

Gemeinde Süderhastedt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Raderwegkoppeln“ **1.Änderung**

für das Gebiet zwischen Süderkoppel
und Südblick



Quelle: Google Earth

Gemeinde Süderhastedt - Kreis Dithmarschen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung

für das Gebiet zwischen Süderkoppel und Südblick

(Flurstücke 157, 156, 162-167, 169, 171-173, 177-178 und 96/9 (teilw.) der Flur 6 und Flurstück 32 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Süderhastedt)

Bearbeitungsstand: April 2019

Auftraggeber

Gemeinde Süderhastedt
über Amt Burg - St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7
25712 Burg (Dithm.)

Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28 Gutenbergstraße 63
25767 Albersdorf 14467 Potsdam
Tel.: 04835/9706-0 Tel.: 0331/7409142

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt, Stadtplanung
Dipl.-Ing. Jan Bornholdt, Landschaftsplanung
M. sc. Hanne Biermann, Ökologie+Naturschutz

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Anlass und Ziele.....	5
1.3. Verfahren.....	6
1.4 Bestandssituation.....	6
1.5 Eingriffsregelung	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
1.6.1 Landes- und Regionalplanung	7
1.6.2 Flächennutzungsplan	8
1.6.3 Landwirtschaft.....	8
1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte	8
1.7 Städtebauliches Konzept	9
1.7.1 Nutzungskonzept	9
1.7.2 Erschließungskonzept	9
1.7.3 Immissionsschutz	10
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	11
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	11
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	12
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
2.1.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	13
2.2 Technische Festsetzungen	14
2.2.1 Verkehrsflächen	14
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung	14
2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen	14
2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	15
2.4 Grünfestsetzungen	16
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen.....	16
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	17
2.6 Hinweise	17
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	18
3.1 Erschließung.....	18
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	18

3.3 Baugrund	18
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	18
4. UMWELTBERICHT	20
4.1 Einleitung.....	20
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	20
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
4.2 Bestand und Bewertung	21
4.2.1 Bestandsaufnahme.....	21
4.2.2 Prognose des Umweltzustands	22
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	23
4.2.4 Alternativen	23
4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....	23
4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen	24
4.5 Zusammenfassung	24
Anhang – Plan der Ausgleichsfläche M3	26

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVOBl. S. 30)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04. Okt. 2010 in Kraft getreten
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO Vom 28. März 2017, GVOBl. 2017, 223, 791-10-21
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, GI.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Süderhastedt hat am 11.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde im April 2016 rechtskräftig, und es wurde umgehend mit der Erschließung des Gebietes begonnen. Sämtliche Grundstücke sind bereits

verkauft. Da in der Gemeinde Süderhastedt weiterhin eine konstante Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau besteht, soll jetzt die im B-Plan Nr. 6 festgesetzte Grünfläche, die westlich an das Baugebiet angrenzt, ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden.

Außerdem sollen die Festsetzungen zu den Mindestgrößen der Grundstücke im WA1 geändert werden, da sich bei der Umsetzung des B-Plans gezeigt hat, dass eher große Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt werden als kleinere Grundstücke etwa für Doppel- oder Reihenhäuser.

Laut Regionalplan IV von 2005 soll die Gemeinde „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden“ (siehe Ziffer 6.1 RegPlanIV 2005). Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist dabei immer zu beachten.

Daher hat die Gemeinde die Analyse zur den Wohnbaupotenzialen im Innenbereich, die 2014 im Vorfeld der Bauleitplanung erstellt wurde, aktualisieren lassen. Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass nach wie vor keine nennenswerten Baulücken oder Leerstände im Wohnbereich vorhanden sind. Eine Überprüfung potenzieller Baulücken in Form von Gärten oder Brachen ergab, dass diese bis auf 1-2 Grundstücke für den Bau von Wohngebäuden nicht zur Verfügung stehen.

Lag der Fokus beim ursprünglichen B-Plan Nr. 6 noch darin, eine gewisse Angebotsvielfalt (Familien, Senioren, Paare) bzgl. Wohnraum und Grundstücksgrößen zu schaffen. So hat sich inzwischen gezeigt, dass die Nachfrage überwiegend von Seiten junger Familien kommt, die relativ große Grundstücke suchen. Zurückzuführen ist dies wesentlich auch auf die Lage des Wohngebietes zwischen Kindergarten und Grundschule.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 i. V. m. §10 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 23.400 m² große Plangebiet schließt unmittelbar an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Im Norden grenzt der Friedhof und die Wohnbebauung des Rühmannwegs an, im Osten liegt die L 297 Kleinrader Weg und im Westen das Wohngebiet an der Süderkoppel.

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute Wohngebiet Südblick mit 10 Grundstücken sowie die beiden Streuobstwiesen mit Knicks, die zum Ausgleich festgesetzt wurden und eine Regenversickerungsmulde. Die Grünfläche zwischen neuem Wohngebiet und der Wohnbebauung an der Süderkoppel ist als stillgelegter Acker mit einer Gras-Kräuter-Mischung eingesät worden.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen überwiegend eine Bebauung mit ein- bis zweistöckigen Einfamilienhäusern auf.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 09.12.2013 (Az. V513 – 5310.23, IV 268) definiert in Nr. 2.1: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er

erstmalig eine bauliche oder sonstige Nutzungen festsetzt, der Eingriffsqualität beizumessen ist, oder wenn die Festsetzung eine Intensivierung oder räumliche Erweiterung einer schon bislang möglichen Nutzung gestattet. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Da im vorliegenden Fall durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 weitere und andere Eingriffe ermöglicht bzw. vorbereitet werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Dies erfolgt im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Es handelt sich lt. Runderlass v. 09.12.2013 bei der Grünfläche um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist seit 2016 rechtskräftig. Die geplanten Änderungen betreffen nicht nur den Bereich der festgesetzten Grünfläche sondern durch die Änderung der Mindestgrößen der Grundstücke das gesamte Plangebiet, so dass der Änderungsbereich mit dem ursprünglichen Plangebiet identisch ist. An der Grenze zum Wohngebiet Süderkoppel wurde der Geltungsbereich etwas erweitert, da ein Verbindungsweg zwischen beiden Wohngebieten geplant ist.

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Süderhastedt liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) im ländlichen Raum. Westlich der Ortslage schließt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

Derzeit ist eine Fortschreibung des LEP in der Aufstellung / Bürgerbeteiligung. Bis zum Abschluss des Verfahrens gilt der LEP 2010. Hinsichtlich des Umfangs der Wohnungsbauentwicklung macht der LEP 2010 folgende Vorgaben:

„Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung:

In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen ... im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden.“

Der Wohnungsbestand lag Ende 2009 bei 342 Wohneinheiten (WE)¹, d. h. bis 2025 könnte die Gemeinde **max. 34** zusätzliche WE schaffen. Folgende WE sind seit 2009 hinzugekommen:

Von 2010 bis 2012:	5 WE ²
B-Plan Nr. 6:	10 WE (davon 6 bereits gebaut)
Baulücke Redder:	<u>1 WE</u>
	16 WE

Dazu kommen derzeit max. 2 verfügbare Grundstücke im Innenbereich, so dass noch höchstens 16 WE neu zu schaffen wären.

Für das neue Wohngebiet werden momentan Grundstücke zwischen 800 – 1.000 m² für Einfamilienhäuser nachgefragt. Damit können 11-12 neue Grundstücke bzw. WE entstehen. Die Gemeinde schöpft somit den vorgegebenen Rahmen von max. 16 zusätzlichen WE nicht vollständig aus. Die Zahl der Interessenten umfasst aktuell schon 7 Bauwillige.

Ein Großteil der Gemeinde liegt laut Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

1 Quelle: www.regionalstatistik.de (Statistiken des Bundes und der Länder)

2 Quelle: www.regionalstatistik.de

Die Gemeinde Süderhastedt hatte gemäß Regionalplan Ende 2003 insgesamt 861 Einwohner bei 335 Wohneinheiten. Aktuell hat Süderhastedt mit Stand vom 30.06.2018 797 Einwohner³.

Durch die Lage an den Landesstraßen L 141, L 297 und L 327 ist die Gemeinde gut im regionalen und überregionalen Straßennetz eingebunden.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderhastedt stellt im Bereich der ersten Änderung des B-Plans Nr. 6 eine Wohnbau- und eine Grünfläche dar. Die Darstellung der Grünfläche muss geändert werden, damit der Bebauungsplan insgesamt gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Gemeinde Süderhastedt wird daher im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB ändern (7. Änderung).

1.6.3 Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst keine derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die konkreten Ausgleichsflächen zur Kompensation nach BauGB i. V. m. BNatSchG befinden sich auf dem Flurstück 63, Flur 9 in der Gemarkung der Gemeinde Süderhastedt sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die externe Ausgleichsfläche stellt aktuell eine Feuchtwiese mit geringem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial dar. Die tiefe Lage in der Niederung an der Alten Aue lässt auch für die Zukunft keine günstigen Nutzungsmöglichkeiten erwarten. Somit werden durch die Bauleitplanung keine wichtigen landwirtschaftlichen Standorte in Anspruch genommen.

1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. der §§ 20 und 21 BNatSchG (2010) im Plangebiet vorhanden.

Im **Landschaftsplan der Gemeinde Süderhastedt** ist die Fläche bzgl. ihres Bestandes als Ackerfläche dargestellt. In der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte sind die Fläche und weitere Bereiche am Wohngebiet Süderkoppel als potenzielle Erweiterung der Siedlungsfläche bereits aufgenommen. An dieser Stelle bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken. Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 ist von der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Das Vorhaben unterliegt als Städtebauprojekt einer Prüfpflicht nach dem UVP-Gesetz. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP-Gesetz heißt es: „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

- 100.000 qm oder mehr ist _____ UVP-pflichtig

³ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein: „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein - 2. Quartal 2018“, Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011; Nov. 2018

- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm _____allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben weder den Wert von 20.000 qm festgesetzte Grundfläche noch von 100.000 qm festgesetzte Grundfläche erreicht, muss keine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und auch keine Vorprüfung durchgeführt werden.

Da es sich hier aber um einen Bauleitplan gem. § 10 BauGB handelt, ist nach § 35 (1) i. V. m. Anlage 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist Gegenstand der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB i. V. m. § 50 (2) UVP in Kapitel 4.

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

Das Wohngebiet wurde im Verfahren zum B-Plan Nr. 6 aufgrund der Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde im Rahmen der TöB-Beteiligungen in seiner Größe deutlich reduziert. Nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen wären max. 16 neue Wohneinheiten möglich gewesen. Es hat sich aber gezeigt, dass vornehmlich größere Grundstücke (ab 800m²) nachgefragt wurden, so dass letztendlich nur 10 Grundstücke mit je einer Wohneinheit entstanden sind. Doppelhäuser- und Hausgruppen, die im B-Plan Nr. 6 festgesetzt wurden, um unterschiedliche, auch altengerechte Wohnformen zu ermöglichen, sind offensichtlich an diesem Standort nicht nachgefragt und somit bisher nicht realisiert.

Um der vorhandenen Nachfrage nach größeren Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser gerecht zu werden, wird die 1. Änderung ähnliche Festsetzungen enthalten wie im WA2 des ursprünglichen Bebauungsplans.

1.7.2 Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Für die straßenseitige Erschließung wird die Straße bis zum Übergang zum Wohngebiet Süderkoppel im Westen des Plangebietes verlängert. Es wird ein Wendehammer eingerichtet und der Durchgang zur Süderkoppel nur für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Der Durchmesser des Wendehammers wurde so gewählt, dass auch größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) problemlos wenden können.

Bei einer Verkehrsschau im September 2014 wurde der Antrag der Gemeinde auf Verlegung des Ortstafelschildes am Kleinrader Weg (L297) geprüft. Im Ergebnis soll das Schild vorerst am bisherigen Standort verbleiben. Nach Fertigstellung des Baugebietes wird auf Antrag der Gemeinde seitens der Straßenverkehrsbehörde erneut geprüft, ob die neue Bebauung eine Standortveränderung erforderlich macht.

Die Erschließungsstraße Südblick wird in den gleichen Dimensionen (Gesamtbreite 7,50 m) bis zum Wendehammer weitergeführt.

Zusätzlich zu den beiden bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätzen wird noch ein Parkplatz in gleicher Bauart vorgesehen.

Regenwasserentsorgung

Die in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes angelegte Regenversickerungsmulde ist mit einer Größe von ca. 650 m² bereits so bemessen, dass auch für die Erweiterung des Wohngebiets ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung steht.

Die Fläche wurde als naturnaher Versickerungsbereich mit erdgebundener Mulde ohne technischen Verbau hergestellt. Es gibt einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation Richtung Süderkoppel, so dass ggf. bei Starkregen-

ereignissen ein kontrollierter Abfluss gewährleistet ist. Die Fläche ist aus Sicherheitsgründen eingezäunt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschließungstechnisch an die Straße Süderkoppel angebunden, in der die notwendigen Medien anliegen. Für Trink- und Schmutzwasser wurden bereits Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Weitere Leitungen, wie Strom, Gas, Telefon, Breitbandversorgung u. a. folgen mit der Neuerschließung.

Das gemeindliche System zur Aufnahme und Reinigung des Schmutzwassers hat ausreichende Kapazitäten, um die neuen Grundstücke anzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen.

1.7.3 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutz vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich getroffen. Damit erfolgt noch keine straßenrechtliche Festlegung.

In der Umgebung sind Dorf- und Mischgebiete vorhanden, in denen nur nicht störende Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten eingebunden sind.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist in ca. 120 m nördlich des Plangebiets vorhanden. Der Hof liegt innerhalb des Dorfgebiets umgeben von Wohnbebauung, einem Waldstück und dem Friedhof. Etwaige Geruchsmissionen zeigen aufgrund der Lage des Betriebs und der vorherrschenden Windrichtung aus West/Südwest sowie der Abschirmung durch den Wald keine Wirkung im Plangebiet.

Insgesamt ist aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Prägung seiner Umgebung nicht von störenden Immissionen auszugehen. Dorftypische Immissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen aber nur in sehr kurzen Zeiträumen wirksam. Weiteres wird im Umweltbericht erläutert.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des Wohngebietes werden in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen, einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten und ggf. der wohnungsnahen Versorgung dienen. Dies erscheint aufgrund der Funktion und Lage des Wohngebietes in der Gemeinde Süderhastedt sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickelt, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen. Bei der geringen Größe des Baugebiets sind keine Möglichkeiten für solche Nutzungen gegeben.

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen. Daher werden diese Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

(keine Änderung)

„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. “

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 bleiben neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen z. B. für altersgerechtes Wohnen möglich. Daher werden dort die Grundflächenzahlen für verschiedene Bauweisen, die alle genannten Gebäudetypen ermöglichen, beibehalten. Auch wenn die Grundstücke derzeit nur mit freistehenden Einzelhäusern bebaut sind, soll die Option anderer Nutzungen unter dem Aspekt des demografischen Wandels für die Zukunft erhalten bleiben.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie auch im neuen WA3 ist eine weniger dichte Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird auf einen dorftypischen Wert von 0,25 festgesetzt. Aufgrund der variierenden Grundstücksschnitte und Ansprüche von Nutzern kann bei dieser Größenordnung allen Bauherrn ausreichende Bebauung ermöglicht werden.

(keine Änderung)

„2. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,4
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,35
- für alle übrigen Grundstücke: GRZ = 0,3.“

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im WA1 auf ein Vollgeschoss, in den WA2 und WA3 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um unangepasst hohe

Gebäude zu vermeiden, wird in den Gebieten WA2 und WA3 der Ausbau eines oberirdischen Staffel- oder Dachgeschosses über den zwei Vollgeschossen gemäß Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H) ausgeschlossen. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudetypen, wie Stadtvillen, Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

(keine Änderung)

„2.1. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)

Ein Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein ist nicht zulässig.“

Grundstücksgrößen

Da bei der Realisierung der ersten beiden Abschnitte (WA1 und WA2) im B-Plan Nr. 6 festgestellt wurde, dass durch individuelle Wünsche recht große aber auch kleinere Grundstücke erworben wurden, wird die Mindestgrundstücksgröße herabgesetzt. Dadurch ist eine bessere Flexibilität z. B. hinsichtlich der Ansprüche junger Familien aber auch älterer Paare gegeben.

1. Änderung

„3. Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind ab 600 m² Grundstücksgröße zulässig.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(keine Änderung)

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.“

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet wird eine abweichende Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge festgesetzt, um verschiedene Formen des Wohnens aber auch von nicht störenden Betrieben zu ermöglichen. Es wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die Größe der Baukörper auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

1. Änderung

„5. abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):

Die Länge der Hauptgebäude darf im allgemeinen Wohngebiet WA1 32 m und in WA2 und WA3 20 m nicht überschreiten.“

Ansonsten wird bzgl. der Bauweise in den Wohngebieten folgendes festgelegt:

- WA1.....keine bindende Festsetzung, sondern Steuerung über die GRZ
- WA2/WA3.....Einzel- und Doppelhäuser

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin in allen Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) fest gelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet eine gleichmäßige Dachlandschaft der Gebäudehöhen zu erreichen, werden in den allgemeinen Wohngebieten maximale Firsthöhen bestimmt. Die Topografie des Geländes fällt nach Westen hin kontinuierlich ab, so dass auf den tiefer gelegenen Flächen im Westen eine größere Gesamthöhe festgesetzt wird. Hinzu kommt, dass es im westlichen Bereich erforderlich sein kann, die Erschließungsstraße etwas in das Ursprungsgelände einzuschneiden. Eine Sockelhöhe über der Verkehrsanlage wird daher nicht gesondert festgesetzt.

Die Firsthöhen werden wie folgt bestimmt:

1. Änderung

„6. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen 9m Firsthöhe nicht überschreiten.

Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 dürfen 10m Firsthöhe nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.“

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt oder erweitert und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.1.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Randstrukturen von Knicks wie Wallböschung und –fuß sowie Außenseiten der Gehölze haben eine besondere ökologische Bedeutung. Sie schützen zum einen den Knick, haben aber auch für dort lebende Tiere eine besondere Bedeutung. Daher wird zum Schutz der bestehenden Knicks ein Schutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

(keine Änderung)

„7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Vor den Knicks ist jeweils ein 3m breiter Streifen vor dem Knickfuß von Versiegelung, Lagerflächen, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten und gärtnerisch als Rasen, Wiese oder ähnliches zu nutzen.“

In den Kaufverträgen werden die Käufer/innen von der Gemeinde Süderhastedt noch einmal gesondert auf den Schutzstreifen und den Schutzstatus der Knicks gemäß §30 BNatSchG i.V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH hingewiesen.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die endgültige Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt gemäß der 46. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften vom 5. August 2009 und die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwV-StVO vom 17. Juli 2009 in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.

Es sind nunmehr insgesamt 3 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu integrieren. Diese werden im Planteil A der Satzung nicht verortet, sondern nur im Textteil B textlich festgesetzt.

An der Grenze zum Wohngebiet Süderkoppel wird der Geltungsbereich etwas erweitert und der neu zu schaffende Übergang wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

1. Änderung

„8. Flächen für öffentliche Stellplätze (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Straßenraum sind 3 Stellplätze längs zur Fahrbahn anzuordnen. Pro Stellplatz ist eine Pflanzfläche für einen Kleinbaum gemäß den verkehrstechnischen Anforderungen herzustellen.“

Die abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten mit einseitigem Gehweg bzw. abgesetztem Pflasterstreifen wird für den neu zu erschließenden Bereich fortgeführt.

Auf dem Wendehammer sollte ein absolutes Parkverbot zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge eingerichtet werden.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Für die notwendige Entsorgung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und Grundstücksflächen wurde im westlichen Abschnitt eine Regenversickerungsmulde entsprechend der Festsetzung Nr. 9 angelegt. Die Mulde ist bereits an das Leitungsnetz angebunden. Die Leitungen werden zukünftig unter der öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

Die Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt.

(keine Änderung)

„9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG)

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Mulde zur Versickerung des Regenwassers in erdgebundener Bauweise herzustellen. Die Fläche ist naturnah zu bepflanzen oder anzusäen und einzuzäunen.“

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Um eine ausreichende Trassierung für die Leitungen von Telekom, Anbietern von Breitbandverbindungen und anderen Leitungsträgern zu gewährleisten, wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter der befestigten Mischfläche der Planstraße ein 1,5 m breiter Streifen als sog. „Versorgergraben“ freigehalten. Auf eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung zu den Geh-Fahr- und Leitungsrechten ist nicht mehr notwendig, da die Leitungen zukünftig unter einer öffentlichen Straße liegen.

1. Änderung

„10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

*Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf der entsprechend festgesetzten Fläche gelten zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen.“ - **entfällt***

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Es soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern im neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Wohngebiet aber auch in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Dadurch sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in großem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch ortsuntypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt hier die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden sowie der Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

(keine Änderung)

„10. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zugelassen.“

Wegen der topographisch etwas erhöhten Lage des Wohngebietes gegenüber der Umgebung ist auch die **Dachlandschaft** für das Erscheinungsbild von Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um insbesondere in den exponierten Lagen eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

(keine Änderung)

„11. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.“

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch Einfriedungen zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

(keine Änderung)

„12. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.“

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen werden nicht getroffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit von 2.419 m² Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotope. Außerdem sind 90 m stärker beeinträchtigte Knicks mit dem Faktor 0,2 = 18 m auszugleichen. Für anzunehmende Beeinträchtigungen von Knicks wird in vertretbarem Umfang (18m) Ausgleich durch neue Knicks geschaffen. Der flächenhafte Ausgleich ist zum einen auf den geplanten Streuobstwiesen innerhalb des Plangebietes realisiert und wird zum anderen auf einer externen Fläche im Gemarkungsgebiet erfolgen (siehe Kap. 3 und den landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im neuen Wohngebiet wird keine Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Die Gemeinde ist ihrer Pflicht zur ausreichenden Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur bereits im Gebiet Süderkoppel nachgekommen. Der vorhandene Kinderspielplatz grenzt auch unmittelbar an das Plangebiet.

Im östlichen Abschnitt des Baugebiets wurde zu beiden Seiten der Straße eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme angelegt. Die Ansaat und Bepflanzung mit den Anwohnern erfolgt ab Herbst 2019.

(keine Änderung)

„13. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Auf den Fläche M1a und M1b ist zur Schaffung einer kräuterreichen Wiese eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut vorzunehmen“

Für jedes durch Hauptgebäude genutztes/überbautes Baugrundstück soll ein heimischer Obstbaum auf der Streuobstwiese der Flächen M1a und M1b gepflanzt werden. Dabei sollten nur Gehölze aus gebietsheimischer Produktion gem. §40 (4) BNatSchG verwendet werden.

1. Änderung

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

„14. Auf den Flächen M1a und M1b ist pro Hauptgebäude auf den Grundstücken im WA1 bis WA3 ein heimischer Obstbaum in der Qualität Hochstamm, 3x v., StU 12-14 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.“

Pflanzflächen sind neben den öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen. Die Pflanzflächen dürfen nur mit einem hochstämmigen Kleinbaum sowie bodendeckenden Stauden oder Gehölzen von maximal 70 cm Höhe bepflanzt werden, um die Sicht der Kraftfahrer nicht zu beeinträchtigen. Es sollen heimische Stauden und Gehölze aus gebietsheimischer Produktion gem. § 40 (4) BNatSchG verwendet werden.

In den ehemaligen Ackerzufahrten sollen die vorhandenen Knicks durch neu anzulegende Knicks verlängert werden, um die Grundstücke zur Straße bzw. zur Landschaft abzuschließen. Weitere Knicks werden jeweils zwischen den Ausgleichsflächen M1a und M1b und den neuen Grundstücken errichtet. Für diese neu zu errichtenden Knicks werden folgende Festsetzungen getroffen.

(keine Änderung)

„15. Auf der westlichen Seite der Flächen M1a und M1b sind 3m breite und 1m hohe Knicks anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenwahl, Pflanzenqualität und Menge sind an den Empfehlungen des Kreises Dithmarschen zu orientieren.“

(keine Änderung)

„16. Auf den Flächen M2a bis c sind entsprechend der Höhe und Breite des bestehenden Knicks ein neuer Knick anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenwahl, Pflanzenqualität und Menge sind an den Empfehlungen des Kreises Dithmarschen zu orientieren.“

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die Knicks an den Rändern des Plangebietes werden als **geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG in V. m. §21 LNatSchG S-H nachrichtlich übernommen.

An der Landesstraße L297, Kleinrader Weg, ist gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz S-H (StrWG) die **Anbauverbotszone** von 20m ab der Fahrbahnkante der durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Straße im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

2.6 Hinweise

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

Die naturschutzrechtliche Kompensation außerhalb des Plangebiets erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche (9.350m²) an der Alten Aue im nördlichen Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um das Flurstück 63 der Flur 9, Gemarkung Süderhastedt.

Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

- ein- bis zweischürige Wiese ohne Düngung, frühester Nutzungstermin 1.Juli, Mahdgut ist zu entfernen,
- Vorhandene Entwässerungseinrichtungen, die nur dieses Flurstück entwässern, sind zu schließen,
- ein Walzen der Fläche ist ab dem 15. März und bis zum 1.Juli unzulässig.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Die Gemeinde Süderhastedt wird zur Erschließung der neuen Grundstücke die Erschließungsstraße bis vor das Wohngebiet Süderkoppel verlängern. Damit ist das neue Baugebiet über den ersten Abschnitt des Gebiets Südblick an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Die erforderlichen Leitungen für Regen- und Schmutzwasser sind bereits vorhanden. Es werden noch die Hausanschlusschächte und deren Anbindung hergestellt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Südblick bereits an und können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Alle geplanten Flächen befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde Süderhastedt.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um sandige Böden über Geschiebemergel. Der Boden ist im östlichen Teil des Plangebiets nicht versickerungsfähig, da Mergelschichten dicht unter Geländeoberkante anstehen.

Der anstehende Boden ist lt. Gutachten als Baugrund voraussichtlich in weiten Teilen geeignet. Es muss nur ein Austausch der humosen Oberbodenschicht erfolgen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung hat eine Größenordnung von 2.419 m² flächenhaften Ausgleich und 18 m neuen Knick ergeben. Die beiden Streuobstwiesen sind bereits für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen aus dem Gesamtgebiet vorbereitet. Sie sind sowohl flächig als auch für die Anlage von Knicks bereits einbezogen.

Die neu entstehenden Ausgleichsbedarfe müssen durch externe Kompensation erfolgen. Es ist dafür eine Fläche in der Gemarkung Süderhastedt durch die Gemeinde erworben worden. Diese Fläche Flurstück 63, Flur 9 in einer Gesamtgröße von ca. 9.350 m² (0,935 ha) soll extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd gepflegt werden und sich als Feuchtwiese entwickeln.

Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

- ein- bis zweischürige Wiese ohne Düngung,
- frühester Nutzungs- /Mahdtermin 1.Juli,
- das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen,
- Vorhandene Entwässerungseinrichtungen, die nur dieses Flurstück entwässern, müssen geschlossen werden,
- ein Walzen der Fläche ist ab dem 15. März und bis zum 1.Juli unzulässig.

Überschüssige Ausgleichsflächen und Knickneuanlagen sollen in ein „Ökokonto“ der Gemeinde eingebracht werden. Details sind und werden mit der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen geklärt.

Näheres ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Bebauungsplanung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Erweiterung eines Wohngebiets in der Gemeinde Süderhastedt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 2,3 ha großen Bereich am südlichen Dorfrand. Die Änderung des Bebauungsplans und damit einhergehende Erweiterung der Wohnbebauung betrifft etwa 1,1 ha des Plangebiets.

Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erschließung mit Straßen und Wegen sowie die Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen. Weiterhin werden die Möglichkeiten zu Art und Maß der Bebauung, zur Gestaltung der Gebäude und weiteren städtebaulichen Sachverhalten geregelt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt, was einer maximal 25%igen Versiegelung durch Hauptgebäude entspricht. Durch Nebenanlagen können lt. BauNVO weitere 12,5% des Grundstücks überbaut/versiegelt werden. Der maximale Umfang der Bebauung auf den Wohngrundstücken wird daher 37,5% der Flächen betragen. Hinzu kommt die Versiegelung durch erschließende Verkehrswege. Der Umfang der Bebauung und Versiegelung inkl. der Verkehrswege wird ca. 4.838 m² betragen.

Es sind maximal 2-geschossige Hauptgebäude zulässig, deren Dach nicht noch zusätzlich ausgebaut werden darf. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 9 m bzw. im tiefer gelegenen Bereich auf 10 m begrenzt. Insgesamt passt sich die Bebauung damit in das Ortsbild ein.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Regionalplan IV Schleswig-Holstein sind dazu folgende Leitlinien formuliert:

„(7) Natur und Landschaft sollen in der Qualität der Medien "Boden", "Wasser" und "Luft" so beschaffen sein, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter im gesamten Planungsraum gesichert ist. Sowohl die Arten- als auch die landschaftliche Vielfalt des Planungsraums sollen erhalten bleiben. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf solchen Ökosystemen liegen, die für den Planungsraum charakteristisch sind. ...

„(11) Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der

- die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,*
- die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände*

• und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden.

Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen."

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Nutzung einer langfristig vorbereiteten Arrondierungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und zu Infrastrukturen, wie Schule und Kindergarten
- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Anpflanzung von Begrünung auf Grünflächen und an Stellplätzen zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – schmale Straßenquerschnitte und sparsame Erschließung
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie den Knicks am Rande des Plangebiets
- Naturnahe Anlage von Einrichtungen der Wasserentsorgung (Regenversickerung) und dezentrale Versickerung
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

4.2.1 Bestandsaufnahme

➤ *siehe Biotoptypenkartierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag*

Die zur Bebauung anstehenden Flächen befinden sich auf einer stillgelegten Ackerfläche (seit 2017), auf der eine Einsaat stattfand (Saatgutmischung mit Gräsern, Leguminosen und Blühpflanzen).

In der unmittelbaren Umgebung grenzen im Westen und Norden bereits Wohnbauflächen bzw. der Friedhof an. Im Osten grenzt das Gebiet an das im B-Plan Nr. 6 bereits entwickelte Wohngebiet mit neun Einfamilienhäusern an. Einzig nach Süden öffnet sich das Plangebiet zur Landschaft. Es schließt eine Ackerfläche an. Hier wird das Gebiet ebenso wie im Norden von typisch ausgeprägten Knicks eingefasst.

Biotop- und Artenschutz

Die stillgelegte Ackerfläche weist eine blütenreiche Einsaat- und Ruderalvegetation auf und bietet damit ein gutes Nahrungshabitat für Insekten. Eine vielfältigere Fauna und Flora hat sich noch nicht entwickelt.

Die Knicks sind unterschiedlich bewachsen. Auf dem neu angelegten Knick am Radweg findet sich neben Haselsträuchern eine nitrophile Saumgesellschaft aus Brennessel, Quecke, Löwenzahn, Wegerich und anderen Hochstauden. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden.

Für den Bebauungsplan wird aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets keine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Vielmehr sind bei den Aufnahmen der Vegetation vor Ort faunistische Beobachtungen mit eingeflossen. Es konnten bisher keine streng geschützten Tiere oder Pflanzen entdeckt oder Hinweise auf ihr Vorhandensein gefunden werden.

Streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG bzw. ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, auf die sich die relevanten Verbote des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG beziehen, sind auch aufgrund des Biotoptyps stillgelegter Acker und seiner Ausprägung noch nicht zu erwarten. Auf den Knicks sind einige streng geschützte Arten, wie Fledermäuse höchstens als Nahrungsgäste zu erwarten.

Ausgeprägte Höhlungen in Bäumen, Kobel (Haselmaus), Nester o. ä. wurden auf den Knicks und den weiteren Flächen nicht entdeckt. Dauerhafte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten können hier ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG könnten höchstens als Zufalls- und Einzelvorkommen auftreten, sind aber aufgrund der intensiven Nutzung um das Plangebiet höchstens im Bereich der Knicks sowie auf Nachbarbiotopen zu erwarten. Die besonders geschützten Singvögel können auf den Knicks als Brutvögel, zumeist in jährlich wechselnden Nestern als Freibrüter, vorkommen. Dafür sind die Knicks in ihrer bestehenden Struktur und Zusammensetzung zu erhalten. Dies wird über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Schutzgut Boden und Wasser

Nach dem durchgeführten Bodengutachten stehen im Plangebiet sandige Böden über Geschiebemergel an. Im vorliegenden Fall befindet sich auf der Kuppe nur wenig Sand oder humoser Oberboden über dem Mergel / Geschiebelehm. Diese Böden wurden während der letzten Eiszeit (Saaleeiszeit) gebildet. Sie weisen eine nur durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind häufig als Grünland oder Wald genutzt. Der Boden ist als Braunerde-Podsol zu bezeichnen.

Die Böden im Plangebiet weisen versickerungsfähige Sande von mind. 5 m Mächtigkeit auf. Der Grundwasserspiegel liegt mit über 4 m deutlich unter Flur; es wurde im östlichen Bereich aber Schichtenwasser in Tiefen von 1,0 bis 1,5 m erbohrt.

Schutzgut Klima/Luft

Die Struktur der Fläche sowie der Vegetationsbewuchs haben nur geringe Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Über der Grünfläche wird Kalt- oder Frischluft für die Umgebung produziert. Die Überhälter auf den Knicks sind wichtige Sauerstoffproduzenten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des zukünftigen Baugebiets liegt in leicht erhöhter Lage am Siedlungsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungen. Die gesamte Fläche ist von landschaftstypischen Knicks in unterschiedlicher Ausprägung umgeben. Die Knicks sind im Landschaftsplan überwiegend als im mäßigen Zustand bewertet worden. Teilweise sind sie durch fehlende oder nicht heimische Gehölze geprägt sowie teils bereits als Baumreihe durchgewachsen.

Das Landschaftsbild ist hier bedingt schützenswert, da der Siedlungsrand bereits deutlich in die Landschaft wirkt. Die Strukturen des nördlichen Knicks und des angrenzenden Friedhofs stellen positive Elemente im Orts- und Landschaftsbild dar. Bei einer Bebauung ist daher auf den Erhalt der umgebenden Knicks und eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden zu achten.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das Gebiet der erweiterten Bebauung grenzt inzwischen von zwei Seiten unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung und nördlich an den Friedhof an.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein großer Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch ebenfalls verringert.

Parallel entstehen aber auf den Grundstücken auch neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die intensiv und naturfern aber auch vielfältig sein werden. Dabei werden nicht immer einheimische Pflanzen dominieren. Bezüglich der Biotopqualität ist daher mit einer geringen Verschlechterung zu rechnen.

Die Knicks am Rande des Baugebiets bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung des Schutz- und Saumstreifens geschützt. Als gesetzlich geschützte Biotope sind auch in Zukunft Eingriffe oder Veränderungen an den Knicks untersagt. Somit bleibt die Biotopqualität der Knicks weitgehend erhalten.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung keine Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit aus. Die zukünftigen Bewohner des Baugebiets unterliegen keinen schädlichen Einflüssen aus der Umgebung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte werden durch die Planung nicht zerstört oder beeinträchtigt. Geschützte Biotope, wie Knicks, werden im Plangebiet nicht beseitigt.

Der Umweltzustand wird sich durch die ländlich strukturierte Wohnbebauung gegenüber dem stillgelegten Acker nicht wesentlich verschlechtern. Einzig die Überbauung und der Verlust natürlichen Bodens sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung sind negativ zu werten. Insbesondere diese Eingriffe müssen daher extern kompensiert werden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

➤ *Siehe auch landschaftsplanerischen Fachbeitrag*

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Einige Flächen können in wasserdurchlässiger Bauweise, die Stellplätze mit breitgefugtem Pflaster angelegt werden.

Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten.

Einzelne Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets werden erhalten. Im Südwesten des Plangebietes werden 5 m Knick wiederhergestellt (frühere Durchfahrt für Landwirt).

4.2.4 Alternativen

Im Plangebiet lässt sich aufgrund seiner bereits erfolgten Erschließung, der günstigen Lage zu den öffentlichen Einrichtungen sowie der Arrondierung des Siedlungsbereichs keine alternative Nutzung umsetzen.

In der Gemeinde Süderhastedt als ländliche Gemeinde ist für eine langfristig ausgelegte Wohnbebauung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2010) keine alternative Fläche in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Infrastrukturen, Schulen, kurze Wege und teils bestehender Erschließung vorhanden.

Alternative zur Bebauung mit Wohngebäuden ist die wiederholte Ackernutzung des Geländes. Die Lage der Fläche ist jedoch für solche immissionsgeprägten Nutzungen wenig geeignet.

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, 12/2014 und 03/2019
- Bodengutachten/ Hydrogeologische Stellungnahme
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltdatenatlas Schleswig-Holstein u. a. ausgewertet.

Außerdem wurden am 20.06.2018 und 20.03.2019 Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahmen hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand ist derzeit ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Während der Bauphase werden die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde gelegt.

Das Amt Burg - St. Michaelisdonn wird nachfolgend im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit für die Gemeinde Süderhastedt den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Außerdem werden die Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB eingeholt und ausgewertet. Die Bewohner des Baugebiets werden auf die besondere Bedeutung der geschützten Biotope, wie Knicks hingewiesen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine ca. 1,1 ha große Fläche am Siedlungsrand der Gemeinde Süderhastedt zur Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Auf der Fläche hat sich nach eingestellter landwirtschaftlicher Nutzung eine blütenreiche Ackerbrache entwickelt und sie ist im Norden, Süden und Westen von Knicks eingefasst. Im Osten befindet sich ein bereits entstandenes Wohngebiet, im Norden liegt der Friedhof.

Durch die Bebauung und Erschließung der Fläche kommt es insbesondere zur Versiegelung natürlich anstehender Böden. Außerdem wird vor Ort die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Mit dem stillgelegten Acker wird ein relativ wertvolles Biotop zerstört; die angrenzenden Knicks bleiben als hochwertige Biotope erhalten. Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt werden durch die Entwicklung einer ca. 5.000 m² großen Ausgleichsfläche kompensiert. Genaue Angaben werden nach konkreter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen und sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Normen zum Schutz von Boden und Vegetation eingehalten. Außerdem werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, wie oben beschrieben, erfolgen. Das komplette Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das gesamte Regenwasserkanalnetz mündet in der Versickerungsmulde im Nordwesten des Plangebiets. Somit wird zum einen die Grundwasserneubildung gestärkt und zum anderen die Vorflut technisch entlastet.

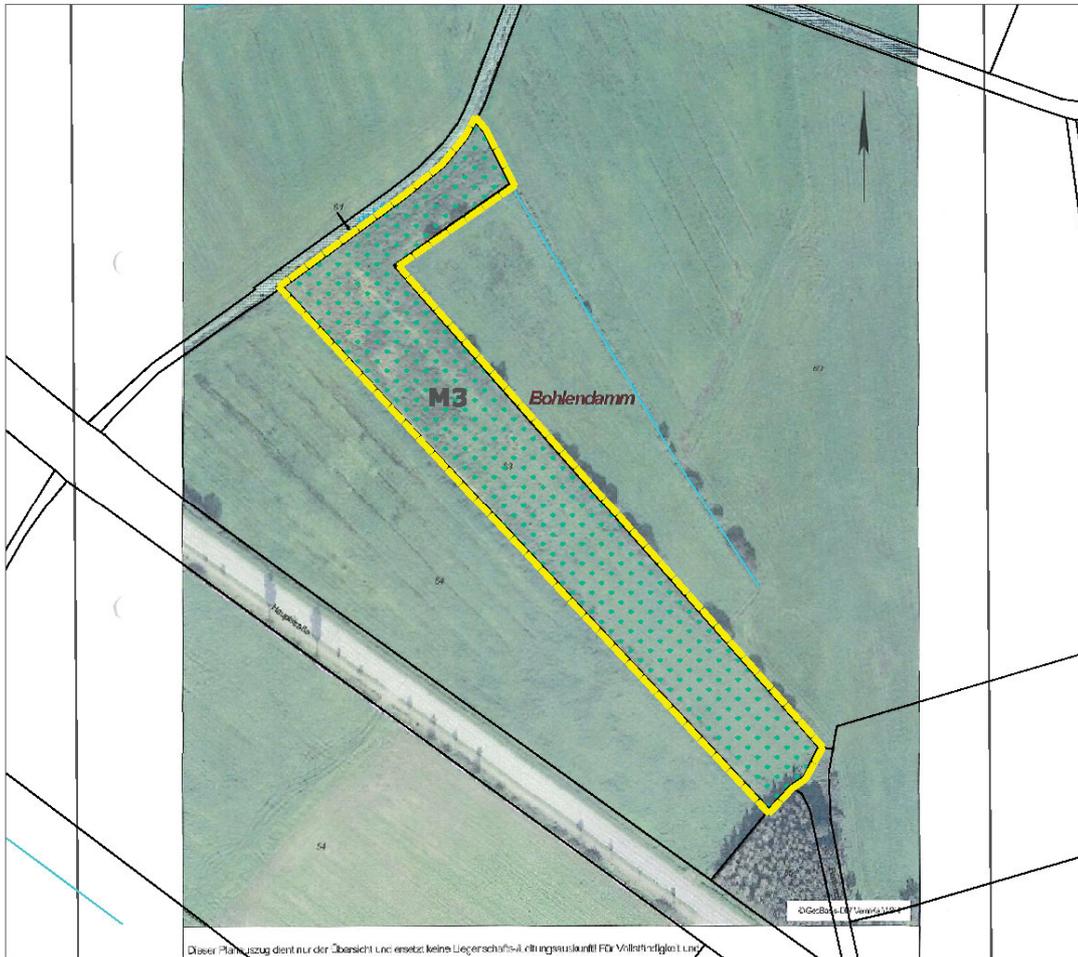
Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes als weniger erheblich im Sinne des Natur- und Umweltschutzes einzustufen. Mit den festzulegenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsintensität auf das Nötigste reduziert.

Gemeinde Süderhastedt
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift

Anhang – Plan der Ausgleichsfläche M3



Dieser Plan ist nur zur Übersicht und ersetzt keine Liegenschaftskarte für Vollständige Länd.

Legende



Entwicklung von Feuchtgrünland
(Schutzgut Boden - Renaturierung sowie
Schutzgut Arten u. Biotope - Lebensraum)



Grenze Ausgleichsfläche

Auflagen:

- keine Düngung
- ein- bis zweischürige Mahd
- Mahd nicht vor dem 01. Juli
- Walzen v. 15.03. bis 01.07. unzulässig
- flächenbezogene Entwässerungsgräben schließen

**Gemeinde Süderhastedt-
Bebauungsplan Nr. 6**



**BORNHOLDT
Ingenieure GmbH**
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
Info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

**Ausgleichsfläche M3
mit Maßnahmen**

Maßstab im Original: 1 : 2.000

Datum: 28.07.2015