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Öffentliche Erschließungsstraßen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Im nordwestlichen Plangebietsbereich sind für den Bereich der Mühlenstraße ergänzende öffentliche Parkflächen vorgesehen. Die Parkmöglichkeiten sollen anteilig behindertengerecht ausgestaltet werden.

Die Feuerwehrausfahrt ist zur Mittleren Straße hin orientiert. Im Rahmen der aktuellen Bau- und Betriebskonzeption sollen die notwendigen Stellplätze im Osten des

Plangebietes hergestellt werden. Nach Empfehlung der Feuerwehrunfallkasse sollen die Stellplätze der Feuerwehr über eine eigene Zufahrt – getrennt von den Plätzen des Multifunktionsgebäudes – sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird ein Eingriff in den vorhandenen Knickbestand unvermeidlich.

Die Stellplätze für die Feuerwehr sind dieser vorbehalten. Sie sind gering frequentiert und werden nachts ausschließlich in Notfällen befahren. Vor diesem Hintergrund sollen Sie zur Schallminimierung im nördlichen Grundstücksbereich verortet werden.

Die Stellplätze für das Multifunktionsgebäude sind bei der hier maßgeblichen Konzeption südlich davon zu verorten. Die Zufahrt liegt in dem bereits jetzt vorhandenen Bereich südlich gegenüber der Schule. Ein in diesem Bereich befindlicher Bouleplatz ist zugunsten des Stellplatznachweises und zur schalltechnischen Optimierung der Stellplatzsituation zu verlegen.

Auf die im Stellplatzbereich erforderlichen Maßnahmen entsprechend Ziffer 7 des Schalltechnischen Gutachtens wird hingewiesen.

Buchholz liegt innerhalb des Anflugsektors und Bauschutzbereichs des Flughafens Hopfen bei St. Michaelisdonn.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserverband Süderdithmarschen sichergestellt.

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. Entlang der Mühlenstraße verläuft eine Wasserleitung (DN 200).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Verteilerstationen für das Breitband-Glasfasernetz. Die Stationen nebst Zuleitungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Telekommunikation soll durch Anschluss an das örtliche Glasfasernetz sichergestellt werden.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Ein Schmutzwasserkanal ist im Bereich Mittlere Straße vorhanden.

Zusätzlich verlaufen im Bereich der Mittleren Straße und Mühlenstraße zwei Regenwasserkanäle. Das Oberflächenwasser fließt von der Mittleren Straße in Richtung

Mühlenstraße und quert südlich den Sportplatz im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6. Von dort wird es dem Regenrückhaltebecken südlich des Schulsportplatzes zugeleitet.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, des bereits über den Bebauungsplan Nr. 6 bestehenden Baurechts und der sehr geringfügigen Zunahme des Versiegelungsgrades kann in Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde (Telefonat Stupar (IBB) / Büsch (UWB) vom 04.05.2021) von einer Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Gemeinsamer Erlass MELUND und MILI vom 10.10.2019: "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1) abgesehen werden.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Die Gemeinde trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Für die Umsetzung des Projektes wurden Fördermittel bewilligt.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 umfasst eine Fläche von ca. 3.490 m². Sie gliedert sich wie folgt

Fläche für den Gemeinbedarf	3.420 m ²	98,0 %
Verkehrsfläche - Parkfläche -	70 m ²	2,0 %
Summe	3.490 m²	100,0 %

Gemeinde Buchholz, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Schalltechnisches Gutachten

Schalltechnisches Gutachten - Geplantes Multifunktionsgebäude mit Feuerwehrgerätehaus im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Buchholz: Ingenieurbüro für Akustik Busch, Kronshagen, Stand 14.06.2021