

Gemeinde Hochdonn

Bebauungsplan Nr. 8 „Rolandweg“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Rolandweg 2“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 13.06.2023

Projekt-Nr.: 22024

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Hochdonn über
Herrn Michael Feist
Achtern Hof 1, 25767 Albersdorf

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	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	5
2.4	Innenentwicklungspotentiale	5
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art der Nutzung	7
3.2	Maß der Nutzung	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Örtliche Bauvorschriften	8
3.5	Grünordnung	8
3.5.1	Erhaltung und Schutz von Knicks	9
3.5.2	Artenschutz	9
3.5.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	10
3.6	Denkmalschutz	11
3.7	Immissionsschutz	12
3.8	Störfallbetriebe	12
4.	Verkehrerschließung	12
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten der Planung	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	15
9.1	Innenentwicklungspotenziale	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Geotechnisches Gutachten	

Gemeinde Hochdonn

Bebauungsplan Nr. 8 „Rolandweg“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Rolandweg 2“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,19 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Rolandweg“ befindet sich im Westen der Gemeinde Hochdonn und grenzt nördlich an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße L 327 an. Aktuell wird das Grundstück als Anbaugelände für Weihnachtsbäume genutzt. Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 22/6 und einem Teilstück von Flurstück 22/3 der Flur 5 der Gemeinde und Gemarkung Hochdonn.

Das Plangebiet, welches sich südlich der Bebauung Rolandweg 2 befindet, ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. In Richtung Süden wird das Plangebiet zudem durch eine Knickstruktur begrenzt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Es wird beabsichtigt auf der noch unbebauten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung zu schaffen. Hierfür soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei neuen Mehrfamilienhäusern mit je drei Wohneinheiten in zweiter bzw. dritter Reihe entstehen. Die Erschließung soll über eine vorhandene Zufahrt vom Rolandweg aus erfolgen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist insofern nicht erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2021

Hochdonn liegt gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021** (LEP 2021) im ländlichen Raum, etwa 5 km nord-östlich des Unterzentrums Burg. Das Gebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem großräumigen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Gemeinde Hochdonn hat 1.078 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2021) und hat keine zentralörtliche Funktion.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen wird im LEP 2021 u. a. ausgeführt:

„Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziffer 3.6.1 LEP 2021).

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden“ (Ziffer 3.6.1.1 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 LEP 2021).

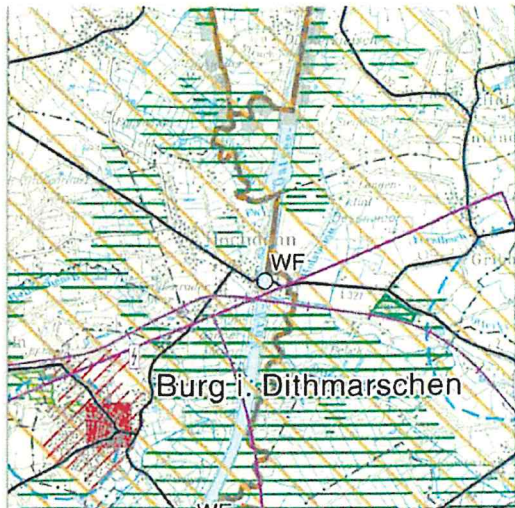


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum IV

Der **Regionalplan für den Planungsraum IV** (Gesamtfortschreibung 2005) weist Hochdonn und den Umgebungsbereich großräumig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Nördlich, westlich und südlich der Gemeinde liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Südlich des Gemeindegebietes verläuft eine elektrifizierte Bahnstrecke, die die Gemeinde St. Michaelisdonn und die Stadt Wilster miteinander verbindet.

2.2 Landschaftsplanung

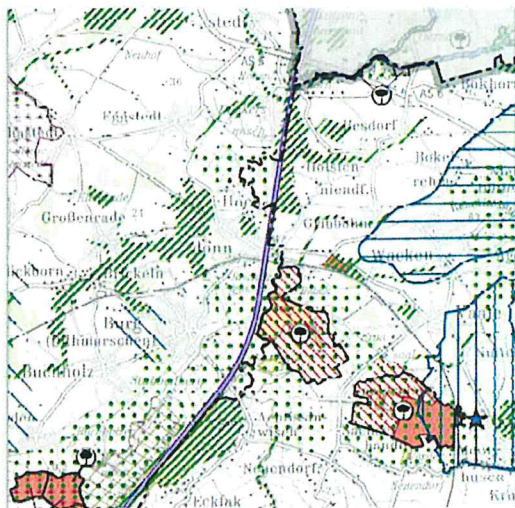


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan – Planungsraum III – Hauptkarte 1

Der **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2020 zeigt in der Hauptkarte 1, dass das Plangebiet nordwestlich des FFH-Gebietes „Vaaler Moor und Herrenmoor“ (DE 2022 – 302) liegt. Hier befinden sich gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG größer 20 ha. Das Gebiet erfüllt die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i.V.m § 13 LNatSchG als NSG.

Zudem befindet sich östlich und westlich der Gemeinde eine Verbundachse zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Nördlich und südlich befindet sich ein Schwerpunktbereich.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet oder dessen Erhaltungsziele sind nicht zu erkennen. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis der Gemeinde Hochdonn nicht vorhanden.

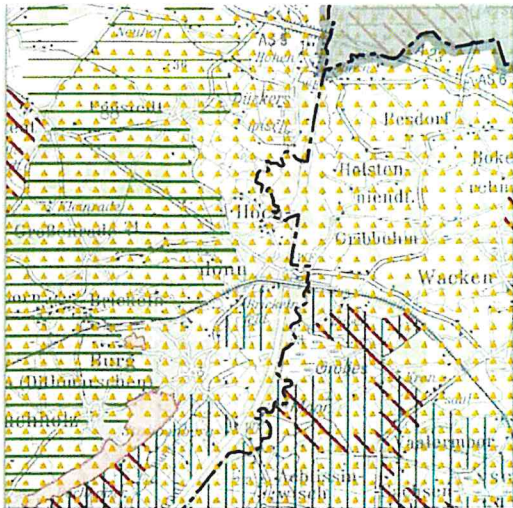


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan – Planungsraum III – Hauptkarte 2

Die Hauptkarte 2 attestiert dem Gebiet der Gemeinde Hochdonn und seiner großräumigen Umgebung eine besondere Erholungseignung. Zudem grenzt direkt westlich der Gemeinde eine Knicklandschaft an. Südlich der Gemeinde befindet sich ein Beet- und Grüppengebiet, sowie süd-östlich ein Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

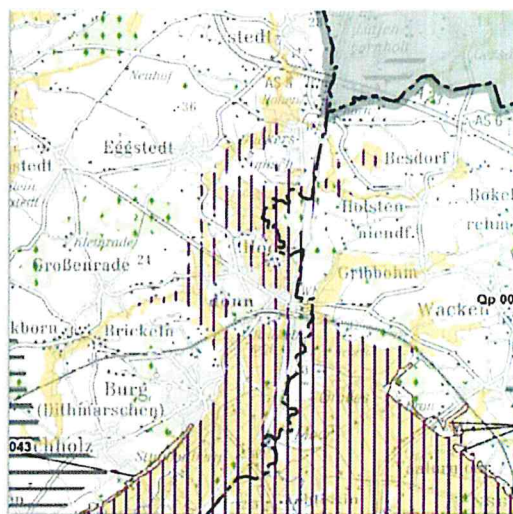


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan – Planungsraum III – Hauptkarte 3

Um die Gemeinde herum befinden sich laut Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans klimasensitive Böden und ein Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser (§§ 73, 74 WHG). Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Hochdonn (Stand: 2000)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Hochdonn (Stand 2000) weist für den Geltungsbereich südlich des Rolandwegs Siedlungsflächen aus. Südlich des Plangebiet ist die Fläche als Mesophiles Grünland dargestellt.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 1.900 m² deutlich unter dem geltenden Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB). Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 a BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 8 ebenso erfüllt, wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen 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.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit Gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2.4 Innenentwicklungspotentiale

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. Die Innenentwicklung und Erschließung von Baulücken hat Vorrang vor der Außenentwicklung und Ausweisung von Neubaugebieten. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im Februar 2021 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Hochdonn (siehe Analyse 9.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale) aufgestellt. Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

Mit Stand vom 31.12.2020 existierten in der Gemeinde Hochdonn 529 Wohneinheiten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt somit 53 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.

Aus der Innenentwicklungspotenzialanalyse ergaben sich 7 Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 22 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich.

Zudem wurden Verkauf oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden eine Verkaufsabsicht und 4 Unternutzungen festgestellt. Insgesamt wurden somit 5 Grundstücke dokumentiert. Das zum Verkauf stehende Gebäude ist ein Restaurant, bei einer Unternutzung handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbebetrieb. Somit wäre ggf. auf 3 Grundstücken eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich möglich.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der der Tabelle 1.

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiete	7	4*	2	1
Baulücken Wohnen	22	5	9	8
Unternutzung/ Wohnen	3	1*	2	0
Summe	32	10	13	9

* Je 1 Grundstück wird vom Eigentümer selbst bebaut und ist insoweit nicht marktverfügbar.

Im Ergebnis haben sich 72 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Eine Baulücke und eine Unternutzung werden von den Eigentümern selbst bebaut. Der Gemeinde Hochdonn stehen für die wohnbauliche Entwicklung somit 10 Grundstücke zur Verfügung, die vorrangig bebaut werden sollen. Desweiteren steht ein Restaurant zum Verkauf und ein ehemaliges Gewerbegrundstück leer.

Nach der Eigentümerabfrage und zusammen mit den 3 potenziellen Grundstücken auf denen eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre, liegt der verbleibende Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Hochdonn bei 40.

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Hochdonn vom Februar 2021 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen innerhalb und außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 14 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien zwei Flächen gut geeignet sind und vier zum Teil gut geeignet sind. Eine bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch potenzielle Immissionen durch Hofstellen, Niederungsbereiche, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Fläche D. Das Plangebiet selbst stellt eine Hinterliegerbebauung dar. Im Übrigen handelt es sich bei der Fläche D um einen Außenbereich im Innenbereich. Die Fläche wurde als bedingt geeignet eingestuft, da sie mehrere Eigentümer einschließt und insgesamt schwierig zu erschließen ist.

Für den begrenzten Umfang des Planbereichs ist die Erschließungsmöglichkeit jedoch ausreichend und das Plangebiet selbst insoweit gut geeignet. Da die Fläche eine der ganz wenigen Entwicklungsflächen im Innenbereich ist und dem Vorrang der Innenentwicklung genügt, erübrigt sich eine weitergehende Alternativenprüfung.

Die Gemeinde plant derzeit keine Entwicklung eines eigenen Baugebietes.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet schaffen. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Nutzungen aufgrund der begrenzten Erschließungsstruktur nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

3.2 Maß der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 2 Gebäude vorgesehen. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich relativ eng am notwendigen Umfang für das geplante Vorhaben. Mit der relativ dichten Bebauung des Grundstücks wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse 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 eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m, dadurch werden 2-geschossige Gebäude sicher ausgeschlossen. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung können für die Bestimmung herangezogen werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche.

Im Norden und Westen des Plangebietes wird zu vorhandener Nachbarbebauung ein Abstand von 3,0 m von der Baugrenze bis zur Plangebietsgrenze festgelegt. Im Osten wird ein Abstand von 10 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt und 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze. In Richtung Süden wird ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Im Übrigen erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel, ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der baulichen Anlagen und Nutzungen zu belassen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Es wird vorgegeben, dass nur wasserdurchlässiges Material für befestigte Bauflächen wie Stellplätze, Wege und Zufahrten, zugelassen wird. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zugelassen. Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBO dar.

3.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Aktuell wird die Fläche als Weihnachtsbaumkultur genutzt und ist somit eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung

für Natur und Landschaft. Seitens der Forstbehörde liegt die Bescheinigung vor, dass es sich nicht um eine Waldfläche handelt.

Unten werden Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen aufgeführt. Der Knick entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze hat eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

3.5.1 Erhaltung und Schutz von Knicks

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Eingezeichnet ist der Knick auf Basis der Knickkatasterdaten des Landes.

Der Knick ist teilweise stark degeneriert. Eine Wiederherstellung des Knickwalls unter Erhaltung des heimischen Gehölzbestandes sollte in Abstimmung mit den Nachbarn angestrebt werden. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Die gebietseignen 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 3,0 m zu dem vorhandenen Knick bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet. Die Errichtung offener Einfriedungen ist in mindestens 1 Meter Abstand zum Knickwallfuß zulässig.

3.5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.2 beigefügt ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rolandweg“ in der Gemeinde Hochdonn wurden im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

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

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

„Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für **Gehölzfreibrüter** anzusprechen sind, ist Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. 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) BNatSchG). Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist ggf. das Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern nicht betroffen sind.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse sowie weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.“

3.5.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

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 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 Wohnflächen auf einer bisher zur Anzucht von Weihnachtsbäumen genutzten Fläche. Unter anderem sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten und ein Knickabstand für Bauten aller Art wird festgelegt.

Bestehende heimische Gehölzstrukturen auf dem Knick bleiben zur Einbindung in das Landschaftsbild erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in 3 m Abstand zum Knickfuß unzulässig.

Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen. Das Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Es wird vorgegeben, dass nur wasserdurchlässiges Material für befestigte Bauflächen wie Stellplätze, Wege und Zufahrten, zugelassen wird. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zugelassen.

Durch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.2 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 1.900 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 ist somit nicht erforderlich. Ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope findet nicht statt.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Archäologischem Interessengebiet. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

Relevante Schalleinwirkungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten. Die Kfz-Werkstatt, welche westlich angrenzt stellt kein Problem für die Schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben dar. Es handelt sich um eine kleine Autowerkstatt (Ein-Mann-Betrieb) und eine Schankwirtschaft ohne Gastronomie. Art und Umfang der Betriebe lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbebauung erwarten.

Von maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen wird aufgrund des Abstandes zur Landesstraße 327 und der dazwischen liegenden Bebauung nicht ausgegangen.

3.8 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Rolandweg zu erreichen. Die Straße Rolandweg geht unmittelbar in die Hauptstraße (L 327) über. Von da aus besteht über die L 131 eine direkte Verbindung zur A 23. Es besteht somit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet wird von Norden aus über eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die Straße ist 4,0 m breit. Die örtliche Bauvorschrift zu befestigten Freiflächen gilt nur für die Baugebietsfläche. Eine Versiegelung der privaten Straßenverkehrsfläche ist zulässig.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserverband Süderdithmarschen sichergestellt. Entsprechende Leitungen sind im Rolandweg vorhanden und können erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde / Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die SH-Netz AG, Meldorf. Im Bereich der Planstraße wird nach Absprache mit der SH-Netz AG, zum Anschluss an die Stromversorgung ein Verteilerschrank (0,7 m * 0,3 m) aufgestellt werden.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungsnetz des Abwasser und Service Burg, Hochdonn GmbH entsorgt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Die Bodenmechanische Untersuchung weist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Es wurden weiträumig 5 Aufschlussbohrungen bis zu einer Endtiefe von je 6 m niedergebracht. Grundwasser wurde in 2,8 – 3,0 m Tiefe gemessen. Im Plangebiet liegt die Beschaffenheit eines Sandbodens vor.

Aus hydrologischer Sicht ist eine dezentrale Versickerung im gesamten Erschließungsgebiet möglich, so dass hieraus Bemessungen nach Regelwerk DWA- A 138 / 2005 vorgenommen wurden. Auf die hydrologischen Bemessungen des Geotechnischen Gutachtens (siehe dort, Ziffer 3.2 auf Seite 10 ff.) wird weitergehend verwiesen.

Vorhandene Knicks im Plangebiet sind zu erhalten. Lücken im Knickbewuchs sind nachzupflanzen. Befestigte Freiflächen der Baugrundstücke sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Aus ortsgestalterischen Überlegungen heraus erfolgen seitens der Gemeinde jedoch keine Vorgaben zu Gründächern oder ähnlichem. Solaranlagen sind seit 01.01.2023 in Schleswig-Holstein bei Neubauten in aller Regel vorgeschrieben. Steingärten sind gemäß § 8 (1) Satz 1 der LBO nicht zulässig.

Die Abfallentsorgung ist durch die AWD Abfallwirtschaft Dithmarschen Heide geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum des Projektträgers. Ein Teilstück von Flurstück 22/3 wird durch den Projektträger zusätzlich erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten der Planung

Der Eigentümer hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1.900 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	1.720 m ²	91,5 %
Straßenverkehrsfläche	100 m ²	5,3 %
zu erhaltender Knick	60 m ²	3,2 %
Summe	1.880 m²	100,0 %

Gemeinde Hochdonn, 08.10.2023


(Bürgermeister)



9. Anlagen

9.1 Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Hochdonn, Innenentwicklungspotenziale: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 08.09.2021

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Hochdonn – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 8: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 08.02.2023

9.3 Geotechnisches Gutachten

Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH; Projektbezeichnung „Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 3 WE Rolandweg 25712 Hochdonn“, Stand: 01.06.2022