Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Buchholz

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 9 „Hauptstraße 7"

für das Gebiet

„Hauptstraße 7, südlich und östlich des Grundstücks Hauptstraße 7 a (L 139)"

Bearbeitungsstand: 18.09.2026
Projekt-Nr.: 25038

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Buchholz
über Zimmerei und Dachdeckerei von Allwöhrden
Hauptstraße 7, 25712 Buchholz

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 Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.	**Erläuterung der Planfestsetzungen**	**4**
4.	**Umweltbericht**	**5**

Gemeinde Buchholz

Bebauungsplan Nr. 9 „Hauptstraße 7"

für das Gebiet

„Hauptstraße 7, südlich und östlich des Grundstücks Hauptstraße 7 a (L 139)"

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 befindet sich südlich und östlich des Grundstücks Hauptstraße 7 a in der Gemeinde Buchholz.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 5/1, 157, 173 der Flur 6 und ein Teil vom Flurstück 174 der Flur 6 der Gemeinde und Gemarkung Buchholz.

Das Plangebiet wird bereits als Zimmerei- und Dachdeckereibetrieb genutzt. Westlich des Plangebietes schließt ein Funktionsgebäude eines Pflegeheimes an und im Weiteren folgt Wohnbebauung. Nördlich befindet sich ein Pflegeheim. Östlich und südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.2 Planungsanlass- und ziele

Anlass der Planung ist die bestehende betriebliche Nutzung des Standortes, für die bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine auf den bestehenden Betrieb abgestimmte planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Dabei soll insbesondere die vorhandene Betriebsstruktur gesichert und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Betriebes ermöglicht werden. Hierzu zählt insbesondere die Ergänzung des bestehenden Betriebes durch ein Bürogebäude sowie die Sicherung der für die Ausübung des Zimmerei- und Dachdeckerhandwerks erforderlichen Betriebs-, Lager- und Nebenflächen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zimmerei und Dachdeckerei" festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 9 und parallel die 28. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Buchholz (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Nördlich der Gemeinde befindet sich eine zweigleisige Bahnstrecke.

Buchholz hat mit Stand vom 21.12.2024 992 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Amt Burg-St. Michaelisdonn. Gemäß Landesentwicklungsplan sind die nächsten zentralen Orte 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.

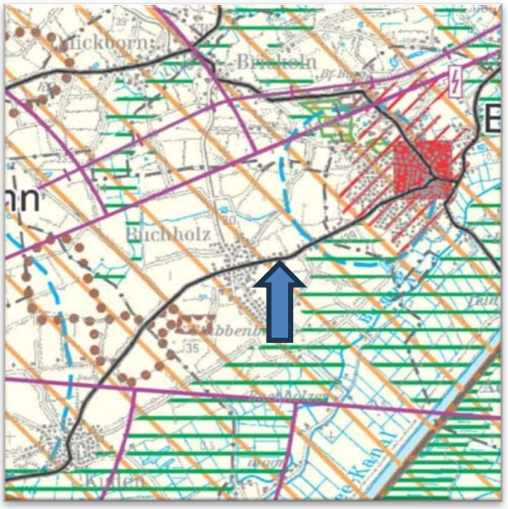

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) enthält hinsichtlich des Plangebietes vergleichbare Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt demnach im ländlichen Raum. Südlich des Plangebietes ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Schutzbereiches des Flugplatzes „Hopen" bei St. Michaelisdonn. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Westlich des Gemeindegebietes ist ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

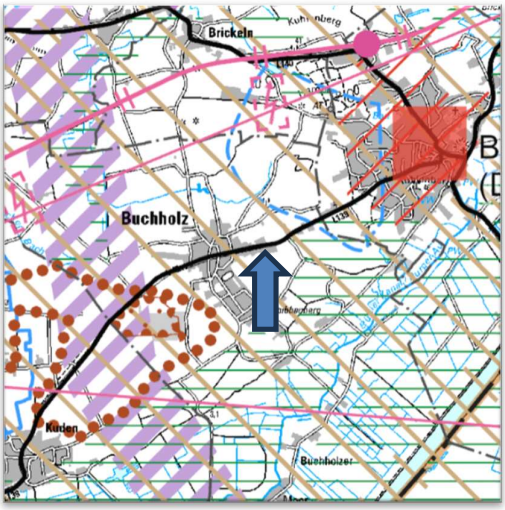

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 3. Entwurf 2026)

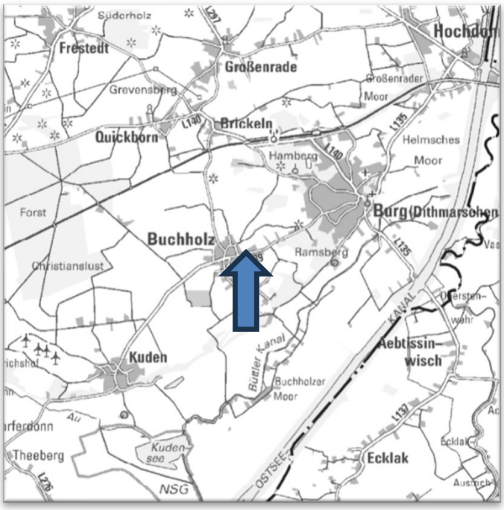

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020)

Der 3. Regionalplan Entwurf aus dem Jahr 2026 zeigt kaum Änderungen zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Buchholz. Westlich der Gemeinde verläuft der Trassenkorridor Korridor B. Zudem hat sich das Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe vergrößert und rückt näher an die Gemeinde heran.

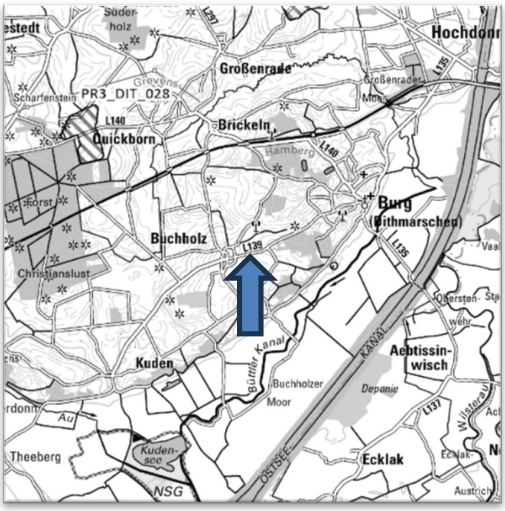

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land (2025)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Windenergie an Land, 2020) zeigt, dass in der näheren Umgebung der Gemeinde Buchholz kein Vorranggebiet für Windenergienutzung liegt. In dem Entwurf des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land 2025 befindet sich nordöstlich der Gemeinde ca. 3,5 km entfernt ein Vorranggebiet für Windenergie.

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

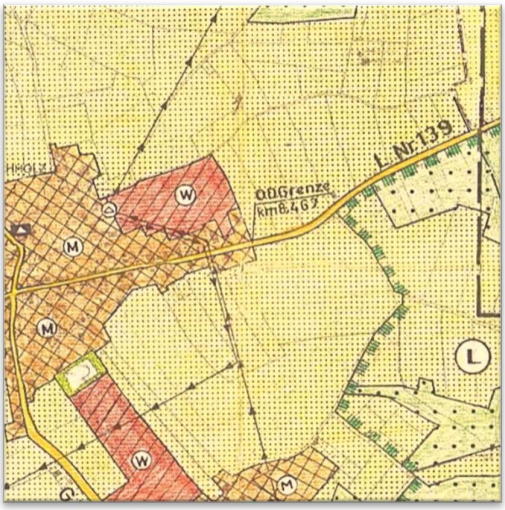

Abbildung 5: Auschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Buchholz, Burg und Kuden (1973)

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit zum Teil als Mischgebiet und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung eines Zimmerei- und Dachdeckereibetriebes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 9 weist die Fläche zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Zimmerei und Dachdeckerei- gemäß § 11 BauNVO aus. Parallel findet die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans statt.

Die Pläne werden im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Den Planungszielen der Gemeinde Buchholz entsprechend soll die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 gelegene Fläche zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Zimmerei und Dachdeckerei- gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet ermöglicht es, die zulässigen Nutzungen gezielt auf die konkrete betriebliche Nutzung und deren Erfordernisse auszurichten. Das Plangebiet wird damit nicht für ein allgemeines und vielfältiges Spektrum gewerblicher Nutzungen geöffnet, sondern entsprechend der bestehenden Nutzung und der angestrebten betrieblichen Entwicklung auf die Zimmerei und den Dachdeckerbetrieb zugeschnitten. Dadurch kann zugleich der besonderen Lage des Betriebes im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO wurde im Rahmen der Planung ebenfalls geprüft, entspricht jedoch nicht der konkreten städtebaulichen Zielsetzung. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes würde ein wesentlich breiteres Spektrum gewerblicher Nutzungen eröffnet. Zudem wären im Hinblick auf die Lage des Plangebietes und die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen an die immissionsschutzrechtliche Gliederung eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Dies entspricht weder dem bestehenden noch dem beabsichtigten Nutzungskonzept des Standortes.

Das Sondergebiet „Zimmerei und Dachdeckerei" stellt daher die für den konkreten Standort geeignete Gebietsfestsetzung dar. Es ermöglicht die langfristige Sicherung des bestehenden Betriebes und dessen bedarfsgerechte Weiterentwicklung und stellt gleichzeitig sicher, dass die zulässigen Nutzungen auf das städtebaulich gewünschte und mit der Umgebung verträgliche Maß begrenzt bleiben.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Die Gemeinde Buchholz verfolgt das Ziel, auf der bereits bebauten Fläche ein sonstiges Sondergebiet -Zimmerei und Dachdeckerei- planungsrechtlich abzusichern und zu erweitern.

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

Landschaftsrahmenplan

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 Biotopverbundsystem, hier als Schwerpunktbereich. Nordöstlich der Gemeinde Buchholz befindet sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet. Sowie ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem, hier als Verbundachse.

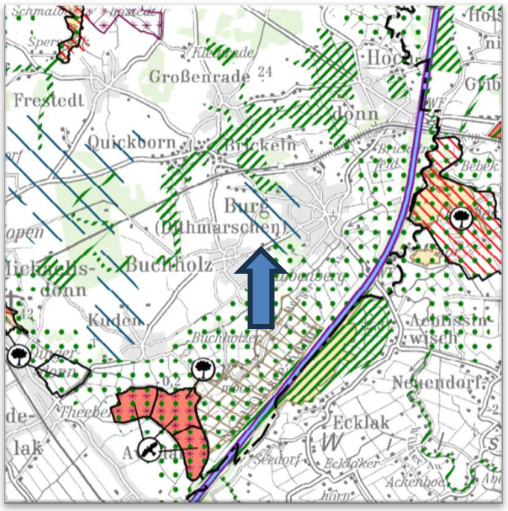

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

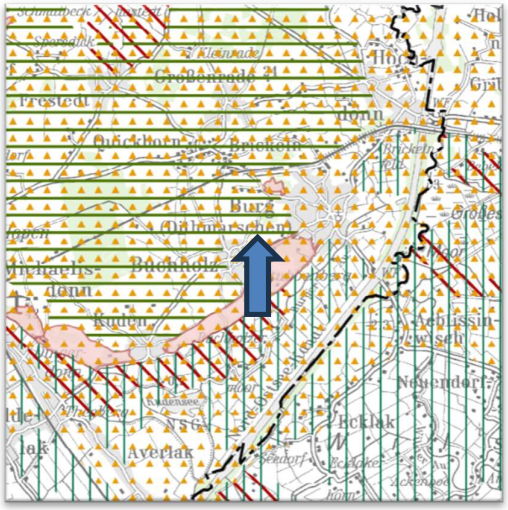

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 liegt die Gemeinde Buchholz in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie innerhalb einer ausgeprägten Knicklandschaft. Südlich des Gemeindegebiets schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Darüber hinaus befindet sich dort ein Bereich, der die Voraussetzungen für eine zukünftige Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

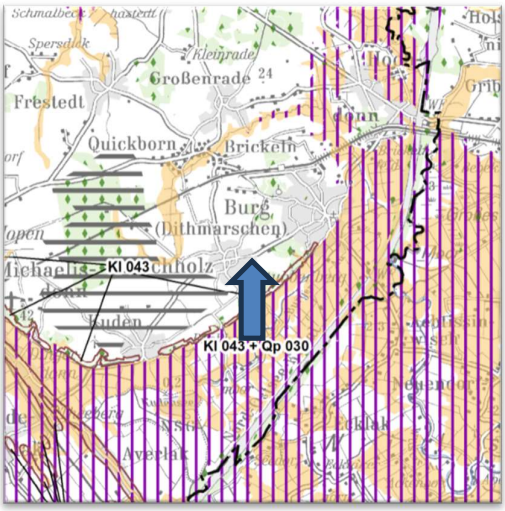

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans stellt für das Gebiet südlich des Geltungsbereiches klimasensitive Böden, das Geotop Kliff Burg in Dithmarschen-Kuden-St.Michaelisdonn, sowie ein Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser dar. Westlich der Gemeinde befindet sich oberflächennaher Rohstoff. Östlich des Plangebietes ist ein Wald der größer als 5 ha ist.

FFH-Gebiete

Rund 3,5 km südwestlich des Plangebietes liegt das nächste FFH-Gebiet "Kudensee" (DE 2021-301). Östlich liegt das FFH-Gebiet Vaaler Moor und Herrenmoor (DE 2022-302) ca. 3,5 km entfernt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Buchholz zeigt ein Teil des Plangebietes als geschlossene Siedlung an. Um das Plangebiet verläuft zum Teil Knick.

Der Schutz von Knicks gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein ist im Plangebiet zu beachten.

Nach erster Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Schutzwürdige Biotope



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Biotopkartierung des Landes SH

Am Rand des Geltungsbereichs befinden sich in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung Knicks, die eine natürliche Abgrenzung des Gebiets bilden.

Der Knick an der südlichen Grenze des Plangebietes entstand im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes im Jahr 1990. Im Zuge der damaligen Vergrößerung des Betriebsgeländes wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Erdwall aufgeschüttet und das bestehende Hochregallager unmittelbar an diesen Erdwall herangebaut. Aus den preußischen Landesaufnahmen ist ersichtlich, dass es den Knick vorher nicht gab. Der Erdwall wurde zwischenzeitlich als Knick ausgewiesen.

Das Hochregallager befindet sich unmittelbar am Knickwallfuß und besteht bereits seit der Errichtung des Walls.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei dem bestehenden Hochregallager nicht um eine im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Unterschreitung des Knickabstandes. Das Hochregallager wurde zeitgleich mit dem Erdwall errichtet, der später als Knick eingestuft wurde. Der bestehende Knick bleibt erhalten und wird durch die Planung weder beseitigt noch verlegt. Für neu hinzutretende bauliche Anlagen wird der erforderliche Abstand zum Knick berücksichtigt. Soweit dies aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich ist, wird eine entsprechende Entwidmung des Knicks vorgesehen.

Der südliche Knickabschnitt, in dessen Bereich derzeit kein Hochregallager vorhanden ist, wird als Wallhecke erhalten. Damit wird die bestehende Wallstruktur gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, das bestehende Hochregallager zukünftig in diesem Bereich zu erweitern.

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

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor der Bebauungsplan Nr. 9 als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Gemeinde Buchholz, ___. ___.____ _____

(Bürgermeister)