

Gemeinde Großenrade

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 3 „Alter Sportplatz“

für das Gebiet

„Westlich der Bebauung des Steenbettweges, nördlich des Weges zur Hauptstraße (L 297) und ca. 60 m östlich der Bebauung der Hauptstraße“

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 28.01.2026
Projekt-Nr.: 24038

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Großenrade
über das Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg (Dithm.)

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	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Planungsanlass und -ziele	3
2.	Planerische Vorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	5
2.3	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
4.	Umweltbericht	8

Gemeinde Großenrade

Bebauungsplan Nr. 3 „Alter Sportplatz“

für das Gebiet

„Westlich der Bebauung des Steenbettweges, nördlich des Weges zur Hauptstraße (L 297) und ca. 60 m östlich der Bebauung der Hauptstraße“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 1,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 liegt östlich der Hauptstraße (L 297), westlich der Bebauung am Steenbettweg und nördlich des zwischenliegenden Feldweges. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 34 sowie ein Teilstück von Flurstück 21 der Flur 11 in der Gemeinde und Gemarkung Großenrade.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Im Osten grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung, die den Grundstücken im Bereich Steenbettweg zuzuordnen sind. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Pferdeweide begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Großenrade beabsichtigt, westlich der Bebauung am Steenbettweg die ursprünglich als Sportplatz genutzte Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Kurz- und mittelfristig sollen Baugrundstücke bereitgestellt werden, die zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland beitragen. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet, das vorrangig für Einfamilienhäuser genutzt werden soll. Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

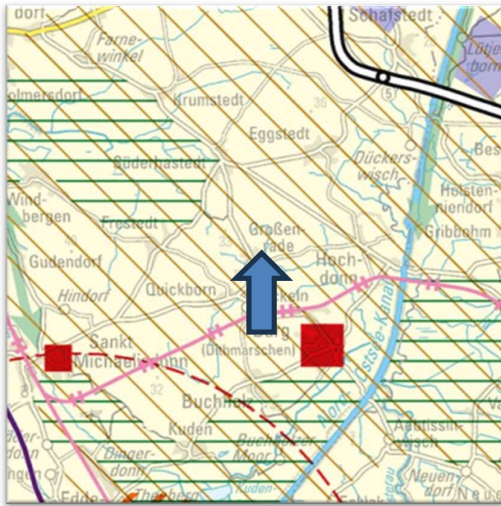


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Großenrade ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nordwestlich der Gemeinde erstreckt sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Südlich grenzt das Unterzentrum Burg an, dort verläuft auch eine zweigleisige Bahnstrecke. Nordöstlich befindet sich die Bundesautobahn A 23 und die Landesentwicklungsachse.

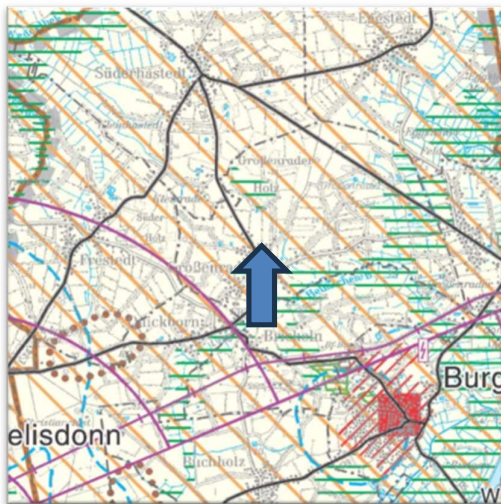


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

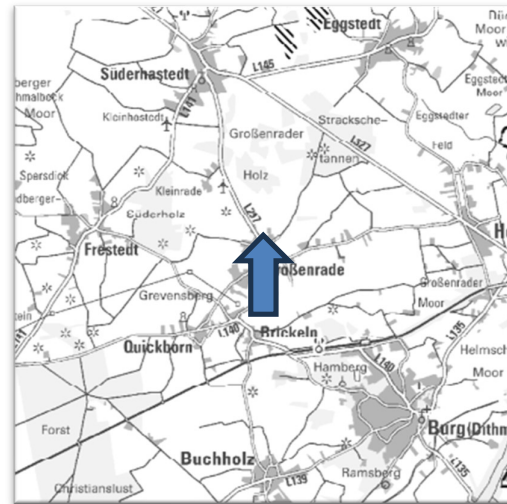


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land) (2020)

Laut Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 befindet sich die Gemeinde Großenrade in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nördlich, östlich und südlich der Gemeinde liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch den Ortskern verläuft die regionale Straßenverbindung L 297.

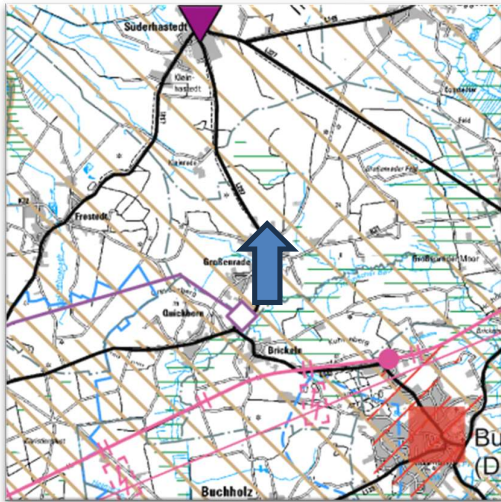


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2025)

Versorgungsfunktion ausgewiesen.

Der Regionalplan des Planungsraums III (Windenergie an Land, 2020) zeigt nördlich der Gemeinde, in etwa 4 km Entfernung des Plangebietes, ein bereits bebautes Vorranggebiet für Windenergienutzung (PR3_DIT_083).

Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2025) zeigt für die Gemeinde Großenrade eine kaum veränderte Darstellung im Vergleich zum bisher gültigen Regionalplan. Ergänzt wurde das südlich der Gemeinde gelegene Umspannwerk (Hochspannung 110 kV). Außerdem wurde die nördlich gelegene Gemeinde Süderhastedt als Gemeinde mit ergänzender überörtlicher

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan der Gemeinde werden im Rahmen des Umweltberichtes vertiefend erläutert.

2.2 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

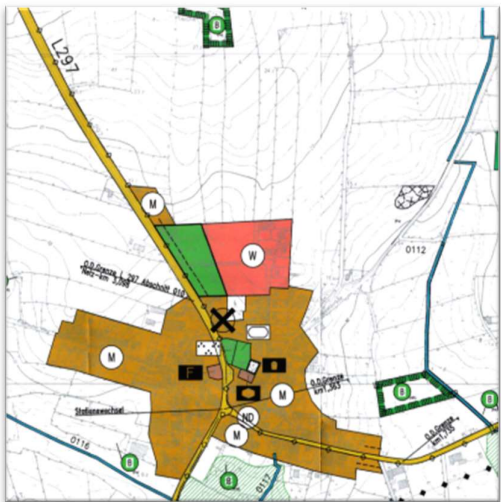


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenrade (2006)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenrade stammt aus dem Jahr 2006. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche. Die südlich angrenzende Fläche wird derzeit jedoch noch als Pferdeweide genutzt und ist bislang nicht baulich entwickelbar. Östlich schließt die bestehende Wohnbebauung am Steenbettweg an. Westlich des Plangebietes ist eine Grünfläche dargestellt, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

2.3 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

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.

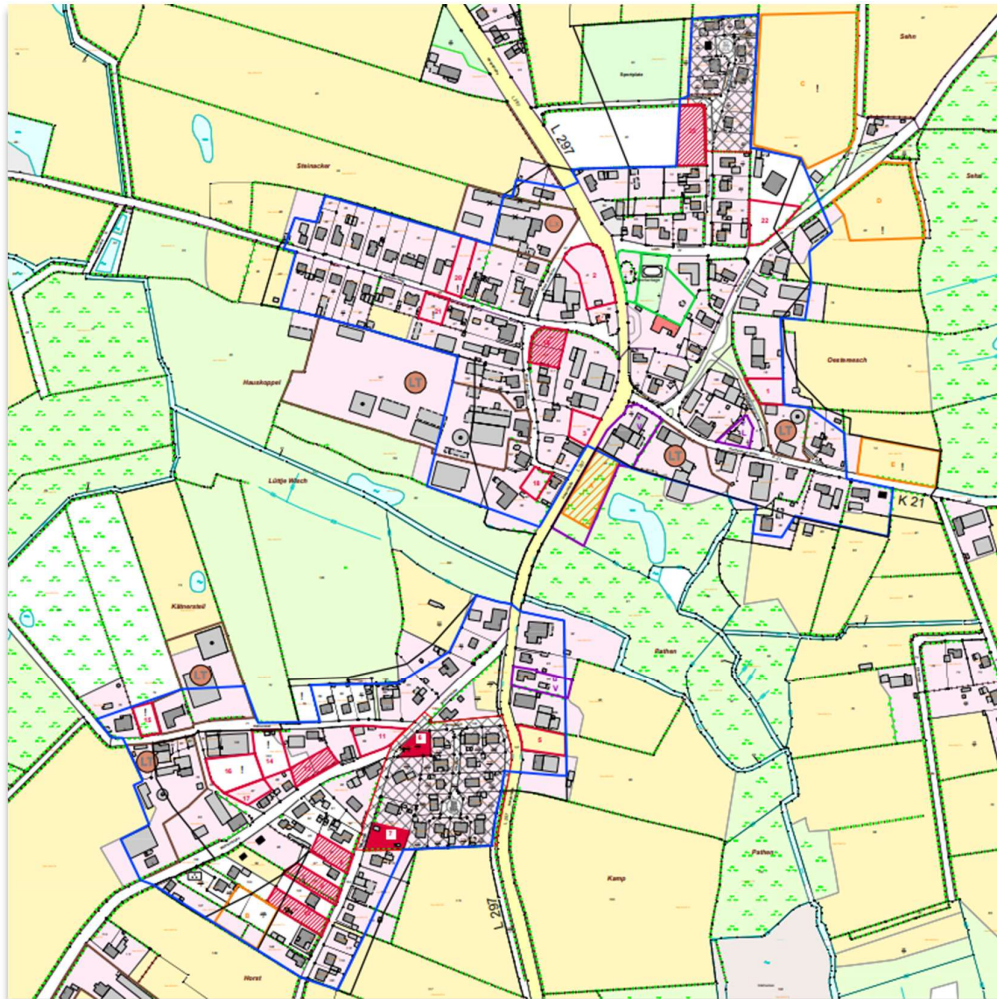


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Großenrade (2025)

Im Jahr 2016 führte die Gemeinde Großenrade erstmals eine Analyse der bestehenden Innenentwicklungspotenziale durch. Eine Aktualisierung dieser Ergebnisse erfolgte im Jahr 2025, um die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich erneut zu bewerten.

Innerhalb der bestehenden Baugebiete sind derzeit zwei Baugrundstücke nicht mit einer Wohneinheit bebaut. Beide liegen im Bebauungsplan Nr. 1 und befinden sich in Privatbesitz. Das Baugrundstück im Horstweg wird als Garten genutzt, dort sind Bäume gepflanzt und zwei Schuppen erbaut worden. Das Baugrundstück an der Mühlenstraße ist eingezäunt und wird als Garten genutzt. Im Rahmen einer Eigentümerabfrage wurde festgestellt, dass die Grundstücke nicht zu veräußern sind.

In der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden 19 Baulücken identifiziert, auf denen bis zu 25 Wohneinheiten entstehen könnten. Die Eigentümerabfrage hat ergeben, dass alle Baulücken nicht zur Veräußerung stehen.

Seit dem Jahr 2022 sind in Großenrade keine Baufertigstellungen erfolgt.

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Die Gemeinde Großenrade kommt auf 234 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde 23 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung.

In der Innenentwicklungspotenzialanalyse wird empfohlen, die Marktverfügbarkeit der Baulücken und Leerstände abzufragen. Eine Abfrage hat ergeben, dass kein Leerstand verfügbar ist und zwei Gebäude zum Verkauf stehen. Somit sind vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen 21 Wohneinheiten verfügbar. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen reicht aus, um das allgemeine Wohngebiet zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt somit eine städtebaulich bevorzugte Entwicklungsfläche der Gemeinde dar. Vor diesem Hintergrund ist die Auswahl des Plangebiets besonders geeignet, da die geplante Nutzung mit den Zielen der Gemeindeentwicklung übereinstimmt und keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die südlich des Plangebietes gelegene Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich gut geeignet. Eine Entwicklung ist jedoch derzeit nicht möglich, da die Fläche nicht zur Verfügung steht.

In der Gemeinde Großenrade stehen darüber hinaus zwei weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung, die nördlich der Au und nordöstlich der Raiffeisenstraße 8 liegen. Aufgrund ihrer geringen Größe sowie potenzieller Immissionseinwirkungen weisen diese Flächen jedoch nur ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial auf und sind daher im Rahmen der Alternativenprüfung als nachrangig zu bewerten.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das Plangebiet wird den Planungszielen entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient damit überwiegend dem Wohnen.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 3 ist die Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

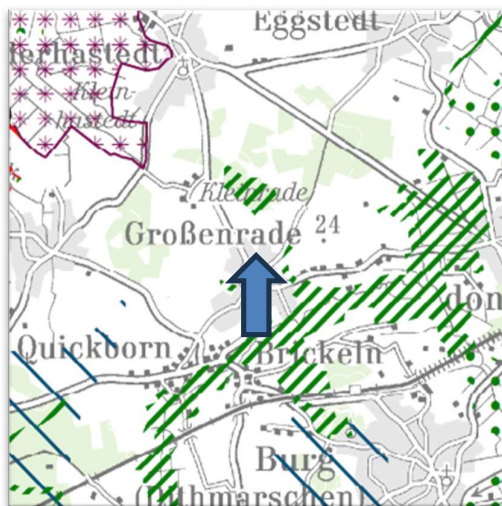


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020)

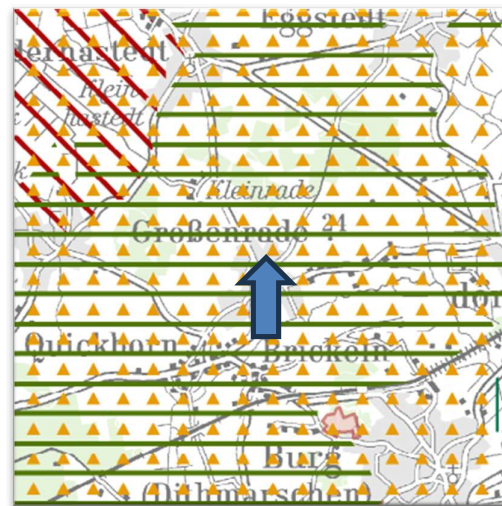


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020)

Südlich und nördlich des Bebauungsplans Nr. 3 wurden in der Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans Verbundsachsen mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Wiesenvogelbrutgebiet.

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans zeigt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 3 in einer historischen Knicklandschaft und einem Gebiet besondere Erholungseignung befindet. Nordwestlich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt und besondere Eignung für die Erholung aufweist.

Gesetzlich geschützte Biotope



Abbildung 12: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes SH

Im Plangebiet selbst befinden sich neben den Knicks keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG. Die Knicks rahmen das Plangebiet ein. Der Schutz von Knicks gemäß § 30 BNatSchG (Biotopschutz) in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgebiet Schleswig-Holstein (LNatSchG) ist im Plangebiet zu beachten.

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop befindet sich ca. 400 m nördlich (Größeres Stillgewässer) des Geltungsbereichs.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird insbesondere geprüft werden, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen mitzuteilen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Begründung nebst Umweltbericht wird ergänzt, bevor weitere Verfahrensschritte eingeleitet werden.

Gemeinde Großenrade, ____ . ____ . ____

(Bürgermeisterin)