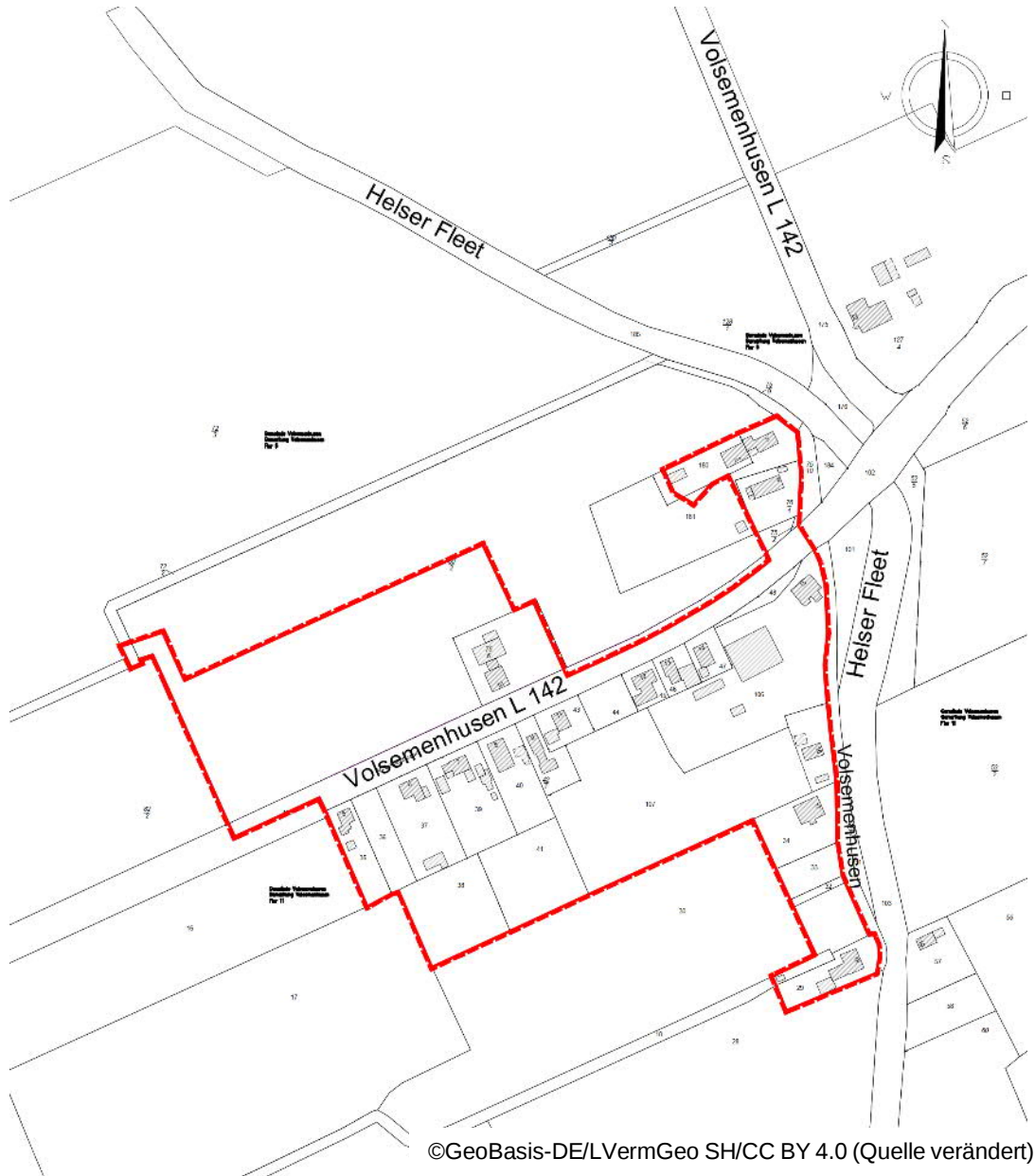


Gemeinde Volsemenhusen (Kreis Dithmarschen)



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 - Ortslage Volsemenhusen -

Begründung

Stand: Entwurf | 12.08.2026

Gemeinde Volsemenhusen
Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2
"Ortslage Volsemenhusen"

für das Gebiet der Landesstraße L 142 "Volsemenhusen" sowie 45 m bis 115 m nördlich und 55 m bis 210 m südlich davon, westlich der Straße Volsemenhusen und 4 m bis 350 m westlich des Helser Fleets sowie östlich des Grundstückes Volsemenhusen 3 und östlich des Vorfluters 0111

Auftraggeber:

Gemeinde Volsemenhusen
 Amt Marne-Nordsee
 Fachbereich 3
 Alter Kirchhof 4-5
 25709 Marne

Auftragnehmer Bebauungsplan:



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
 Tel.: (04101) 852 15 72
 Fax: (04101) 852 15 73
 E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
 Internet: www.dn-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Dorle Danne
 Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Auftragnehmer Umweltbericht:

BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 + 24111 Kiel + Tel. 0431 / 69 88 45 + BBS-Umwelt.de



Dipl.-Ing. Kristina Hißmann
 M.Sc. Jessica Krause

TÖB-Beteiligung			Öff. Auslegung			Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 4a	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4a		
BauGB							

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebiets, Allgemeines	6
2. Planungsanlass und Planungsziele	8
2.1. Planungsanlass	8
2.2. Planungsziele	8
2.3. Standortalternativenprüfung	9
3. Rechtlicher Planungsrahmen	12
3.1. Regionalplan und Landesentwicklungsplan	12
3.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	13
3.3. Landschaftsrahmenplan	14
3.4. Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen	15
3.5. Ortsentwicklungskonzept	16
3.6. Landschaftsplan	18
3.7. Vorbereitende Bauleitplanung	19
3.8. Verbindliche Bauleitplanung	20
3.9. Verfahren	20
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	25
5. Städtebauliche Festsetzungen	26
5.1. Art der baulichen Nutzung	26
5.2. Fläche für den Gemeinbedarf	27
5.3. Maß der baulichen Nutzung	28
5.4. Bauweise	29
5.5. Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten	31
5.6. Versickerungsanlagen / Wasserwirtschaft	31
5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
6. Festsetzungen zum Immissionsschutz	33
6.1. Feuerwehr und Freizeitlärm	33
6.2. Verkehrslärm	34
6.3. Staub/Geruch	36
7. Festsetzung zur Grünordnung	36
7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
7.2. Artenschutz	39
7.3. Erhaltungsgebote und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)	41
7.4. Fläche für die Landwirtschaft und private Grünflächen	44
8. Gestaltungsfestsetzungen/Örtliche Bauvorschriften	44
8.1. Unversiegelter Grundstücksanteil	44
8.2. Stellplätze	44
9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	46
9.1. Zugrundeliegende Vorschriften	46
9.2. Trinkwasserleitungen	46
9.3. Verbandsgewässer	46
9.4. Anbauverbotszone an der Landesstraße (§ 29 StrWG)	47
9.5. Schutz von Bäumen	47
9.6. Immissionen aus der Landwirtschaft	47
9.7. Pflanzliste	47

9.8.	Kompensation	48
9.9.	Grundwassermessstelle	48
9.10.	Hochwasserrisikogebiet	49
9.11.	Ordnungswidrigkeiten	49
9.12.	Denkmalschutz	49
10.	Energieeinsparung/Umweltvorsorge	50
11.	Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	53
11.1.	Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit	53
11.2.	Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung	54
11.3.	Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	55
11.4.	Entsorgung von Böden	56
12.	Verkehrliche Erschließung	57
13.	Ver- und Entsorgung.....	58
13.1.	Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband.....	58
13.2.	Grundwasser	58
13.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	59
13.4.	Löschwasser/Brandschutz	61
13.5.	Müllabfuhr	62
14.	Umweltbericht	62
14.1.	Einführung	62
14.2.	Wirkfaktoren.....	73
14.3.	Umweltprüfung.....	74
14.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	92
14.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	94
14.6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	101
14.7.	Monitoring	101
14.8.	Nicht technische Zusammenfassung	101
15.	Flächenbilanz	102
16.	Kosten.....	102
17.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	103
17.1.	Abbildungsverzeichnis	103
17.2.	Tabellenverzeichnis	103

Anhang:

1. Lageplan Potenzialflächen zur Standortalternativenprüfung - neues Ortszentrum -, dn.stadtplanung GbR; Rellingen, Juni 2026
2. Lageplan Biotoptypen 2024; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Juli 2026

Anlagen:

1. Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde Volsemenhusen unter Berücksichtigung der Nachbargemeinde RAMHUSEN, inspektour GmbH,
2. Schalltechnische Untersuchung für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Volsemenhusen, Moeller Operating Engineering GmbH, Itzehoe, April 2025
3. Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Juli 2026
4. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes - Geotechnisches Gutachten, Geo – Rohwedder, Albersdorf, April 2023
5. Wasserwirtschaftliches Konzept und Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1, Erschließung B.-Plan Nr. 2 in der Gemeinde Volsemenhusen, Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, Juli 2026
6. Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, derzeitiger Stand 20.11.2024)

1. Lage und Umfang des Plangebiets, Allgemeines

Die Gemeinde Volsemenhusen liegt im Kreis Dithmarschen/Amt Marne Nordsee und zählt zu den landwirtschaftlich geprägten Flächengemeinden in der Marsch. In der Gemeinde Volsemenhusen liegen keine größeren Siedlungsbereiche. Die Wohnbebauung erstreckt sich vorwiegend entlang der Hauptstraßen und besteht meist aus einreihiger, straßenbegleitender Bebauung. Zudem befinden sich einzelne Hoflagen und Einzelwohnhäuser innerhalb des Gemeindegebietes, abseits der Hauptstraßen. Bisher gibt es keine Flächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs.

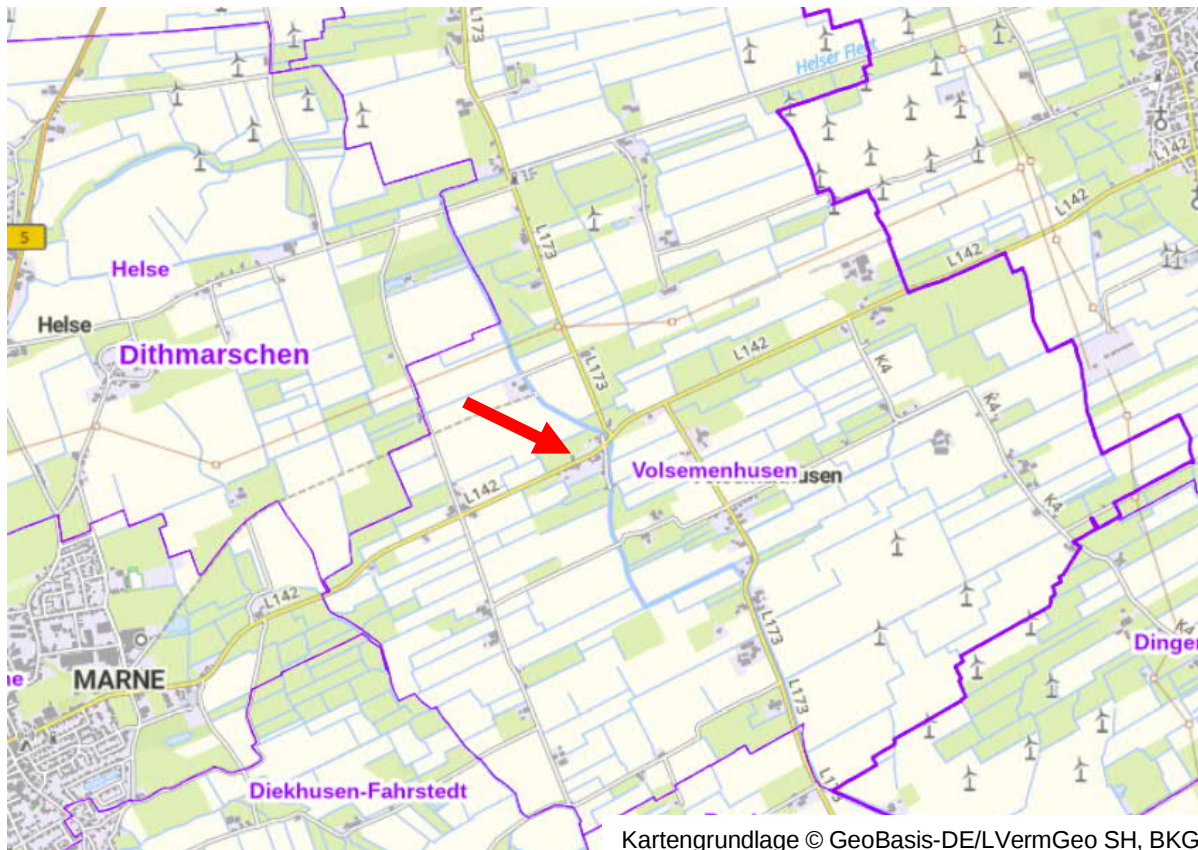


Abbildung 1 - Übersichtsplan der Gemeinde Volsemenhusen, mit Lage des Plangebiets

Der ca. 5,76 ha große Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich demnach im planungsrechtlichen Außenbereich, jedoch in der zentralen Ortslage der Gemeinde Volsemenhusen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden, Westen sowie Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Osten durch die Straße Volsemenhusen (untergeordneter Abzweig von der Landesstraße 142) und das Gewässer Helser Fleet.

Die Landesstraße Volsemenhusen L142 durchläuft das Plangebiet etwa mittig von Ost nach West. Das Plangebiet ist nördlich und südlich davon durch dörfliche Bestandsbebauung mit großen Gärten und durch das Bestandsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr geprägt. Die Fläche nördlich der L142 wird neben der vorhandenen Wohnbebauung als Grünland genutzt. Auf einem Grundstück wird eine Hobbytierhaltung betrieben. Auch südlich der Kreisstraße ist eine landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich eingezogen, die als solche gesichert wird.

Die nördliche Grenze des Plangebietes liegt ca. 60 m südlich des Vorfluters 0111 des Sielverbandes Helse. Die Südgrenze bilden das Grundstück Volsemenhusen Nr. 18 am Vorfluter 0110 sowie Gärten mit teilweise geschützten Feldhecken. Das Grundstück Nr. 18 wird somit durch die Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke an das künftige Ortszentrum angebunden.

Entlang der Landesstraße und der Grundstücksgrenzen sind stellenweise prägende Einzelbäume und geschützte Feldhecken zu verzeichnen. Zudem befinden sich in den Gärten und als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücksflächen untergeordnete Bäume und Hecken.

Der Großteil des Geländes befindet sich auf einem Höhenniveau zwischen 0,7 m und 1,0 m üNNH.



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Abbildung 2 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

2.1. Planungsanlass

Alle Siedlungsbereiche von Volsemenhusen befinden sich derzeit im Außenbereich und dementsprechend sind die (baulichen) Entwicklungsmöglichkeiten auf der Grundlage des § 35 BauGB beschränkt. Bislang verfügt die Gemeinde weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Bebauungsplan. Es wurde jedoch bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Planungsziel gefasst, Windenergiegebiete abzugrenzen.

Die weitere Siedlungsentwicklung in Volsemenhusen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum bzw. Dienstleistungen (*Tourismus- und Regionalplanung; inspektour GmbH; 2022*). Weiterhin verfügt die Gemeinde über kein Ortszentrum oder einen gemeinsamen Treffpunkt. Beides soll mit dem B-Plan Nr. 2 umgesetzt werden.

Der Plangeltungsbereich bietet mit seiner größeren zusammenhängenden Bebauung und dem Standort der Feuerwehr als einzige Gemeindeeinrichtung das Potenzial, sich zu einer echten Ortsmitte zu entwickeln.

Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus ist die wichtigste gemeindliche Infrastruktur in Volsemenhusen, aber auch für die Nachbargemeinde Ramhusen. Das Gerätehaus entspricht jedoch bei Weitem nicht mehr den geforderten Standards und gesetzlichen Vorgaben. Aus Geld- und Platzgründen ist ein Neubau im Ortsteil Volsemenhusen erforderlich. Dieser Neubau soll gleichzeitig ermöglichen, die Feuerwehr zu einem gemeinschaftlichen Treffpunkt für die beiden Dörfer weiterzuentwickeln und damit entscheidend zur Entwicklung einer echten Dorfmitte beizutragen. (vgl. Ortsentwicklungskonzept, inspektour GmbH 2022). Das Bestandsgrundstück der Feuerwehr kann ggf. nachgenutzt werden. Hierfür muss eine passende Nutzung gefunden werden. Die geplanten öffentlichen Nutzungen sollen durch neue gemischtgenutzte Bebauung ergänzt werden. Ferner umfasst der Bebauungsplan vorhandene Bestandsbebauung, um auch hier eine Verbesserung der baurechtlichen Situation zu erwirken und damit die örtliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Volsemenhusen hat in ihrer Sitzung am 02.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

2.2. Planungsziele

Planungsziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten zur Bestandssicherung und behutsamen wohnbaulichen Entwicklung beidseitig der Landesstraße Volsemenhusen (WA),
- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) für die Bereitstellung von Flächen zur Förderung bedarfsgerechten Wohnens (auch in Form von kleinen Wohnungen für Singles und Senioren) und für ortsverträgliches Kleingewerbe und Dienstleistungen,
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zur Verlagerung/zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses und zur Bereitstellung eines Dorfgemeinschaftshauses/Dorfplatzes als sozialem Treffpunkt und
- die Sicherung und den Schutz der Ortsbildprägenden Bestandsgehölze, Feldhecken und Grünflächen.

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes und Gemeinbedarfsflächen verfolgt die Gemeinde Volsemenhusen das Ziel, ein nachhaltiges und sozial ausgewogenes Ortszentrum zu entwickeln, das langfristig zur Attraktivität der Gemeinde

beiträgt und den demografischen sowie gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre Rechnung trägt.

2.3. Standortalternativenprüfung

Grundsätzlich ist gemäß des Landesentwicklungsplanes der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Kap. 3.9 Abs. 4, 5 LEP-VO 2021).

2.3.1. Prüfen der Baulücken im Innenbereich

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. In der Gemeinde stehen keine Innenbereichsflächen zur Verfügung, somit ist keine Innenentwicklungspotenzialanalyse möglich.

2.3.2. Prüfen der Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

2.3.3. Prüfen der Potenzialflächen im Außenbereich

Planerische Leitlinie

Gemäß Ziffer 3.9 Abs. 2 der LEP-Fortschreibung 2021 ist die Ausweisung neuer Bauflächen an eine gute räumliche und verkehrliche Anbindung an bestehende, tragfähige Ortsteile gebunden. Die Entwicklung muss in Form einer behutsamen Siedlungsabrundung erfolgen. Ziel der Gemeinde ist dabei die Schaffung eines funktionalen Ortszentrums für die Daseinsvorsorge (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus) sowie die Sicherung und Ergänzung der Wohn- und Gewerbenutzung.

Kriterien der Standortwahl

Im nächsten Schritt der Standortanalyse wurden potenzielle Entwicklungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich untersucht. Ziel der Gemeinde war es, Außenbereichsflächen zu identifizieren, die grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet sein könnten und gleichzeitig den städtebaulichen Anforderungen sowie den örtlichen Rahmenbedingungen entsprechen. Dabei legte die Gemeinde besonderen Wert darauf, dass potenzielle Flächen unmittelbar an bestehende Bebauung anschließen. Ferner wurden Kriterien wie eine gute verkehrliche und technische Erschließbarkeit sowie die Lage außerhalb der Schutzabstände zu Windvorranggebieten geprüft:

1. **Siedlungsstruktur:** Unmittelbarer Anschluss an bestehende Bebauung (mind. 5 Wohnhäuser), um zur Bildung eines kompakten Dorfkerns beizutragen.
2. **Restriktionsanalyse (Ausschlusskriterien):**
 - Einhaltung der 800-m-Abstandsfläche zu Windvorranggebieten (Regionalplan 2021).
 - Einhaltung eines 200-m-Abstands zu Freiflächenphotovoltaik-Anlagen (FFPV) gemäß Gemeinderatsbeschluss (hier Gebiet in der Gemeinde Helse).
 - Berücksichtigung vorhandener Ökokontoflächen.

3. **Erschließung:** Gewährleistung der verkehrlichen und technischen Anbindung.

Identifizierung und Bewertung der Suchräume

Die Analyse des Gemeindegebietes zeigt, dass aufgrund der weitreichenden Abstandsflächen (Windkraft und deren Abstandsflächen und FFPV) der Großteil des Außenbereichs für eine Entwicklung ausscheidet (vgl. nachfolgende Abbildung 3). Lediglich zwei Suchräume erfüllen die Grundanforderungen:

- **Suchraum 1 (L 142/Helser Fleet):** Dieser Bereich verfügt bereits über eine signifikante Bestandsdichte (inkl. Standort der ehemaligen Feuerwehr). Er liegt außerhalb der belasteten Abstandsflächen und bietet die bauliche Substanz für eine kompakte, langfristige Siedlungsentwicklung. Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße 142. Eine Bebauung wird eher auf der Seite westlich des Helser Fleets gesehen, da östlich davon bereits eine Ökokontofläche verortet wurde.
- **Suchraum 2 (L 173 Norderwisch):** Dieser Bereich weist eine lockere, disperse Bebauung ohne zusammenhängendes Gefüge auf. Die Baulücken zwischen dem Bestand müssten zunächst geschlossen werden, bevor eine 2. Baureihe in Betracht käme. Dies würde eine direkte Erschließung der neuen Grundstücke über die Landesstraße 173 voraussetzen, die genehmigungstechnisch (LBV.SH) komplex wäre. Der Suchraum 2 befindet sich zudem näher an den Abstandsflächen der Windvorranggebiete und Freiflächen-PV-Anlagen in Helse und wäre bei einer langfristigen Weiterentwicklung ggf. eingeschränkt.

Ergebnis der Standortwahl

Beide Flächen sind gut über die Landesstraßen erschließbar; auch die Ableitung des Regenwassers kann über die vorhandenen Verbandsgewässer bzw. Vorfluter gleichermaßen erfolgen.

Im direkten Vergleich erweist sich jedoch Fläche 1 als die vorzugswürdige Option. Während Fläche 2 kein tragfähiges Siedlungsgefüge erkennen lässt und somit keine städtebaulich sinnvolle Einbindung ermöglicht, erlaubt Fläche 1 eine arrondierende Erweiterung der Bestandsbebauung. Sie erfüllt damit die Vorgaben der Landesplanung zur behutsamen Siedlungsentwicklung in besonderem Maße.

Zudem liegt Suchraum 2 näher an den Abstandsflächen der Windenergie- und Photovoltaikgebiete, sodass Suchraum 1 auch unter langfristigen Gesichtspunkten die besseren Entwicklungsperspektiven aufweist.

Dieser Standort wurde auch im Rahmen des OEK (vgl. Kapitel 3.5, Seite 16) ausgewählt und soll nunmehr entwickelt werden.

Gemeinde Volsemenhusen

Standortalternativenprüfung für das neue Ortszentrum

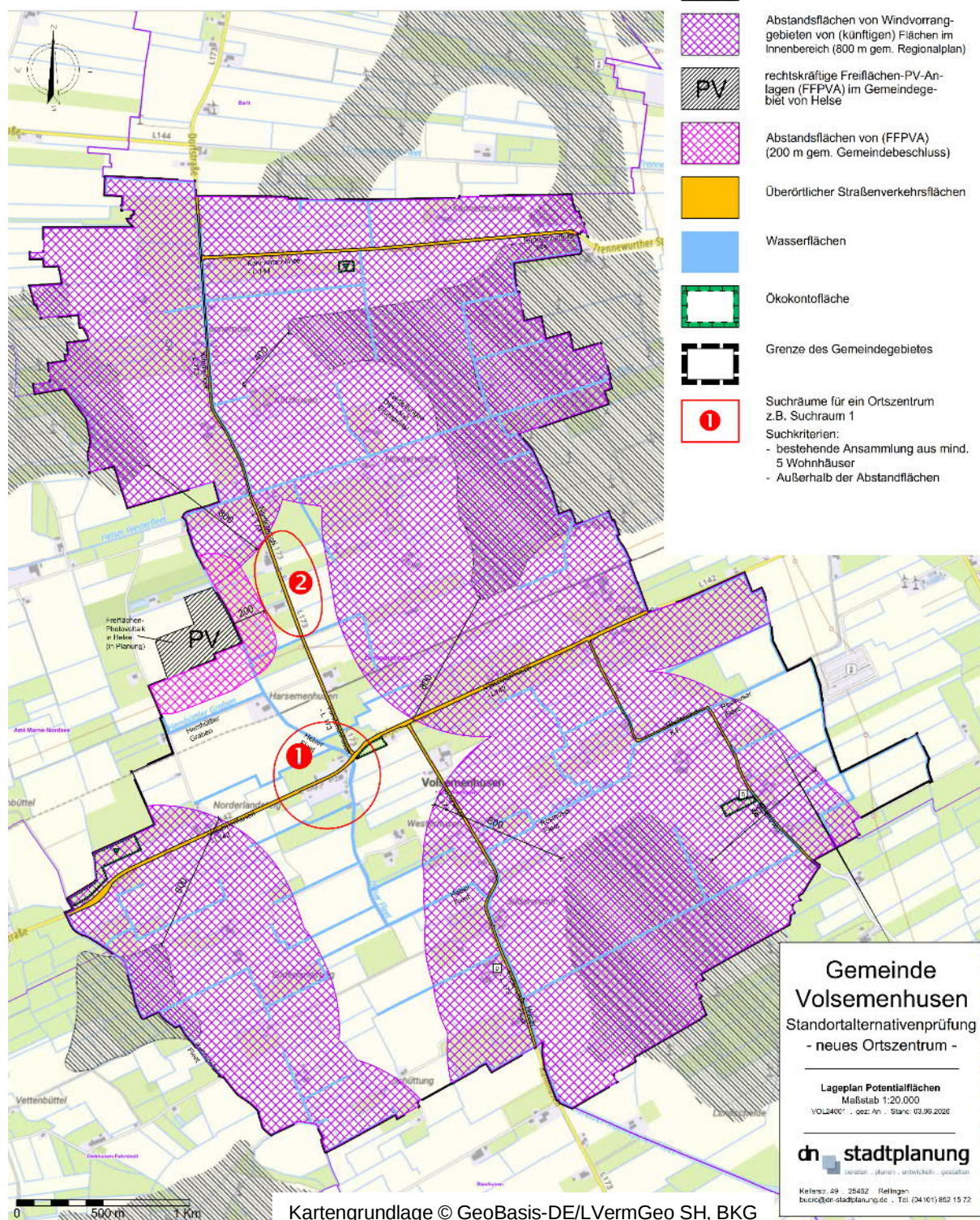


Abbildung 3 - Standortalternativenprüfung für das neue Ortszentrum

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55),
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024.

3.1. Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H. 2025/28)), dem Regionalplan für den Planungsraum IV (Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295) und dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (vom 13. Juli 2020, Amtsbl. Schl.-H. Seite 1082).

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV und LEP 2021 liegt die Gemeinde Volsemenhusen im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Sie befindet sich innerhalb des 10-km-Radius des Mittelzentrums Brunsbüttel.



Abbildung 4 - Auszug aus dem LEP Schleswig-Holstein

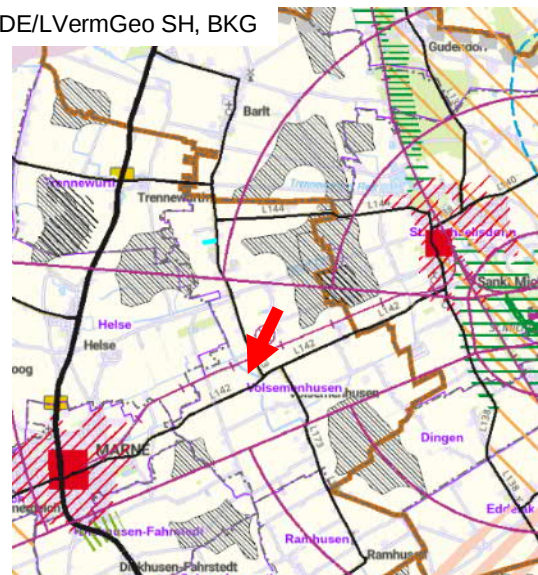


Abbildung 5 - Auszug aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein

Quelle links: Hauptkarten (Teil C) der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021, letzte Änderung: GVOBl. Schl.-H., 2025/28), Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein

Quelle rechts: Überschneidung der Basiskarte vom Atlas Nord (© 2025 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG, CC BY 4,0) mit dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005, Teilfortschreibung zum Thema Wind 2021), Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Sie hat die Aufgabe, den örtlichen Wohnungsbaubedarf zu decken. Gemäß Kapitel 3.9 Abs. 2 LEP-VO 2021 sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden.

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens St. Michaelisdonn (lila Kreise).

Als Versorgungszentren der Umgebung werden die Gemeinden Marne (Unterzentrum) und St. Michaelisdonn (ländlicher Zentralort) sowie die Stadt Brunsbüttel (Mittelzentrum) dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung der Regionalpläne (Planungsraum III. „neu“) wurden im Gemeindegebiet potenzielle Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen ausgewiesen. Die dargestellten Vorranggebiete liegen im Abstand von mehr als 800 m zum Plangebiet.

- ➔ Der LEP und der Regionalplan treffen somit keine Aussagen, die der angestrebten Entwicklung von vornherein entgegenstehen würden.

3.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Nach der LEP-Fortschreibung 2021 soll die Gemeinde den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken.

Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung unterliegen dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, der für ländliche Räume eine Wohnbauentwicklung von maximal +10 % im Zeitraum von 2022 bis 2036 vorsieht. Von diesem Hintergrund sind die Baufertigstellungen seit 2023 abzuziehen. Dabei sind Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen (Kapitel 3.6.1 Ziff. 3 LEP-VO 2021).

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bemisst sich auf der Grundlage der vorhandenen Wohneinheiten (WE) zum Stichtag 31.12.2020. Zu diesem Zeitpunkt verzeichnete die Gemeinde Volsemenhusen laut amtlicher Statistik 154 Wohnungen/Wohneinheiten (WE). Das entspricht einem maximalen **wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15,4 WE**, die bis 2036 neu gebaut werden dürfen.

Darauf sind die Baufertigstellungen, 2 WE im Jahr 2023, anzurechnen. Die beiden Wohnungen im Jahr 2023 wurden in einem Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen gebaut, sodass diese nur zur Hälfte angerechnet werden.

Baulücken gibt es in Volsemenhusen nicht, da bisher alle Flächen im Außenbereich liegen. Die bauliche Entwicklung ist damit auf die Möglichkeiten nach § 35 BauGB beschränkt.

- ➔ Damit verbleibt der Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von gerundet **14 WE bis zum Jahr 2036**.

Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 2 können ein bis zwei weitere Wohnhäuser auf den Flurstücken 32 - 34 der Flur 11 entwickelt werden. Gemäß Auswertung des Statistischen Landesamtes Nord haben 92,5 % der Gebäude in Volsemenhusen eine Wohnung und nur 4,5 % sind mit zwei Wohnungen belegt. Diese Werte basieren auch auf Erfahrungswerten, die sich aus der Entwicklung anderer Wohngebiete in der Region ergeben. Aufgrund dieser Angaben ist die Entwicklung einer 2. Wohneinheit in einem dieser beiden neuen Wohnhäuser unwahrscheinlich. Es wird daher von max. 2 neuen Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

Im Mischgebiet ist derzeit eine Kombination aus Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 kleinen Wohneinheiten für Singles oder ältere Menschen im Obergeschoss und nicht störendem Gewerbe oder Dienstleistungen im Untergeschoss geplant. Diese würden gemäß Landesentwicklungsplan nur zur Hälfte angerechnet werden. Weiterhin wäre ein weiteres,

kleineres Gebäude für z. B. Handwerker mit einer Wohneinheit möglich. Es wird daher von max. 4 anrechenbaren Wohneinheiten im Mischgebiet ausgegangen.

- ➔ Zusammenfassend sind im Bebauungsplan 6 anrechenbare Wohneinheiten anvisiert. Die Planung liegt damit deutlich unter dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 14 Wohneinheiten.

3.3. Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde Volsemenhusen ist Teil des Planungsraumes III des Landschaftsrahmenplans (LRP - 2020). Im Landschaftsrahmenplan werden FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die Vorrangfließgewässer mit Verbundachsen dargestellt. Für Volsemenhusen werden keine dieser Ausweisungen getroffen.



Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte 1

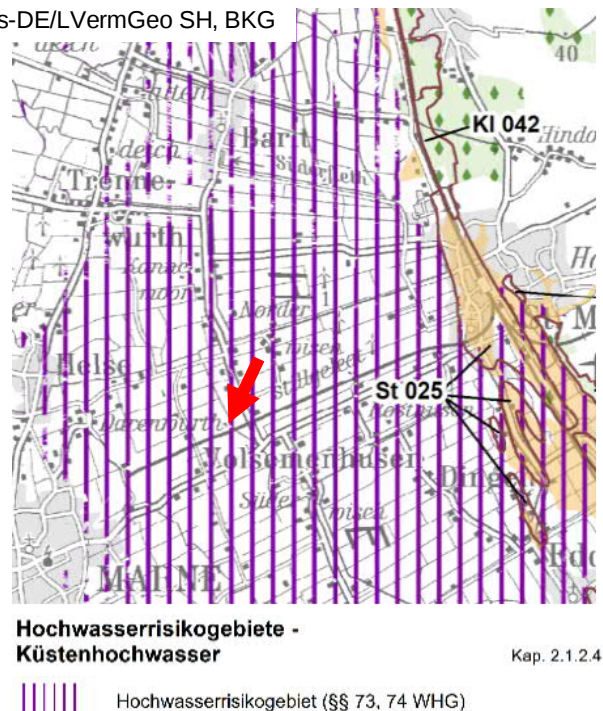


Abbildung 7 - Landschaftsrahmenplan, Karte 3 - Hochwasserrisikogebiete

Quelle: Karten 1 und 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (LRP - 2020); Ministerium für Energiewende, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein

Zu erwähnen ist, dass gemäß dem Landschaftsrahmenplan das Plangebiet vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes liegt. Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, steht der Planung aber nicht grundsätzlich entgegen.

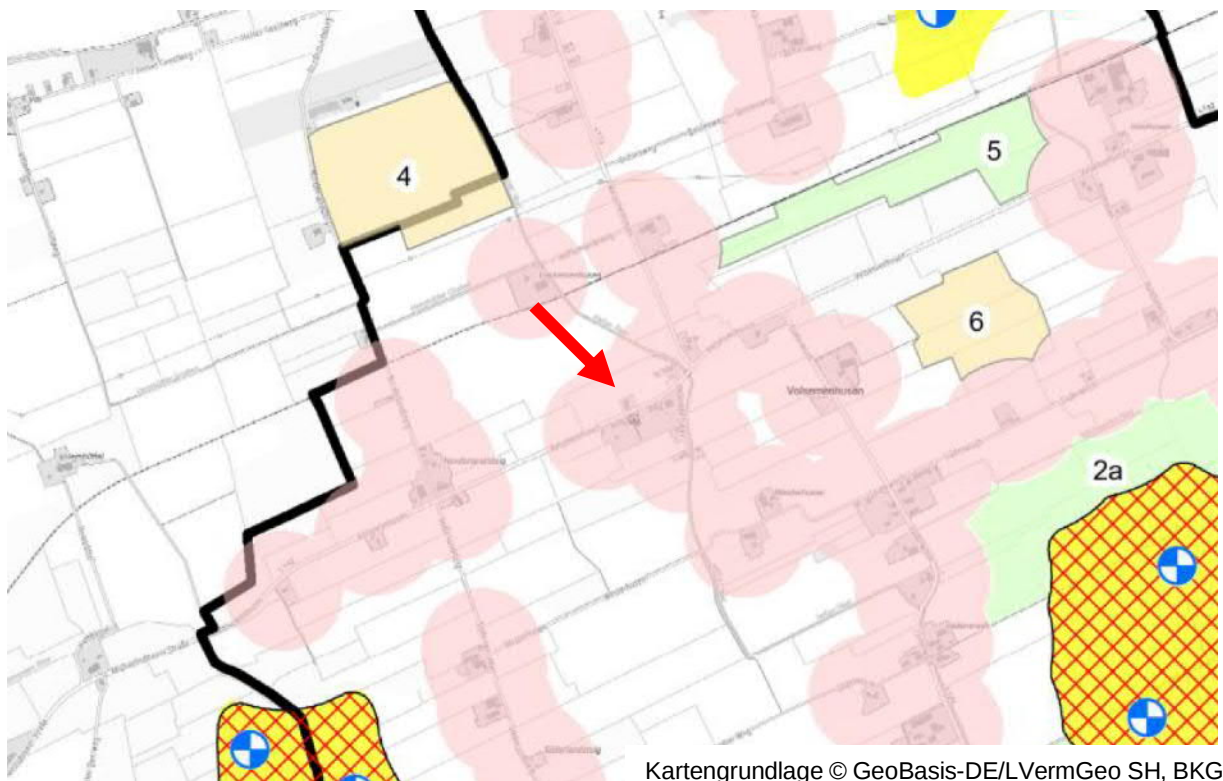
- ➔ Der Landschaftsrahmenplan trifft somit keine Aussagen, die der angestrebten Entwicklung von vornherein entgegenstehen würden. Das Hochwasserrisikogebiet ist zu berücksichtigen.

3.4. Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Aktualisierung der Potenzialflächenstudie der Gemeinde Volsemenhusen; Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH; Molfsee; Juni 2026

Für die Gemeinde liegt eine Potenzialflächenstudie für Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus dem Jahr 2026 (Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH; Molfsee) vor. Diese berücksichtigt einen von der Gemeinde beschlossenen Mindestabstand von 200 m zu Einzelhäusern und Splittersiedlungen.

- ➔ Im Bereich des neuen Ortszentrums zuzüglich eines Mindestabstands von 200 m sind keine neuen Freiflächen-PV-Anlagen geplant.



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Eignung	Priorität
 gut	 Gebäude mit 200 m Abstand
 mäßig	 Vorranggebiet Windenergie gem. Entwurf Teilfortschreibung RP (2025)
	 Vorranggebiet Windenergie gem. RP (2020)
	+ WEA Bestand
	 Gemeindegrenze

Abbildung 8 - Potenzialflächen für Freiflächen-PV-Anlagen 2026

Quelle: Aktualisierung des Standortkonzeptes von 2010 für Solar-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Volsemenhusen; Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel-Wellsee; Juni 2026, Abbildung 5, Seite 11

3.5. Ortsentwicklungskonzept

Für die Gemeinde Volsemenhusen und die Nachbargemeinde Ramhusen wurde ein Ortsentwicklungskonzept (2022) erstellt. Hierin heißt es: "Volsemenhusen und Ramhusen haben eine große Vision für ihre Dorfentwicklung, die in diesem OEK verankert ist und die das Potenzial hat, beide Dörfer nachhaltig zu verändern: zwei Dörfer mit gelebten Ortsmitten, Treffpunkten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dringender Handlungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich des Feuerwehrgerätehauses. Die Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen und müssen erweitert bzw. neugebaut werden, damit Volsemenhusen und Ramhusen ihrer kommunalen Aufgabe des Brandschutzes nachkommen können. Es bietet sich die Chance, die Modernisierung der Feuerwehr mit der Schaffung eines dorfsocialen Treffpunktes, eines multifunktionalen Dorferzentrums, zu verbinden. Gleichzeitig würden dadurch Ortsmitten entstehen bzw. gestärkt. Die bauliche Siedlungsentwicklung in beiden Gemeinden kann an die Ortsmittengestaltung anknüpfen. Das multifunktionale Dorferzentrum bedient demnach verschiedene – auch übergeordnete – Zielsetzungen."

Weiter heißt es: „Um ein attraktiver Wohnstandort – und dies ist die wichtigste Funktion von Volsemenhusen – zu sein, braucht es nicht nur eine gut erreichbare Daseinsvorsorge, sondern u.a. auch ein soziales Umfeld, Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung, Breitbandversorgung und ein gutes Freizeitangebot.“

Die Kombination von kommunalen Einrichtungen bei gleichzeitiger attraktiver Gestaltung eines Außenbereichs unterstützt die Entstehung einer Ortsmitte für Volsemenhusen. Nutzungsmöglichkeiten für alle Generationen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich tragen zu einer echten Belebung bei.

Handlungsbedarfe und Potenziale

Handlungsfeld	Potenziale	Bedarfe
Wohnen	- Hohe Wohnqualität durch weitläufige, aufgelockerte Bebauung, Wohnen in der Natur, hohen Wohnstandard - Hohe Nachfrage nach Wohnraum - Vergleichsweise günstige Immobilien-/ Grundstückspreise	- Kaum Wohnflächenentwicklung: Erweiterung von (Steuerungs-)Möglichkeiten und Wohnraumangebot für den Zuzug von Einwohner:innen nötig - Bauplätze, Schließen von Baulücken, Reaktivierung von Leerstand
Dorfleben	- Zusammenhalt in Nachbarschaft gut ausgeprägt - Interkommunale Zusammenarbeit - Leistungsfähige Landwirtschaft vor Ort - Breitbandversorgung	- Niederschwellige Treffpunkte in den Dörfern wünschenswert - Unterstützung der Landwirtschaft beim strukturellen Wandel - Infrastrukturen für Senioren und Kinder/Jugendliche ausbaufähig

Tabelle 1 - Handlungsbedarfe und Potenziale zu den Themen Wohnen und Dorfleben

Ortsentwicklungskonzept (OEK); inspektour GmbH, Hamburg 2022, Seite 51

4.2 HANDLUNGSFELD WOHNEN

Schlüsselprojekt 1.1: Schaffung von zielgruppengerechtem (Miet-)Wohnraum in Volsemenhusen und Ramhusen

Beschreibung				Zuordnung zu den Zielen									
Die weitere Siedlungsentwicklung in Volsemenhusen und Ramhusen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Alle Ortsteile Volsemenhusens befinden sich im Außenbereich und dementsprechend beschränkt sind die (baulichen) Entwicklungsmöglichkeiten. Ramhusen hat aktuell einen Bebauungsplan für die Ortsmitte aufstellen können, der fünf Bauplätze umfasst und erstmals eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Um die Zukunft der Gemeinden und eine ausgewogene Altersstruktur auch durch Zuzug sichern zu können, ist die Schaffung von weiterem Wohnraum unerlässlich. Lückenbebauung, Reaktivierung von Leerständen, aber auch die Ausweisung neuer Bauplätze sind dafür notwendige Maßnahmen. <u>Ausgewählte Bausteine</u> mit sichtbarem Effekt: – Zielgruppengerechte Wohnraumentwicklungsplanung unter Beteiligung der Bevölkerung (perspektivische Bedarfsabfrage, z.B. zu Bauplätzen, Mietwohnraum, behinderten- und altersgerechtem Wohnraum etc.) – Prüfung der Flächenverfügbarkeiten und Erfassung in Frage kommender Gebäude (Umnutzung Leerstände); Ansprache der Eigentümer:innen – Einleitung der Verfahrensschritte, um Baurecht zu erhalten <u>Synergieeffekte</u> zu anderen Schlüsselprojekten: – SP 1.2 (Weiter-)Entwicklung Leerstands-/Flächenmanagement – SP 2.1 Entwicklung eines multifunktionalen Dörfertzentrum – SP 2.2 Entwicklung und Stärkung der Ortsmitten Volsemenhusen und Ramhusen				– Z 1.1 Förderung von zielgruppengerechtem Wohnraum, insbesondere für junge Familien – Z1.2 Verhinderung bzw. Reaktivierung von Leerstand – Z 1.3 Förderung eines ansprechenden Ortsbildes – Z 2.2 Schaffung von Ortsmitten – Z 2.7 Unterstützung der Wirtschaft und der Arbeitsplätze vor Ort									
				<table><tr><th colspan="2">Bezug zur</th></tr><tr><th>Flächeninanspruchnahme</th><th>Demografischen Entwicklung</th></tr><tr><td>Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, Flächenrevitalisierung, neue Flächenausweisung</td><td>Relevanz vorhanden</td></tr><tr><td></td><th>Digitalisierung</th></tr><tr><td></td><td>Keine Relevanz</td></tr></table>				Bezug zur		Flächeninanspruchnahme	Demografischen Entwicklung	Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, Flächenrevitalisierung, neue Flächenausweisung	Relevanz vorhanden
Bezug zur													
Flächeninanspruchnahme	Demografischen Entwicklung												
Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, Flächenrevitalisierung, neue Flächenausweisung	Relevanz vorhanden												
	Digitalisierung												
	Keine Relevanz												
Herausforderungen				Effekte									
– Ggf. Flächenbedarf/Notwendigkeit Planungsrecht – Klärung Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten – Ggf. Überzeugen von Investoren/Bauträgern				– Erhalt bzw. Ausbau der Standortattraktivität für Bewohner:innen aller Generationen und zur Ansiedlung neuer Bürger:innen/ Arbeitskräfte									
Zielerreichungsgrad	Hoch	Handlungsdruck	Hoch	Zeit-horizont	Mittel- bis langfristig	Aufwand (Kosten/ Umsetzung)	Hoch						

Abbildung 9 - Handlungsfeld Wohnen - Schlüsselprojekt 1.1

Ortsentwicklungskonzept (OEK); inspektour GmbH, Hamburg 2022, Seite 57

4.3 HANDLUNGSFELD DORFLEBEN

Schlüsselprojekt SP 2.1: Entwicklung eines multifunktionalen Dörfertentrums

Beschreibung	Zuordnung zu den Zielen														
Das Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Volsemenhusen ist die wichtigste gemeindliche Infrastruktur in Volsemenhusen und Ramhusen. Das Gerätehaus entspricht jedoch bei Weitem nicht mehr den geforderten Standards und gesetzlichen Vorgaben. Aus Geld- und Platzgründen ist vorr. ein Neubau im Ortsteil Volsemenhusen erforderlich. Dieser Neubau bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Feuerwehr zu einem gemeinschaftlichen Treffpunkt für die beiden Dörfer weiterzuentwickeln und damit entscheidend zur Entwicklung einer echten Dorfmitte beizutragen. <u>Mögliche Inhalte/ Ausgewählte Maßnahmen</u> mit sichtbarem Effekt: – Bestandsaufnahme und langfristige Bedarfsanalyse für die Feuerwehr - Eruiierung und Priorisierung nötiger Maßnahmen – Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume – Machbarkeitsstudie/Sachverständigengutachten mit Betrachtung der Baukosten etc. im Rahmen des Dörferzentrums – Findung eines Bauplatzes, Detailplanung/ Fördermittelakquise/ Umsetzung <u>Synergieeffekte</u> zu anderen Schlüsselprojekten: – SP 1.1 Schaffung von zielgruppengerechtem (Miet-)Wohnraum in Volsemenhusen und Ramhusen – SP 2.2 Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte Volsemenhusen und Ramhusen – SP 2.4 Zeitgemäße Optimierung technischer Infrastrukturen – SP 3.1 Bevölkerungs- und landschaftsverträglicher Einsatz regenerativer Energien	– Z 2.1 Schaffung von lebendigen Treffpunkten und Angeboten im Ort – Z 2.2 Schaffung von Ortsmitte – Z 2.3 Stärkung des Orts-(teil)übergreifenden Zusammenhalts Förderung der Kommunikation – Z 2.4 Wertschätzung von Ehrenamt und Engagement – Z 2.5 Anpassung der Feuerwehr an die zukünftigen Bedarfe – Z 2.6 Förderung der optimalen technischen Versorgung – Z 3.2 Bevölkerungs- und landschaftsverträglicher Einsatz regenerativer Energien														
Bezug zur <table><tr><th>Flächeninanspruchnahme</th><th>Demografischen Entwicklung</th></tr><tr><td>Bauplatz notwendig, ggf. Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden und Flächen</td><td>Relevanz vorhanden</td></tr><tr><td></td><td> Digitalisierung </td></tr><tr><td></td><td>Keine Relevanz</td></tr></table>								Flächeninanspruchnahme	Demografischen Entwicklung	Bauplatz notwendig, ggf. Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden und Flächen	Relevanz vorhanden		Digitalisierung		Keine Relevanz
Flächeninanspruchnahme	Demografischen Entwicklung														
Bauplatz notwendig, ggf. Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden und Flächen	Relevanz vorhanden														
	Digitalisierung														
	Keine Relevanz														
Herausforderungen	Effekte														
– Findung optimales Grundstück Erlangung Baurecht – Kosten – Planung auf weite Sicht – Dauerhafte Bespielung Gemeinschaftsräume	– Anpassung an aktuelle und zukünftige Bedarfe und Notwendigkeiten – Steigerung der Effizienz und Sicherheit – Entwicklung einer Dorfmitte/Schaffung eines interkommunalen Treffpunktes														
Zielerreichungsgrad	Hoch	Handlungsdruck	Hoch	Zeithorizont	Kurz- bis Mittelfristig	Aufwand (Kosten/ Umsetzung)	Hoch								

Abbildung 10 - Handlungsfeld Dorfleben - Schlüsselprojekt 2.1

Ortsentwicklungskonzept (OEK); inspektour GmbH, Hamburg 2022, Seite 60

- ➔ Im B-Plan 2 sollen die Schlüsselprojekte 1.1 und 2.1 für die Themenfelder Wohnung und Dorfleben im Rahmen einer „neuen Ortsmitte“ umgesetzt werden. Hierfür werden Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für das neue Ortszentrum wurden im OEK die Flächen nördlich und südlich der L 142 und westlich des Helser Fleets gewählt. Diese Flächenauswahl wird im B-Plan Nr. 2 berücksichtigt.

3.6. Landschaftsplan

Aus dem Jahr 2008 liegt ein Landschaftsplan vor. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Es liegt in keinem Wasserschon- oder/ -schutzgebiet.
- Innerhalb des Plangebietes sind geschützte Feldhecken, Gräben, Baumreihen und herausragende Einzelbäume gekennzeichnet.
- Im Osten grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Biotopfläche an das Plangebiet.
- Der Geltungsbereich wird als mesophiles Grünland und Siedlungsgebiet dargestellt.

Im Landschaftsplan Karte „Entwicklung“ wird die Fläche südlich der Landesstraße Volsemenhusen (L142) als geeignete Fläche für die Siedlungserweiterung identifiziert.

Die im Landschaftsplan dargestellte Fläche weiter östlich (zwischen Helser Fleet und L 173) soll nicht weiter betrachtet werden, da die Gemeinde gemäß Ortsentwicklungskonzept (OEK) eine kompaktere Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines Ortszentrums beidseitig der Straße „Volsemenhusen“ für sinnvoll erachtet. Zudem soll die Siedlungsentwicklung nicht direkt angrenzend an eine Ökokontofläche erfolgen.

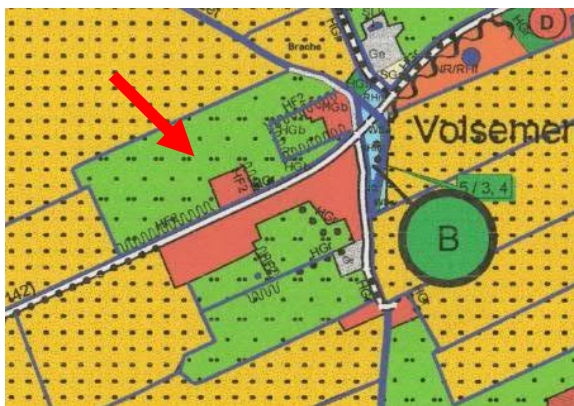


Abbildung 11 - Landschaftsplan Bestand

(Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Volsemenhusen, UAG – Umweltplanung und audit, GmbH, Kiel, 2008)

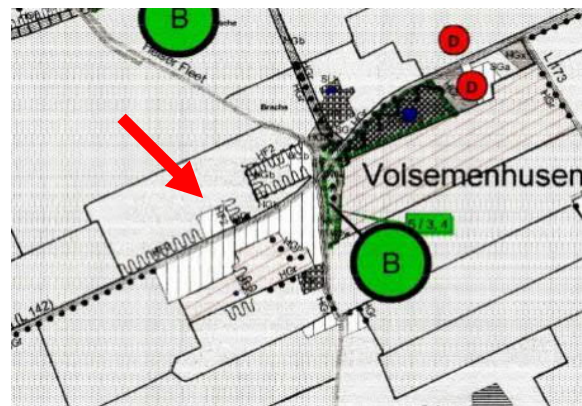


Abbildung 12 - Landschaftsplan, Entwicklung

(Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Volsemenhusen, UAG, 2008)

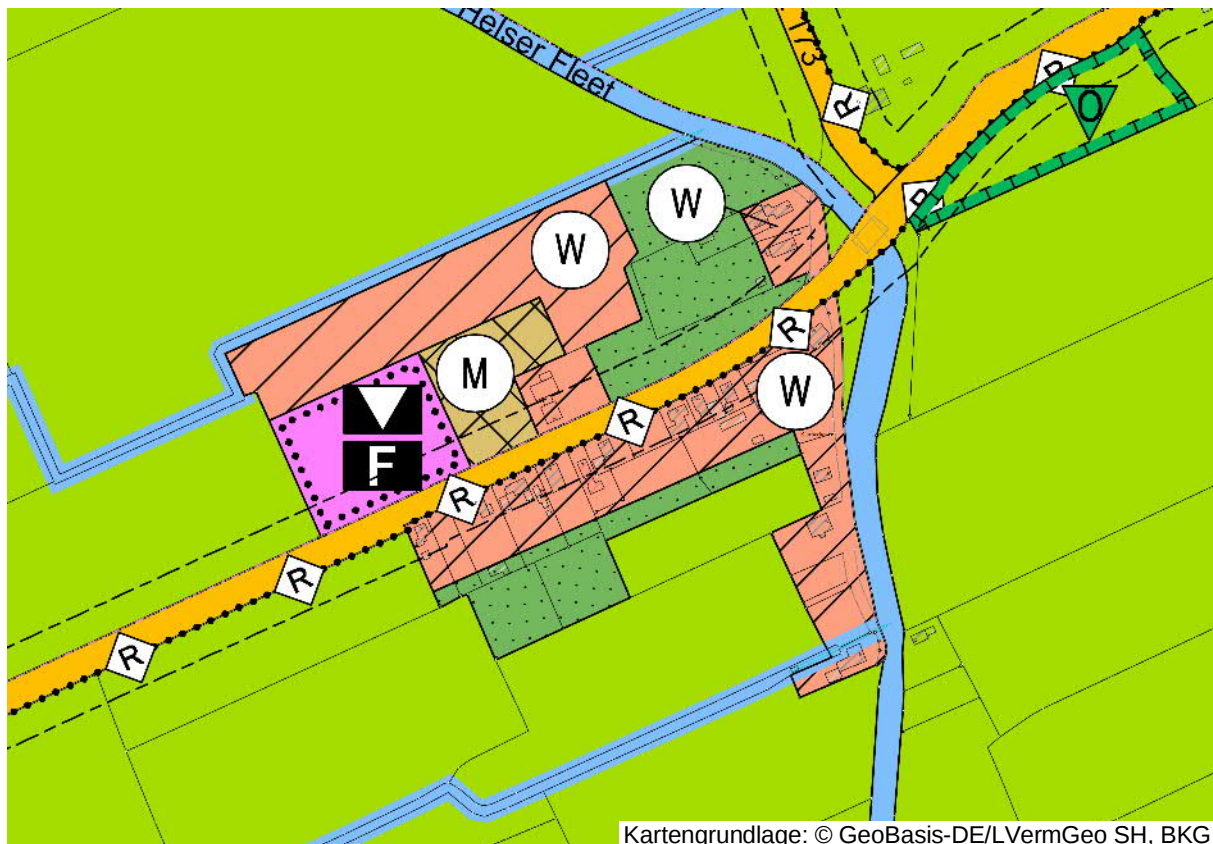
- ➔ Die Planung entspricht zwar nicht in Gänze den Vorgaben im Landschaftsplan, die städtebauliche Ordnung wird jedoch mit der Planung nicht gestört. Die gekennzeichneten Gehölze sind, soweit vorhanden, im B-Plan festgesetzt. Alle weiteren Punkte werden mit der Biotopkartierung und im Umweltbericht geklärt.

3.7. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde jedoch am 15.11.2023 in der Gemeindevertretung von Volsemenhusen gefasst und die frühzeitige Beteiligung im Juli 2025 durchgeführt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt bereits das neue Ortszentrum, jedoch mit der Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) zwischen geplanter Feuerwehr/Mischgebiet und dem Vorfluter im Norden. Für den B-Plan 2 wird die Entwicklungsfläche vorerst nicht überplant, um auf die Errichtung einer Gebietskläranlage zu verzichten. Im Flächennutzungsplan soll sie jedoch bereits als Wohnbaulandfläche berücksichtigt werden.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Abbildung 13 - Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand: Juni 2026

Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Volsemenhusen sollen dargestellt werden:

- Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr“,
- Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft sowie
- Grün- und Verkehrsflächen.
- Zudem wird an der Landesstraße ein überörtlicher Radweg nachrichtlich übernommen.
- An der Landesstraße ist die Anbauverbotszone gekennzeichnet.

3.8. Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit existiert ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan Nr. 1 „Windenergie“, der jedoch nicht weitergeführt wurde.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Gemeindegebiet nicht.

3.9. Verfahren

3.9.1. Verfahrenswahl

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, soll der B-Plan Nr. 2 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dieser bedarf nach § 10 Absatz 2 BauGB der Genehmigung des Kreises Dithmarschen. Hierfür gilt die Voraussetzung, dass dringende Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans bestehen und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der dringend benötigten Feuerwache, da der Bestand nicht mehr den heutigen notwendigen Anforderungen genügt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stützt sich auf das Ortsentwicklungskonzept, das als Grundlage für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans dient. Für die landschaftsplanerischen Belange kann der Landschaftsplan der Gemeinde zugrunde gelegt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist, dass die Gemeinde einen Flächennutzungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung aufstellt. Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 15.11.2023 in der Gemeindevertretung von Volsemenhusen gefasst und die frühzeitige Beteiligung im Juli 2025 durchgeführt.

3.9.2. Verfahrensschritte

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) § 2 ff. BauGB durchgeführt. Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 02.05.2023. Dieser Beschluss markiert den formellen Beginn des Planprozesses und schafft die rechtliche Basis für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden hat im März/April 2025 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.06.2025 durchgeführt.

Im weiteren Verfahren holt die Gemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Parallel wird der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung im Internet gem. § 3 Abs. veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Die eingehenden Stellungnahmen sind im weiteren Verfahren fachlich zu prüfen und im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB geordnet abzuwägen.

3.9.3. Änderungen zum Vorentwurf

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Beratung in der Gemeinde wird auf die Ausweisung von Wohnflächen und größeren Grünflächen im Norden des Plangebietes verzichtet. Der Plangeltungsbereich wird von 8,5 ha auf nunmehr 5,5 ha. verkleinert.

Grund dafür ist, dass vonseiten der Unteren Wasser-, Boden- und Abfallbehörde des Kreises Dithmarschen auf das Fehlen eines zentralen Abwassersystems hingewiesen wurde. Bisher wird im Gemeindegebiet die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen geregelt. Diese Form der Schmutzwassereinleitungen über Hauskläranlagen darf für ein zentrales neues Baugebiet, angesichts der gestiegenen Umweltauflagen und der dauerhaft zu gewährleistenden Entsorgungssicherheit, für die Abwasserbeseitigung grundsätzlich nicht der privaten Initiative überlassen bleiben. Hieraus folgt, dass die Gemeinde nach § 44 Abs. 1 S. 1 LWG eine Gebietskläranlage betreiben muss.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhalts ist die Gemeinde zum Ergebnis gekommen, dass die Kosten derzeit nicht tragbar sind, und hat sich entschlossen, auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Norden des Plangebiets vorerst zu verzichten. Die Wohngrundstücke werden zu gegebener Zeit in einem 2. Bauabschnitt überplant.

Die geänderte Planung wurde mit dem Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen abgestimmt. Aufgrund der Umplanung mit zunächst nur noch Kapazität für die Feuerwehr und einer kleinen Mischgebietsfläche wird hierfür die Ausnahme erteilt, von einer zentral betriebenen Gebietskläranlage abzuweichen.

Zudem wurde die Aufnahme eines Leitungsrechtes zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen vorgenommen, da der Wasserverband Süderdithmarschen mitteilte, dass durch das Plangebiet eine wichtige Trinkwasserleitung verläuft, die nicht überbaut werden darf. Hierbei handelt es sich um die Hauptzuleitung zur Stadt Marne mit einem Durchmesser von 500 mm. Da diese Leitung nur unter erheblichem Mehraufwand und Mehrkosten umgelegt werden könnte, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Leitung in der Planung zu berücksichtigen und hierfür einen Schutzstreifen beidseitig der Leitung von 6 m freizuhalten.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

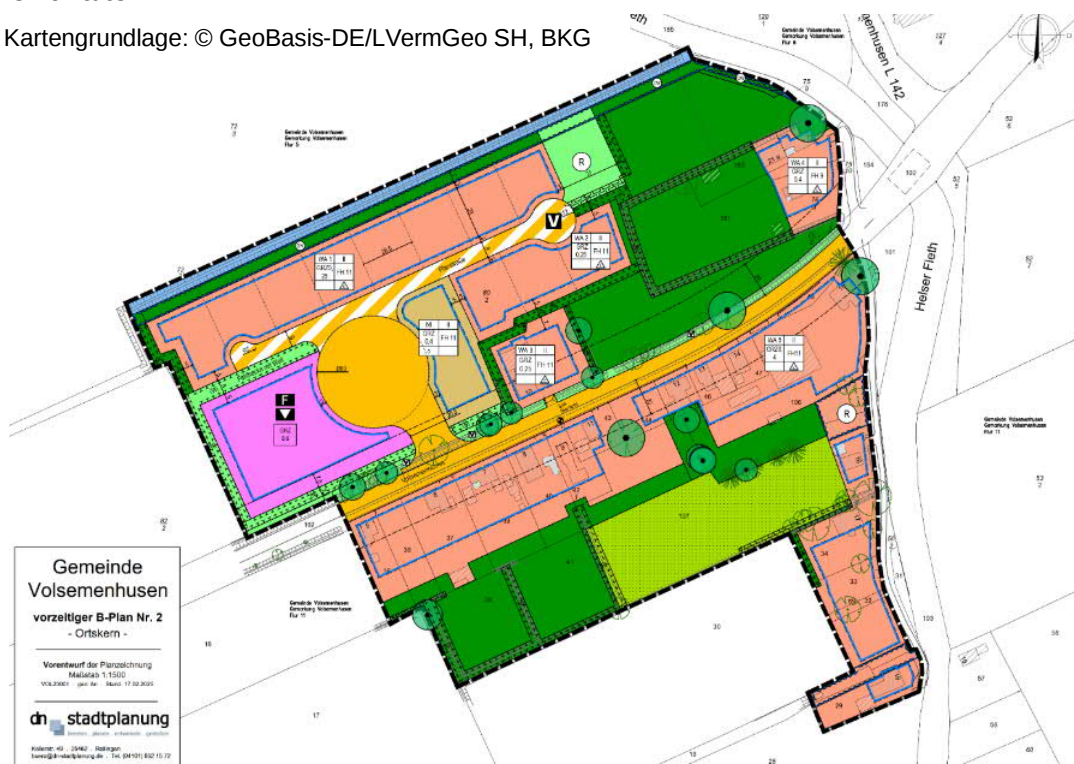


Abbildung 14 - Vorentwurf der Planzeichnung, Stand: Feb. 2025

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

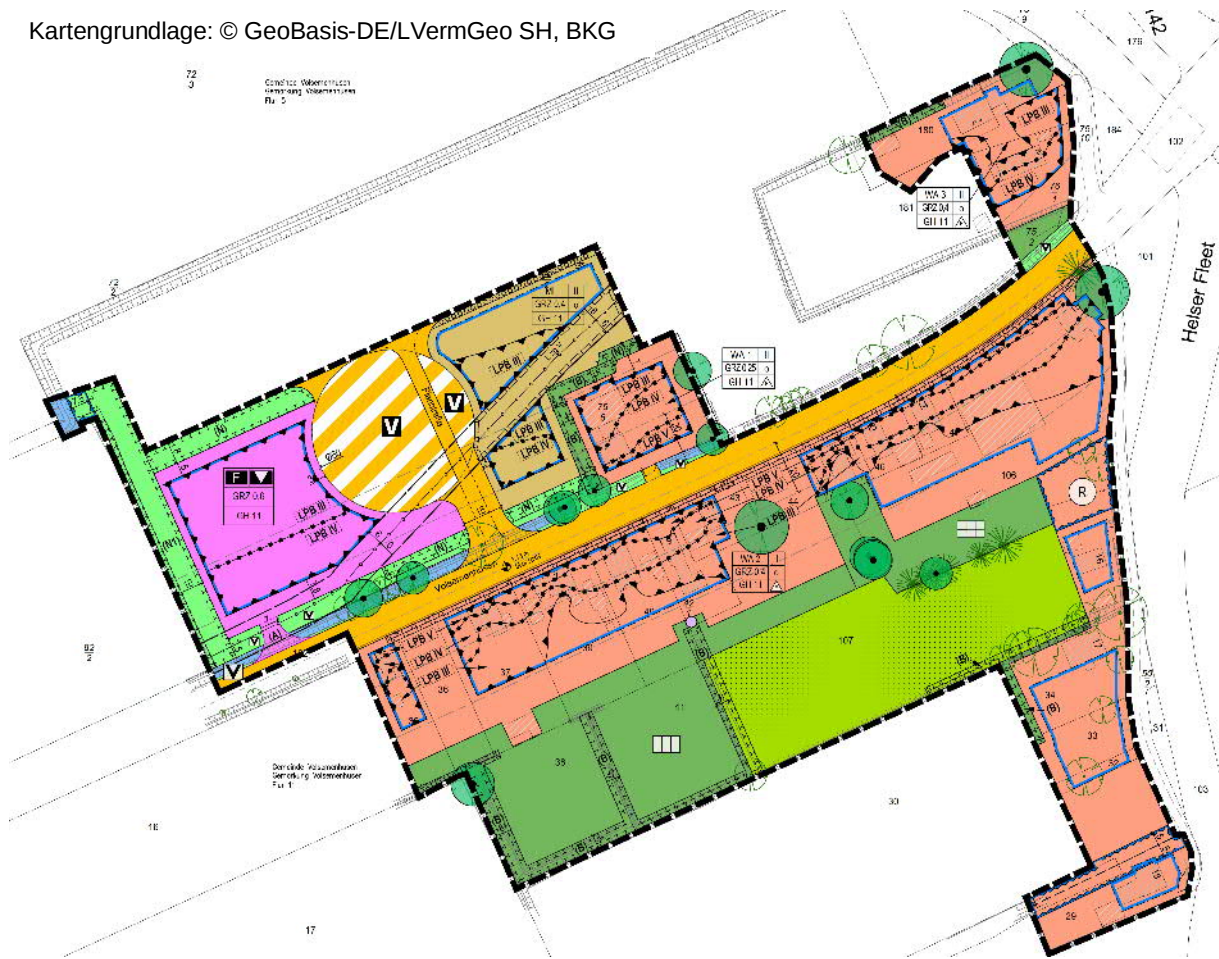


Abbildung 15 - Entwurf der Planzeichnung, Stand Juli 2026

Zusammenfassend sind folgende inhaltliche Änderungen in die Planzeichnung eingeflossen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches im Norden,
- Erweiterung des WA 3 (ehemals WA 4) nach Westen - hier befinden sich bereits Nebengebäude,
- Aufnahme einer Gebäudehöhe für die Feuerwehr,
- Aufnahme der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zugunsten des Hochwasserschutzes
- Erweiterung des Mischgebietes (MI) nach Osten und Festsetzung einer Hecke im Norden für die Eingrünung zur freien Landschaft,
- Berücksichtigung der Trinkwasserleitungen und dadurch Anpassung der Baugrenzen im MI und in der Gemeinbedarfsfläche,
- Konkretisierung der Baugrenzen im Süden,
- Konkretisierung der Grünfestsetzungen,
- Differenzierung der Verkehrsflächen in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Erstellung der Entwurfsfassung des Umweltberichtes und der Biotopkartierung,
- Erstellung eines Schallgutachtens, eines Artenschutzberichtes und eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes samt Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz,
- Einarbeitung der Ergebnisse der der vorgenannten Unterlagen sowie der Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung.

3.9.4. Zum Verfahren erstellt Gutachten

Erkundung und Untersuchung des Baugrundes – Geotechnisches Gutachten, Geo – Rohwedder, Albersdorf, April 2023

- Schalltechnische Untersuchung für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Volsemenhusen, Moeller Operating Engineering GmbH, Itzehoe, April 2025
- Wasserwirtschaftliches Konzept und Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1, Erschließung B.-Plan Nr. 2 in der Gemeinde Volsemenhusen, Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, Juli 2026
- Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Juli 2026
- Vorentwurf zum Umweltbericht/Scopingpapier; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Februar 2025 – überarbeitet zum Entwurf und in die B-Planbegründung als Kapitel 13 integriert im Juni 2026

Zum Verfahren wurden folgende Pläne als Anhang erstellt:

- Standortalternativenprüfung - neues Ortszentrum -, Lageplan Potenzialflächen, dn.stadtplanung GbR; Rellingen, Juni 2026
- Lageplan Biotoptypen; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Juli 2024 - überarbeitet im Juli 2026

3.9.5. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten, Bolzplätzen, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten und Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicherzustellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung können interessierte Kinder die Planungsunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu abgeben.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, dass diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben eingebunden werden sollte, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

4. **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Zur Umsetzung der in *Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele* beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen sind die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes sowie von Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Letztere umfassen die Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)“ sowie „Feuerwehr“ und dienen der Entwicklung eines zentralen Siedlungsschwerpunktes im Plangebiet.

Die Gemeinbedarfsfläche ist großzügig bemessen. Erweiterungsmöglichkeiten und qualitativ gestaltete Außenbereiche sind bereits berücksichtigt.

Die Wohnbauflächen werden bestandsorientiert überplant. Eine zweite Baureihe anstelle der bestehenden Gärten ist derzeit städtebaulich nicht gewünscht. Diese Bereiche sollen weiterhin gärtnerisch genutzt oder als Grünland bewirtschaftet werden und werden entsprechend als private Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die wertvollen Feldhecken und Baumbestände im Plangebiet sollen zur landschaftlichen Einbindung erhalten und weiterentwickelt werden. Hierfür werden Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Erschließung des nördlichen Teilbereichs ist neben der vorhandenen Landesstraße eine Planstraße mit Gestaltungsraum vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine 15 m breite Anbindung an die Landesstraße Volsemenhusen (L 142). Vorgesehen sind ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg sowie Gestaltungstreifen, beispielsweise zur Eingrünung. Die Straße mündet in einen runden Verkehrsraum mit einem Durchmesser von 60 m, der als Spiel- und Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden soll. Hier ist auch eine Fläche für eine Trafostation einzuplanen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann zudem eine Bushaltestelle eingerichtet werden.

Von diesem zentralen Platz aus kann die Zufahrt zu den Stellplatzflächen der Feuerwehr und des Dorfgemeinschaftshauses erfolgen. Die Feuerwehr erhält zusätzlich eine unabhängige Alarm-Zu-und-Abfahrt zur Landesstraße.

Perspektivisch besteht die Möglichkeit, in einem zweiten Bauabschnitt eine weitere Planstraße nach Norden anzuschließen, um dort eine zweite Baureihe mit Wohngrundstücken zu entwickeln.

Die Wohngrundstücke am Helser Fleet im Osten werden weiterhin über die bestehenden Zufahrten zum nördlichen und südlichen Ausläufer der Straße Volsemenhusen erschlossen.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den Planungszielen und des Bebauungskonzeptes (vgl. Kapitel 2 und 4) wird für die Bestandsbebauung im WA 1, WA 2 und WA 3 nördlich und südlich der Landesstraße ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Mit den genannten Festsetzungen zur zulässigen Nutzung soll dem gewachsenen Charakter der vorhandenen Siedlung Rechnung getragen und eine Wohnsituation geschaffen werden, die der Entwicklung eines zentralen Ortszentrums dient und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets beiträgt.

5.1.2. Mischgebiet

Nördlich der Landesstraße wird zudem ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde möchte neben der Errichtung von kleinen Wohneinheiten für vornehmlich Singles und Senioren auch kleinen gewerblichen Betrieben ermöglichen, sich anzusiedeln. Für diesen Bereich wird eine gleichgewichtige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe angestrebt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden.

5.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie kulturelle Zwecke, dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Sie dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen Daseinsvorsorge. Für den Betrieb einer leistungsfähigen örtlichen **Feuerwehr** sind bauliche Anlagen wie Feuerwache, Funktions-, Schulungs- und Sozialräume, Garagen, Stellplätze und ein Gerätehaus zwingend erforderlich. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Anlagen wird gewährleistet, dass die Feuerwehr am vorgesehenen Standort ihren gesetzlichen Aufgaben nachkommen kann und im Einsatzfall eine schnelle und zuverlässige Gefahrenabwehr möglich ist.

Gleichzeitig besteht im Ort ein Bedarf an einem zentralen kulturellen und sozialen Treffpunkt. Das **Dorfgemeinschaftshaus** soll diesen Bedarf decken und Raum für kulturelle Veranstaltungen, Vereinsaktivitäten, Versammlungen und soziale Begegnungen bieten. Die Ausweisung entsprechender Einrichtungen und Anlagen, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen wie Stellplätzen oder Spielbereichen, schafft hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

Die Kombination beider Nutzungszwecke auf einer Gemeinbedarfsfläche ist städtebaulich sinnvoll, da beide Einrichtungen der örtlichen Gemeinschaft dienen, Synergien in der Nutzung von Freiflächen und Stellplätzen ermöglicht werden und eine effiziente Flächennutzung unterstützt wird.

Die Festsetzung zur Lage der **Alarm-Zu-und-Abfahrt für die Feuerwehr** innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung (A) dient der Sicherstellung einer funktionalen und städtebaulich sinnvollen Erschließung der geplanten Feuerwehnutzung. In der Planzeichnung ist die Zufahrt aus Gründen der Übersichtlichkeit bereits festgesetzt, da dies die Lesbarkeit des Bebauungsplans verbessert und den vorgesehenen räumlichen Zusammenhang verdeutlicht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans steht jedoch noch nicht endgültig fest, an welcher exakten Stelle die Zufahrt technisch und betrieblich sinnvoll angeordnet werden kann. Die konkrete Lage ist insbesondere von der späteren Ausführungsplanung, den Anforderungen der Feuerwehr sowie von verkehrlichen Rahmenbedingungen abhängig, die erst im weiteren Verfahren abschließend beurteilt werden können.

Um dennoch sicherzustellen, dass die Zufahrt innerhalb eines städtebaulich vertretbaren Korridors flexibel angeordnet werden kann, wird eine Verschiebungsmöglichkeit entlang der Straße Volsemenhusen festgesetzt. Die Zufahrt darf bis zu 11 m nach Südwesten und bis zu 16 m nach Nordosten verschoben werden. Diese Maßangaben verhindern, dass die Zufahrt in Bereiche verlegt wird, in denen nach dem Bebauungsplan Bäume festgesetzt sind. Die Kombination aus dargestellter Lage und definiertem Verschiebekorridor gewährleistet sowohl die planerische Flexibilität für die Gemeinde als auch die verlässliche Umsetzung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

5.3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet primär über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die folgenden GRZ-Werte festgesetzt:

- **WA 1 - GRZ 0,25:** Es handelt sich um ein vergleichsweise großes Grundstück, in dem die vorhandene Bebauung mit großzügigen Gartenflächen planungsrechtlich gesichert wird.
- **WA 2 und WA 3 - GRZ 0,4:** Im WA 2 und WA 3 sind Grundstücke zu verzeichnen, die nur 1/3 so groß sind wie das Grundstück im WA 1. Daher wird für beide Teilgebiete eine höhere bauliche Dichte vorgesehen. Damit sollen sowohl der vorhandene Bestand abgesichert als auch kleinere Erweiterungsbauten ermöglicht werden. Dies steht im Einklang mit dem planerischen Ziel, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die Fläche bedarfsgerecht auszunutzen.
- **MI - GRZ 0,4:** Im Mischgebiet sollen gemischte Wohn- und Gewerbeeinheiten errichtet werden. Die GRZ wird mit 0,4 für ausreichend erachtet, da keine ortsunangemessene Verdichtung entstehen soll.

Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Zum Beispiel kann eine GRZ von 0,4 durch die o.g. Anlagen bis zur GRZ 0,6 überschritten werden.

5.3.2. Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet (MI) sind zwei Vollgeschosse zulässig.

- In den Wohngebieten soll einerseits der vorhandene Bestand gesichert und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.
- Im Mischgebiet soll eine hohe Ausnutzung der Gebäude ermöglicht werden, damit auch die Umsetzung von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen im ausreichenden Maße verwirklicht werden kann.

Gemäß Landesbauordnung darf auf den 2 Vollgeschossen zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

5.3.3. Gebäudehöhe

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit angrenzender offener Landschaft sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der vorhandenen Bebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche, flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird daher im gesamten Plangebiet auf 11,0 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (Deckenhöhe der Straße Volsemenhusen = 1,13 m üNNH) und dem höchsten Punkt des Daches.

Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben unberücksichtigt und können die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Diese Regelung ermöglicht es Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, auch nachträglich bspw. Solaranlagen auf bestehenden Gebäuden zu installieren, ohne dass baurechtliche Hürden durch Höhenbegrenzungen entstehen. Dies fördert die Nutzung regenerativer Energiequellen im Plangebiet und leistet damit einen passiven Beitrag zur Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele auf kommunaler Ebene. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

5.3.4. Sockelhöhe (OKFF)

Die Festsetzung, dass die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses mindestens 0,40 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Deckenhöhe der Straße Volsemenhusen = 1,13 m üNNH) liegen muss, dient dem vorsorgenden Hochwasserschutz und der Minderung von Überflutungsrisiken. Die OKFF wird definiert als die Oberkante des fertig hergestellten Fußbodens des Erdgeschosses an seinem höchsten Punkt.

Von der Unteren Wasserbehörde wurde im Rahmen der Aufstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes die Forderung hervorgebracht, dass, die Sockelhöhe mind. der künftigen Straßenfahrbahn entsprechen muss

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der amtlich festgesetzten Hochwassergebietskulisse. Zwar findet aufgrund der Lage hinter einem Landesschutzdeich das Bauverbot des § 82 LWG gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG keine Anwendung. Gleichwohl besteht auch hinter Landesschutzdeichen kein vollständiger Schutz vor Hochwasserereignissen. Insbesondere können extreme Sturmfluten, Deichversagen, Binnenhochwasser, Starkregenereignisse oder ein Zusammentreffen mehrerer Belastungsereignisse zu Überflutungen führen.

Durch die Anhebung der Erdgeschossfußböden wird ein zusätzlicher Freibord geschaffen, der die Gefahr des Eindringens von Wasser in Gebäude reduziert und damit zur Verringerung potenzieller Schäden an Gebäuden, technischen Anlagen und Sachwerten beiträgt. Die Festsetzung stellt daher eine angemessene Maßnahme der Hochwasservorsorge und Klimaanpassung dar und berücksichtigt die besondere Risikolage des Plangebiets innerhalb der Hochwassergebietskulisse.

Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Die Festsetzung ist bei Neubauten anzuwenden.

5.4. Bauweise

5.4.1. Offene Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. In dieser Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; die konkreten Abstandsflächen ergeben sich aus der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.).

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind bestandsorientiert nur Einzelhäuser zulässig.
- Im MI könnten entsprechend den betrieblichen Anforderungen auch andere Gebäudetypen erforderlich werden, weshalb hier auf die Festsetzung von "nur Einzelhäusern" verzichtet wurde. Damit sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

In Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sichern die Vorgaben zur Bauweise die gewünschte städtebauliche Struktur und gewährleisten eine geordnete, maßstäbliche Entwicklung des Plangebiets.

5.4.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und der Bestand sowohl gesichert als auch stellenweise erweitert werden kann. Sie halten, entsprechend § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.), einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und benachbarten Grundstücken ein.

Die Baugrenzen berücksichtigen im überwiegenden Maße die Wurzelschutzbereiche (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) der festgesetzten Bäume. Ausnahme gelten für Bestandsgebäude, die in ihrer Form gesichert werden.

Entlang der Landesstraße Volsemenhusen wird im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche die Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand berücksichtigt (vgl. Kapitel 9.4, Seite 47). Zudem befinden sich die Hauptgebäude so außerhalb des Lärmpegelbereichs V (vgl. Kapitel 6.2, Seite 34). Für die Bestandsbebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, da hier der vorhandene Gebäudebestand gesichert werden soll. Ohnehin geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Neubebauung eine Ortsdurchfahrt begründet werden kann und die Anbauverbotszone so künftig entfällt.

Im **Mischgebiet** und in der **Gemeinbedarfsfläche** werden große Baufelder angeordnet, damit die tatsächliche Bebauung flexibel angeordnet und insbesondere bei der Feuerwehr auf mögliche Emissionen mit der Anordnung der Gebäude reagiert werden kann. Die Baugrenze nimmt zudem Rücksicht auf die dort befindliche Trinkwasserleitung zuzüglich eines Schutz- und Unterhaltungstreifens von beidseitig 6 m (vgl. Kapitel 9.3, Seite 46). Die Leitung muss für den Wasserverband Süderdithmarschen zugänglich sein und darf nicht mit Gebäuden, hochbaulichen Nebenanlagen oder Carports überbaut werden. Stellplätze sind, das Einverständnis des Verbandes vorausgesetzt, zulässig.

Die Anordnung der Baugrenzen gewährleistet einerseits die Sicherung des Bestands und ermöglicht andererseits eine flexible, funktionale Platzierung neuer Gebäude. Zugleich bleibt ein angemessener städtebaulicher Gestaltungsspielraum erhalten.

5.5. Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten

Um sicherzustellen, dass genug Stellplätze auf den privaten Grundstücken selbst untergebracht werden können, dürfen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Als Schutzmaßnahme für den hiesigen und zukünftigen Bewuchs, dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen jedoch nicht zwischen den Baugrenzen und den direkt angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennung (B = Bestand von Feldhecken) angeordnet werden. Die Einschränkung gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten und Stellplätze.

Da Einfriedungen dem Sicherheitsbedürfnis dienen, sieht die Gemeinde diese als notwendig an. Durch ihre Lage an den Grundstücksgrenzen und da Punktfundamente in der Regel verträglich mit Wurzeln kombiniert werden können, geht von ihnen nur ein geringes Gefährdungspotenzial aus. Lichtdurchlässig bedeutet, dass von ihnen keine gehölzschädigende Schattenwirkung ausgeht. Auch von Stellplätzen geht keine dauerhafte Schattenwirkung aus.

Auf die Schutzabstände der Trinkwasserleitung und die Pflege- und Unterhaltungstreifen von Verbandsgewässern (vgl. Kapitel 9.2 und 9.3, Seite 46) wird verwiesen.

In den Wurzelschutzbereichen (= Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m gelten erweiterte Einschränkungen. Hier sind Neu- und Umbauten von baulichen Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH) sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 zulässig. Neue flächige Versiegelungen und neue Gebäude sind grundsätzlich im Wurzelschutzbereich unzulässig. Auch die gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten.

Bauliche Anlagen sind gem. Landesbauordnung Schl.-H. Mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung liegt auch vor, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht, sie auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder sie nach ihrem Verwendungszweck überwiegend ortsfest genutzt wird.

Weiterhin müssen bei Neu- und Umbauten in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, Einfriedungen sowie Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle). Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht negativ beeinträchtigen. Es liegt in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, sicherzustellen, dass etwa Einfriedungen oder andere Anlagen die nutzbare Straßenbreite auch langfristig nicht einschränken.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse und einer sicheren Ein- und Ausfahrt sollten die Sichtdreiecke an den privaten Zufahrten beachtet werden. Empfohlen wird, Anpflanzungen sowie sichtbehindernde Zäune oder ähnliche Anlagen im Sichtbereich auf maximal 0,8 m über Fahrbahnkante zu begrenzen.

5.6. Versickerungsanlagen / Wasserwirtschaft

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bei Neu- und Umbauten ebenerdige, nicht überdachte, Pkw-Stellplätze und deren Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen oder, anders gesagt, im versickerungsfähigen Material herzurichten. Dies dient der Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung, durch Verringerung des Versiegelungsgrades und durch die Durchlüftung des Bodens.

Zudem ist in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen. Die Festsetzung dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und

einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Baubedingte Verdichtungen vermindern die Versickerungsfähigkeit des Bodens und erhöhen den Oberflächenabfluss.

Auf die Verbandsgewässer und deren Unterhaltungstreifen wird verwiesen (vgl. Kapitel 9.3, Seite 46).

5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Hauptwasserleitung des Wasserverbandes Süderdithmarschen wurde im Mischgebiet ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes festgesetzt. Es beinhalten die Leitung inkl. einem 6 m breiten beidseitigen Schutzstreifen (vgl. Kapitel 9.3, Seite 46). Die Leitung muss für den Wasserverband zugänglich sein und darf nicht mit Gebäuden, hochbaulichen Nebenanlagen oder Carports überbaut werden. Stellplätze sind, das Einverständnis des Verbandes vorausgesetzt, zulässig.

Zudem befindet sich auf den Wohngrundstücken südlich der Straße Volsemenhusen eine untergeordnete Trinkwasserleitung des Wasserverbands Süderdithmarschen mit einem Durchmesser von 50 mm. Auch hierfür ist auf den Privatflächen Leitungsrecht, in 3 m Breite, festgesetzt worden. Die Leitung darf nicht mit Gebäuden, Carports und Nebenanlagen, die die Leitung schädigen können oder einen Zugriff auf die Leitung verhindern, überbaut werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur Flächen festgesetzt werden können, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die Rechte selbst können nicht festgesetzt werden. Die Begründung dieser Rechte muss durch eine Baulasteintragung (§ 4 Abs. 2 LBO) gesichert werden.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 2, Moeller Operating Engineering GmbH, April 2025

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die voraussichtlichen Emissionen, die durch das geplante Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche entstehen, nach TA-Lärm ermittelt und bewertet. Des Weiteren wurden die vorhandenen Verkehrsemissionen anhand vorliegender Verkehrsdaten berechnet und Lärmkarten zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erstellt.

Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

6.1. Feuerwehr und Freizeitlärm

Da die jetzige Planungsphase eine genaue Lokalisation der zu erwartenden Emissionen durch das Multifunktionsgebäude (MFG) noch nicht zulässt, wurde mithilfe von Ersatzschallquellen die grundsätzliche Umsetzbarkeit überprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort des Multifunktionsgebäudes (MFG) mit integrierter Feuerwehr aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Eine Berechnung der Spitzenpegel ist zum jetzigen Planungsstand jedoch bisher nicht möglich.

Aus der Sicht des Schallschutzes sollte bei der weiteren Planung, wie dem Bau des Multifunktionsgebäudes und der Platzierung von Parkplätzen, darauf geachtet werden, dass die Stellung des Gebäudes mit Toröffnungen und Übungsplatz zur L142 gerichtet ist, damit das Gebäude selbst abschirmend auf das östlich angrenzende Mischgebiet wirken kann, da hier die größten Schalleinwirkungen zu erwarten sind.

Zudem soll die Möglichkeit offengehalten werden, die auf der Ebene des zukünftigen Flächennutzungsplans angedachte wohnbauliche Entwicklung zu verwirklichen.

Für die Planung und Durchführung von sozialen Abenden im Außenbereich oder Musikveranstaltungen im Ortszentrum sind im Rahmen von seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm keine Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Auch hier sollte, insbesondere bei Musikveranstaltungen, darauf geachtet werden, dass die Emissionen in Richtung des im zukünftigen Flächennutzungsplan dargestellten nördlich liegenden geplanten Wohngebiets minimiert werden.

Mit der angenommenen Schallquelle etwa mittig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind im Bestand und im neuen Mischgebiet nur Betroffenheiten aufgrund von nächtlichen Notfalleinsätzen gegeben.

Eine Feuerwehrwache ist keine Anlage im engeren Sinne der TA Lärm, sodass die Beurteilung der Geräuschimmissionen lediglich in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm erfolgen kann. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, wie z. B. bei einem Notfalleinsatz, dient und ggf. Lärmminderungstechniken beachtet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen, welches Feuerwehren aufgrund ihrer Aufgabe des Brandschutzes auch in allgemeinen Wohngebieten (als Anlage für Verwaltungen) als gebietsverträglich (also zulässig) einstuft (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 - 4 C 6.20). Zusätzlich hat das Oberverwaltungsgericht Münster unterstrichen, dass Emissionen, beruhend auf Notfalleinsätzen, als sozial adäquat zu bewerten und damit zu tolerieren sind (OVG Münster, Urt. v. 23.9.2019, Az. 10 A 1114/17).

Als abweichende Richtwerte für den Einsatzbetrieb, die noch wohnverträglich seien, werden in der aktuellen Rechtsprechung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts genannt. Außerdem sind kurzzeitige Geräuschspitzen von tags 100 dB(A) und nachts 80 dB(A) zulässig. Die Gemeinde schätzt ein, dass der gemäß Bundesverwaltungsgericht für Notfalleinsätze noch wohnverträgliche Beurteilungspegel bzw. die Geräuschspitzen

hingenommen werden müssen. Bei der Überschreitung durch das Martinshorn handelt es sich um ein kurzzeitiges, seltenes Ereignis.



Abbildung 16 - Lärmkarte Feuerwehr nachts bei Notfall

Zusätzlich könnten nachfolgend zum B-Planverfahren Maßnahmen getroffen werden, wie z.B. das Martinshorn erst auf der öffentlichen Verkehrsfläche anzuschalten oder eine Ampel einzurichten.

Sollte das Gebäude im Rahmen der Umsetzung weiter an den Bestand heranrücken, sind ggf. Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu ergreifen.

6.2. Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm, der durch die L142 maßgeblich auf das Plangebiet einwirkt, sind Vorschläge zur Umsetzung des Schallschutzes für den Teil B - Text des B-Plans Nr. 2 formuliert worden.

- Im Sinne der Spitzenpegelbetrachtung ist auf einen möglichst großen Abstand der Emissionsquellen von der geplanten Wohnbebauung zu achten.

In Bezug auf den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 auf einzelnen Baugrundstücken überschritten, sodass Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109-1 zu formulieren sind. Da die schalltechnischen Anforderungen für den Nachtzeitraum höher sind, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung

der zugehörigen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 für diesen Zeitraum zu bestimmen, siehe nachfolgende Tabelle.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gem. DIN 4109 $R'_{w,ges}$
		Aufenthaltsräume
	dB(A)	
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Tabelle 2 - Auszug DIN 4109-1, Einteilung Lärmpegelbereiche

Folgende Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen:

Für die Nutzung der Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.Ä. (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1) sind nach dem Stand der Technik Vorkehrungen zum Schallschutz für alle Fassaden zu treffen, die eine Einteilung in einen Lärmpegelbereich III und höher erhalten haben und der L_{142} mindestens seitlich zugewandt sind. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweisverfahrens eine geringere Anforderung an den passiven Lärmschutz ermittelt wird.

- Zudem ist bei Räumen im Lärmpegelbereich III kein ruhiger Schlaf bei geöffneten Fenstern mehr möglich, sodass im B-Plan schallgedämmte Lüftungen festgesetzt werden:

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei Neu- und Umbauten im Bereich von Schlaf- und Kinderzimmern diese mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Dies gilt nicht für Räume im Lärmpegelbereich (LPB) III, die von der Landesstraße abgewandt sind.

Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten ein verminderter Pegel zu erwarten ist, sodass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.

Fazit

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht die Umsetzung des B-Plans Nr. 2 nach derzeitiger Entwurfsfassung gänzlich möglich ist.

Es sollte jedoch im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung eine ergänzende Untersuchung bezüglich der Emissionen, die durch den Betrieb des Multifunktionsgebäudes (MFG)

entstehen, auf Grundlage der hier ermittelten Ergebnisse durchgeführt werden, um ggf. notwendige Einzelmaßnahmen bezüglich des Schallschutzes final formulieren zu können.

6.3. Staub/Geruch

Im und am Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind als ortsüblich hinzunehmen. Sie stellen keine erhebliche Belästigung dar.

7. Festsetzung zur Grünordnung

Die Planung sieht vor, dass das Ortsbild sowie das verträgliche Miteinander der Nutzungen durch die Berücksichtigung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen sowie durch den Erhalt von schützenswerten Bäumen und Feldhecken und die Anlage von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterstützt werden.

Der Erhalt von Teilen der Gehölzbestände (durch Festsetzung) stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope erfolgen nicht. Die ortsbildprägenden Einzelbäume entlang der Straße Volsemenhusen und im Bereich der Bestandsbebauung werden zum Erhalt, die vorhandenen Gärten im Süden des Plangebietes werden als Grünflächen festgesetzt. Die dort vorhandenen Feldhecken werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt. Das gilt auch für die vorhandene Feldhecken nördlich und westlich des WA 1 und nördlich des WA 3. Die Feldhecken bilden wertvolle lineare Landschaftselemente mit hoher ökologischer Bedeutung, dienen als Lebensraum und Vernetzungsstruktur für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und tragen zugleich zur räumlichen Fassung der Gemeinbedarfsfläche bei.

Weiterhin werden Vorgaben zur Eingrünung und Durchgrünung (Stellplatzbegrünung, Straßenbegleitgrün und Neupflanzungen von Feldhecken) definiert, die als Minimierungsmaßnahmen wirken. Bspw. wird im Bereich der Straße Volsemenhusen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Ergänzend wird dort parallel die Neuanlage einer Feldhecke vorgesehen. Eine weitere Heckenpflanzung befindet sich am westlichen Plangebietsrand zur freien Landschaft.

Die vorgesehenen Grünfestsetzungen übernehmen zudem eine wichtige Rolle für die städtebauliche Qualität des neuen Ortszentrums.

Zu den beschriebenen Zwecken sind die folgenden Festsetzungen zur Grünordnung in den B-Plan aufgenommen worden. Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1.1. Feldheckenschutz (B)

Die Feldhecken sind gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope. Der Schutz der Feldhecken ist nicht allein mit der Festsetzung von Grünflächen ausreichend, sondern bedarf der Festsetzung von mind. 5 m breiten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier mit der Kennung (B) = Bestand. Die Flächen dienen auch der Schaffung vorgelagerter Saumstreifen. Feldhecken sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, durch ein Auf-den-Stock-setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Lückige Abschnitte sind mit Gehölzen, bestehend aus verschiedenen Arten der Pflanzliste im Abschnitt IV und/oder des Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024), zu ergänzen.

7.1.2. Anpflanzung von Feldhecken (N)

Zur Eingrünung der Feuerwache und der Landesstraße nach Norden ist die Pflanzung von neuen Feldhecken (inkl. Saumstreifen) innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (N) vorgesehen. Es sind Gehölze verschiedener Arten der Pflanzliste im Abschnitt IV und/oder des Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) zu pflanzen. Es ist zulässig, die anzulegenden Feldhecken auf einen Wall zu setzen.

Gemäß dem wasserwirtschaftlichen Konzept ist an einer Stelle die Verbreiterung des Verbandsgrabens erforderlich. Diese Maßnahme kann direkt am Verbandsgraben im Norden erfolgen oder am Graben westlich der Feuerwehr. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (N1) ist dafür eine Möglichkeit vorgesehen. Neben dem Graben ist eine Feldhecke mit Saumstreifen anzulegen.

Es gilt das Umsetzungsgebot gemäß Kapitel 7.1.4.

7.1.3. Schutzmaßnahmen für Feldhecken

Die Feldhecken werden mit folgenden Maßnahmen geschützt:

- Die Feldheckensaumstreifen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Kennungen (B), (N) und (N1) sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x pro Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, sodass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Feldheckensaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden. Das Mähgut muss abgefahren werden, eine Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung (B) sind mit Ausnahme der Feldheckenwälle keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.
Die Herstellung baulicher Anlagen ist in allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig. Leitungen dürfen die Feldhecken nur senkrecht unterqueren.

- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Kennungen **(B)**, **(N)** und **(N1)** dürfen mit Ausnahme der Neuanlagen, Lückenschließungen sowie Ersatzpflanzungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

Durch die extensive Pflege der Saumstreifen mit später Mahd wird eine artenreiche Gras- und Krautvegetation gefördert, die einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Insekten- und Tierarten darstellt und gleichzeitig das Aufkommen von Gehölzen kontrolliert. Der Ausschluss von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie zusätzlichen Ansaaten gewährleistet dabei eine natürliche Vegetationsentwicklung und verhindert eine Verdrängung standorttypischer Arten.

Die Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen sowie Bodenveränderungen schützen die empfindlichen Strukturen der Feldhecken nachhaltig vor Beeinträchtigungen und sichern ihre Funktion als Lebensraum, Vernetzungselement und landschaftsprägendes Element. Die Regelung zur Unterquerung durch Leitungen stellt sicher, dass Eingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

Insgesamt tragen die Maßnahmen dazu bei, die ökologische Qualität der Feldhecken zu bewahren, ihre biologische Vielfalt zu stärken und ihre Funktionen im Naturhaushalt langfristig zu sichern.

7.1.4. Umsetzungsgebot

Die zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Pflanzgebote (Maßnahmenflächen (N) und (N1)) innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme stellt sicher, dass die vorgesehenen Grünstrukturen zeitnah zur Entwicklung des Gebietes hergestellt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die ökologischen und gestalterischen Funktionen der Flächen – insbesondere als Lebensraum für Flora und Fauna, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild – von Beginn an wirksam werden.

Die Pflanzperiode bezeichnet den Zeitraum im Jahr, in dem Gehölze (Bäume, Sträucher) oder andere Pflanzen unter günstigen Bedingungen gepflanzt werden können, sodass sie gut anwachsen. Übliche Pflanzperioden sind der Herbst vor starkem Frost oder das Frühjahr nach dem Frost und vor dem Austrieb.

Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der Gehölze dient der langfristigen Sicherung dieser Funktionen. Gehölze übernehmen insbesondere Aufgaben als Sicht- und Immissionsschutz, tragen zur Biodiversität bei und stabilisieren den Naturhaushalt. Ein Verlust dieser Strukturen würde die angestrebten ökologischen und gestalterischen Ziele des Bebauungsplans beeinträchtigen.

Die Regelung zum Ersatz bei Abgang stellt sicher, dass die festgesetzten Pflanzungen nicht nur kurzfristig hergestellt, sondern auch dauerhaft erhalten bleiben. Durch die Vorgabe eines gleichwertigen Ersatzes wird gewährleistet, dass Qualität, Funktion und Wirkung der Vegetation langfristig gesichert und kontinuierlich fortgeführt werden.

7.1.5. Wurzelschutzbereich

Die Festsetzung zum Wurzelschutzbereich dient dem wirksamen Schutz von Großbäumen und deren Wurzelraum als empfindlichem und für die Vitalität der Bäume entscheidendem Bereich.

So sind im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m (= Wurzelschutzbereich) von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume in Feldhecken Neu- und Umbauten von baulichen Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH) sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 zulässig. Neue flächige Versiegelungen und neue Gebäude sind grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten.

Der definierte Wurzelschutzbereich berücksichtigt, dass ein Großteil der für die Wasser- und Nährstoffaufnahme wichtigen Feinwurzeln in diesem Bereich liegt und bereits geringe Eingriffe zu nachhaltigen Schäden oder zum Absterben der Bäume führen können.

Die Einschränkung von Bauarbeiten, Bodenveränderungen und Leitungsverlegungen sowie die verpflichtende Berücksichtigung der DIN 18920 stellen sicher, dass unvermeidbare Eingriffe fachgerecht ausgeführt und Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Die DIN regelt dabei den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen und gewährleistet eine einheitliche, fachlich anerkannte Vorgehensweise.

7.1.6. Grundwasserabsenkung

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Bestandsvegetation (z. B. alte Bäume oder geschützte Biotope), die auf den aktuellen Grundwasserstand angewiesen ist. Neben ökologischen Gründen schützt das Verbot dauerhafter Absenkungen auch die Stabilität des Bodens und verhindert Schäden an benachbarten Gebäuden durch Bodenverdichtungen.

7.2. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse; BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner; Kiel, Juli 2026

Das Büro BBS Umwelt GmbH wurde mit der Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz beauftragt. Grundlage hierfür ist eine faunistische Potenzialanalyse, auf deren Basis die Auswirkungen des Vorhabens auf die Lebensgemeinschaften im Gebiet sowie die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Planung beurteilt werden. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch neue Bauflächen kommt es potenziell zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen vermieden werden. Außerdem wird für Fledermäuse ein Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept vorgesehen und, sofern großflächig transparente oder stark reflektierende Fensterfronten vorgesehen sind, sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag erforderlich.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich derzeit nicht. Konkrete Eingriffe in Bestandsgebäude oder nicht zum Erhalt festgesetzte Höhlenbäume sind derzeit nicht vorgesehen. Da innerhalb

des Plangebiets jedoch Baufelder festgesetzt werden, die bestehende Gebäude überlagern, können zukünftige Umbau-, Erweiterungs- oder Abbruchmaßnahmen und damit verbundene Eingriffe in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Brutvögeln der Gebäude/Höhlenbrüter nicht ausgeschlossen werden.

Bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich, Verbotstatbestände werden vermieden.

Für Fledermäuse werden die Vermeidungsmaßnahmen AV-01 und AV-02 erforderlich.

- AV-01: Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind vor Eingriffen in Gebäude und vor Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial (Stammdurchmesser > 30 cm) fachgutachterliche Besatzkontrollen durchzuführen. Sofern Quartiere oder Individuen festgestellt werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und erforderlichenfalls eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.
- AV-02: Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten. Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von < 2400 Kelvin verwendet. Es ist sicherzustellen, dass die verbleibenden und neu zu entwickelnden Gehölze sowie angrenzendes Grünland frei von jeglicher zusätzlicher (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden potenziellen Quartiere, Nahrungsräume oder Flugstraßen lichtempfindlicher Arten nicht zu entwerten.

Für Brutvögel werden die Maßnahmen AV-03 und AV-05 erforderlich. Bei derzeit nicht absehbaren Eingriffen in Bestandsgebäude oder nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird darüber hinaus die Maßnahme AV-04 erforderlich.

- AV-03 (wirkt für Vögel des Offenlandes/Staudenfluren etc.): Die Arbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in der o.g. Aktivitätszeit der Vögel beginnen oder Teilbereiche bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen:

Ökologische Baubegleitung: Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen an die ggf. vorkommenden Brutvögel angepassten Bauablauf sind in Abstimmung mit der UNB Bauarbeiten in Teilbereichen auch innerhalb der Brutperiode möglich. Besatzkontrollen und Negativnachweise haben dann eine zeitlich auf 5 Tage begrenzte Gültigkeit und müssen nach Ablauf wiederholt werden.

- AV-04 (wirkt für Vögel, die in/an Häusern oder in Bäumen brüten): Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind vor Eingriffen in Gebäude und vor Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial fachgutachterliche Besatzkontrollen durchzuführen. Sofern Brutplätze oder Reviere festgestellt werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und erforderlichenfalls eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.
- AV-05: Sofern großflächig transparente oder stark reflektierende Fensterfronten (> 5 bis 10 m²) vorgesehen sind, sind diese durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten.

Verwiesen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

- ➔ Diese Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. AV-1 und AV-4 sind in einer Festsetzung zusammengefasst worden. AV-2 und AV-5 wurden zum Teil konkretisiert.
- ➔ Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets sowie zum Schutz und zur gezielten Förderung der heimischen Vogelwelt wird zudem als Populationsstützende Maßnahme festgelegt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mind. 4 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen sind, z. B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben. Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.
Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.
Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

Die Maßnahme verfolgt mehrere Ziele:

- **Erhalt und Förderung strukturgebundener Arten:** Viele Gebäudebrüter finden im modernen Neubau keine geeigneten Nistplätze mehr. Künstliche Nisthilfen schaffen hier gezielt Ausgleich.
- **Artenschutz im besiedelten Raum:** Die Maßnahme ermöglicht die Integration von Naturschutzaspekten in gewerblich geprägte Strukturen und unterstützt die biologische Vielfalt im Siedlungsraum.
- **Kompensation durch Lebensraumverbesserung:** Vor dem Hintergrund möglicher Eingriffe in Lebensräume durch die Bebauung wird mit der Maßnahme ein ökologischer Beitrag zur Kompensation im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots geleistet.
- **Einfache Umsetzung:** Die Nistkästen lassen sich baubegleitend und kostengünstig an geeigneten Fassaden, Dachvorsprüngen oder Nebengebäuden integrieren.

7.3. Erhaltungsgebote und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Bei der Gestaltung des Plangebietes sind gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Pflanzung von Bäumen und Hecken von herausragender Bedeutung. Daher werden die folgenden Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

7.3.1. Erhaltungsgebote

Die in Teil A - Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Laubbaum mit einem Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen.

Dies dient der langfristigen Sicherung prägender Gehölzstrukturen und ihrer vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und im Orts- bzw. Landschaftsbild. Bestandsbäume übernehmen wichtige ökologische Aufgaben, beispielsweise als Lebensraum für zahlreiche Tierarten, als Schattenspender und als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Luftreinhaltung.

Durch die Bemessung des Ersatzes wird der ökologische Wert größerer Bäume angemessen berücksichtigt. Größere Bäume erbringen aufgrund ihres Alters und ihrer Biomasse umfangreichere Leistungen für das Ökosystem, weshalb ein entsprechend gestufter Ersatz erforderlich ist.

Die Empfehlung zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten gemäß dem genannten Merkblatt trägt zusätzlich zur Stärkung der regionaltypischen Vegetation bei. Heimische Baumarten sind besser an die lokalen Standortbedingungen angepasst, fördern die Biodiversität und bieten insbesondere ein hohes Potenzial als Lebensraum für heimische Tierarten. In dem Zusammenhang wird die Pflanzung verschiedener Arten des „Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) empfohlen.

7.3.2. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Heckenanpflanzungen beim Mischgebiet

Zur Eingrünung der freien Landschaft ist an der nördlichen Kante des Mischgebietes eine mind. 1,5 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Pflanzung wird eine klare Abgrenzung geschaffen, die gleichzeitig als strukturreiches Element zur Gliederung des Raumes beiträgt.

Der mind. 2,0 m breite Vegetationsstreifen stellt sicher, dass ausreichend Wurzelraum sowie günstige Standortbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Gehölze vorhanden sind. Der vorgegebene enge Pflanzabstand von maximal 1,00 m zueinander und die Verwendung von qualitativ hochwertiger, mind. 2-mal verpflanzter Ware gewährleisten eine dichte, schnell wirksame Heckenstruktur mit hoher ökologischer Wertigkeit.

Der Ausschluss nicht heimischer, ökologisch weniger wertvoller Arten wie Kirschlorbeer, Thuja und Scheinzypressen verhindert eine gestalterische Verfremdung sowie negative Auswirkungen auf die heimische Flora und Fauna.

Sofern für das Mischgebiet eine Erschließung von Norden über eine neue Straßenverkehrsfläche oder Privatstraße möglich ist, darf die Hecke ausnahmsweise in einer Breite von max. 5 m je Grundstück unterbrochen werden. Diese Ausnahme stellt sicher, dass die Funktionalität der Grundstücke gewährleistet bleibt, ohne die grundsätzliche Zielsetzung der durchgehenden Eingrünung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Begrenzung auf maximal 5 m je Grundstück stellt dabei sicher, dass die Schutz- und Gestaltungsfunktion der Hecke weitgehend erhalten bleibt.

Dabei handelt es sich um eine im Bebauungsplan vorgesehene Abweichungsmöglichkeit gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, über deren Zulassung im Einzelfall entschieden wird.

Es gilt das Umsetzungsgebot gemäß Kapitel 7.1.4.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der Pflanzliste im Kapitel 9.7 empfohlen.

Begrünung der Stellplatzanlagen

Bäume an Stellplatzanlagen: Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem standortgerechten, Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen.

Die Festsetzung dient der ökologischen und klimatischen Aufwertung versiegelter Flächen sowie der Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Plangebiet. Stellplatzanlagen führen regelmäßig zu einem hohen Versiegelungsgrad und damit zu negativen Auswirkungen auf das Mikroklima, insbesondere durch Aufheizung und reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Die Vorgabe einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum sichert ausreichenden Wurzelraum und günstige Standortbedingungen, die für ein dauerhaft gesundes Wachstum erforderlich sind. Ohne diese Fläche würden Bodenverdichtung und eingeschränkte Wasserverfügbarkeit die Vitalität der Bäume erheblich beeinträchtigen.

Der Schutz der Bäume vor Überfahren ist erforderlich, um mechanische Schäden an Stamm und Wurzelbereich zu vermeiden, die die Standsicherheit und Entwicklung der Gehölze gefährden könnten.

Hecken an Stellplatzanlagen: Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind ab 5 Stellplätzen an mind. 2 Seiten mit standortgerechten, heimischen Laubhecken auf einem mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen.

Auch diese Festsetzung dient der gestalterischen, ökologischen und funktionalen Aufwertung. Damit wird eine deutliche Verbesserung des Ortsbildes erreicht, indem großflächige Stellplatzanlagen gegliedert und in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft harmonisch eingebunden werden.

Die Begrünung an mindestens zwei Seiten gewährleistet eine wirksame räumliche Einfassung der Stellplatzanlagen und verhindert einseitig offene, gestalterisch unzureichende Situationen.

Auf Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Heckenpflanzung abgesehen werden. Es kann im Bereich unterirdischer Leitungen notwendig sein, auf tiefwurzelnende Gehölze zu verzichten, um Schäden zu vermeiden.

Die Baumpflanzen aus dem Kapitel können in die Hecke integriert werden.

Überdachte Stellplätze: Alternativ zu den vorgenannten Baum- und Heckenpflanzungen können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt oder begrünt wird.

Dies eröffnet eine alternative Möglichkeit zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung von Stellplatzanlagen, indem anstelle klassischer Begrünungsmaßnahmen (Bäume und Hecken) eine Überdachung mit ökologischer Zusatzfunktion zugelassen wird. Damit wird sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Flächeneffizienz Rechnung getragen.

Die Verpflichtung, mindestens 80 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünung auszustatten, stellt sicher, dass diese Überdachungen einen wirksamen Beitrag zur nachhaltigen Gebietsentwicklung leisten. Photovoltaikanlagen fördern die Nutzung erneuerbarer Energien und tragen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Begrünte Dächer hingegen verbessern das Mikroklima, fördern die Verdunstung, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung.

Die Vorgabe eines ausreichend starken Substrataufbaus (mindestens 12 cm) gewährleistet die langfristige Funktionsfähigkeit der mind. extensiven Dachbegrünung, insbesondere hinsichtlich Wasserspeicherung, Pflanzenwachstum und ökologischer Wirksamkeit.

Dachbegrünungen lassen sich grundsätzlich in extensive und intensive Begrünung einordnen. Extensive Dachbegrünungen zeichnen sich durch einen geringen Substrataufbau und einen niedrigen Pflegeaufwand aus. Sie werden mit robusten, trockenheitsverträglichen Pflanzen wie Sedum, Moosen oder Kräutern bepflanzt und dienen vor allem ökologischen Funktionen wie Regenwasserrückhalt und Klimaverbesserung, ohne als Nutzfläche vorgesehen zu sein. Intensive Dachbegrünungen hingegen verfügen über einen deutlich stärkeren Substrataufbau, sind pflege- und bewässerungsintensiver und können wie ein Garten genutzt werden. Sie ermöglichen eine vielfältigere Bepflanzung bis hin zu Sträuchern und kleinen Bäumen und bieten zusätzliche Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten.

7.4. Fläche für die Landwirtschaft und private Grünflächen

Die an das WA 2 angrenzenden, vorhandenen Gärten und die Fläche für die Landwirtschaft werden bestandsabdeckend festgesetzt.

Die Gärten und Felder bilden einen Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und der freien Landschaft. Sie wurden in den Geltungsbereich mit aufgenommen, damit dem neuen Ortszentrum der Gemeinde ein gewisses Gewicht gegeben wird.

8. Gestaltungsfestsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

Diese Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein aufgenommen.

8.1. Unversiegelter Grundstücksanteil

Die Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein sieht vor, dass Freiflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind und begrünt oder bepflanzt werden müssen. Besonders Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt.

Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab.

8.2. Stellplätze

Damit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht vom ruhenden Verkehr belastet werden, sind Festsetzungen zu den auf den Privatgrundstücken herzustellenden Stellplätzen im B-Plan aufgenommen worden.

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Tabelle. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohnungen je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohnung	--
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohnung	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohnung
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheim e, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchstzulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchstzulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Im Bauleitplan haben Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen eine wichtige Funktion, um bestimmte Sachverhalte darzustellen, die nicht selbst durch den Plan dargestellt werden, aber für die Planung relevant sind.

Kennzeichnungen weisen auf besondere Gegebenheiten hin, die bei der Nutzung eines Grundstücks zu beachten sind. Sie sind nicht rechtsverbindlich dargestellt, sondern dienen der Information und Sensibilisierung. Bei nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um die Übernahme von Festsetzungen aus anderen Rechtsbereichen. Diese Festsetzungen gelten unabhängig vom Bauleitplan, werden aber nachrichtlich übernommen, um sie im Plan sichtbar zu machen und die Planung daran auszurichten.

9.1. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, Satzungen) können im Amt Marne-Nordsee, Fachbereich 3 – Stadt- u. Regionalentwicklung, Bauleitplanung, Alter Kirchhof 4 - 5, 25709 Marne, eingesehen werden.

9.2. Trinkwasserleitungen

Im Plangebiet (unterhalb des Mischgebietes, der Planstraße, der Gemeinbedarfsfläche und des Straßenbegleitgrüns an der Straße Volsemenhusen) befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung des Wasserverbands Süderdithmarschen mit einem Durchmesser von 500 mm. Die Leitung inkl. Schutzstreifen darf nicht mit Gebäuden, Carports und Nebenanlagen, die die Leitung schädigen können oder einen Zugriff auf die Leitung verhindern, überbaut werden. In Teil - A Planzeichnung sind die Leitung und ein 6 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Leitung nachrichtlich übernommen worden. Im Bereich künftiger Privatflächen (Mischgebiet) ist zudem ein Leitungsrecht festgesetzt worden.

Zudem befindet sich auf den Wohngrundstücken südlich der Straße Volsemenhusen eine untergeordnete Trinkwasserleitung des Wasserverbands Süderdithmarschen mit einem Durchmesser von 50 mm. Auch hierfür ist auf den Privatflächen Leitungsrecht, in 3 m Breite, festgesetzt worden. Die Leitung darf nicht mit Gebäuden, Carports und Nebenanlagen, die die Leitung schädigen können oder einen Zugriff auf die Leitung verhindern, überbaut werden.

9.3. Verbandsgewässer

Beidseitig der Vorfluter des Sielverbandes Helse, 0111 im Norden und 0110 im Süden, werden Pflege- und Unterhaltungstreifen von 7,5 m an offenen Gräben und 5 m an verrohrten Gräben berücksichtigt. Es gilt die Satzung des Sielverbandes Helse.

Die genannten Abstände sind in der Planung mit der Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft berücksichtigt worden.

Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächenwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, weist der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen darauf hin, dass die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zulasten des Antragstellers gehen.

9.4. Anbauverbotszone an der Landesstraße (§ 29 StrWG)

Es wird auf das Straßen- und Wegegesetz (§§ 29 und 30 StrWG) verwiesen.

Entlang der von Ost nach West verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche „Volsemenhusen“ L142 befindet sich eine Anbauverbotszone. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u. a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen.

Für die vorhandenen Gebäude südlich und nördlich der Landesstraße L142 besteht Bestandsschutz.

Künftig soll sich der Bereich zum Ortszentrum der Gemeinde entwickeln, sodass sich ggf. eine Ortsdurchfahrt ohne Anbauverbotszone etablieren könnte.

9.5. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (2023) sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie für Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

9.6. Immissionen aus der Landwirtschaft

Es wird auf Kapitel 6.3, Seite 36 verwiesen.

9.7. Pflanzliste

Bezüglich der Artenwahl für die Anpflanzungs- und Ersatzfestsetzungen wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der folgenden Pflanzliste (für Sträucher und Kletterpflanzen) und dem Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (für Bäume) empfohlen.

Bäume

Vgl.: Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, derzeitiger Stand 20.11.2024 – der Begründung als Anlage beigelegt)

Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

9.8. Kompensation

Es ist ein flächiger Ausgleich von insgesamt **15.168 m²** erforderlich, der über eine externe Ausgleichsfläche zu erbringen ist.

9.9. Grundwassermessstelle

Auf dem Flurstück 42/1, Flur 11, Gemeinde und Gemarkung Volsemenhusen befindet sich die landeseigene Grundwassermessstelle 5255 Volsemenhusen. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für diese gibt es einen bestehenden Gestattungsvertrag vom 25.01.2002. Darin hat sich die Gemeinde verpflichtet, über und in unmittelbarer Nähe keinerlei Einwirkung auf den Grund und Boden vorzunehmen, die die Anlage gefährden, beschädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen oder beeinflussen kann.

Ferner wurde sich verpflichtet, bauliche Maßnahmen jeder Art und Nutzungsänderungen innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Anlage nur nach erfolgter Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Schleswig, jetzt LKN.SH, die schriftlich niederzulegen ist, vorgenommen werden.

Da sich diese Messstelle in den aktuellen Messnetzen zur EU-Wasserrahmenrichtlinie und weiteren befindet und somit aktiv noch im Betrieb ist, besteht seitens des Landes großes Interesse, diese weiter nutzen zu können.

9.10. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten vollständig innerhalb der Hochwassergebietskulisse

Aufgrund der Lage hinter einem Landesschutzdeich findet das in § 82 LWG genannte Bauverbot gemäß der gesetzlichen Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG für das Plangebiet jedoch keine Anwendung. Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass eine absolute Sicherheit auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben ist.

9.11. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

9.12. Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich in keinem archäologischen Interessengebiet. Es sind zudem keine archäologischen oder Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt.

Es wird dennoch auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Energieeinsparung/Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und ein vermehrtes Auftreten von Tornado-Ereignissen mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme- und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Demzufolge ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen.“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Gründächer produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Wohnqualität bei geringerem Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung vornehmlich auf Garagen, Carports und Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet. Zur Veranschaulichung, wie die Kombination beider Anlagen aussehen kann, wird auf die Auszüge aus der BuGG-Fachinformation „Solar-Gründach“ verwiesen, einsehbar unter folgendem Link: https://www.bund-lemgo.de/download/FB_Solar_Gruendach_int.pdf.

Die **Erhaltung der neuzupflanzenden Bäume** ist durch den Klimawandel erschwert. Ausschlaggebend für eine lange Lebenszeit sind u. a. die Bodenstrukturen, der Wasserhaushalt und Schutzmaßnahmen. Daher ist für die neu zu pflanzenden Bäume Folgendes zu empfehlen:

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

- Bei Baumpflanzungen ist auf eine fachgerechte und standortgemäße Vorbereitung der Pflanzgruben zu achten. Aufgrund des Klimawandels kann es zu längeren Trockenperioden kommen. Damit die Bäume nicht vertrocknen und der langfristige Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann, ist der Einsatz von Baumrigolen zu prüfen.
- Die Wege und Plätze sollten so geplant werden, dass das Regenwasser über Rinnen zu den Bäumen geleitet wird.
- Das Pflanzloch muss so bemessen sein, dass es für das Wurzelwerk auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.
- Zum Schutz der Bäume vor »Sonnenbrand« sollten die Stämme mit einer Mischung aus Kalk und anderen pflanzenstärkenden Stoffen „angestrichen“ werden. Die weiße Farbe reflektiert das Sonnenlicht und verhindert so, dass sich die Rinde zu schnell erwärmt. Da viele heimische Baumarten und vor allem junge Bäume eine relativ dünne Rinde besitzen, sind sie den hohen Temperaturen im Sommer und den Minusgraden im Winter fast schutzlos ausgesetzt. Die steigenden Sommerhöchsttemperaturen, kombiniert mit Dürrephasen, lassen die temperaturbedingten Rindenschäden stetig steigen. Eine mögliche Folge, ist das massive Auftreten von Pilzfäule, das ein Absterben des Stammes zur Folge haben kann.

In dem Zuge wird zur Förderung einer nachhaltigen urbanen Entwicklung die Anwendung der **Schwammstadt-Strategie** empfohlen. Das Konzept der Schwammstadt sieht vor, den vorhandenen Bäumen im Straßenraum oder auf den Grundstücken unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten. Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Diese Maßnahme dient der Versickerung und auch der Biodiversität. Sie leistet zudem einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinaus weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2024/EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-Pkw, Elektroroller und Elektrofahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO₂-Emissionen.

Die Versorgung des neu entstehenden Quartiers mit **Warmwasser und Heizungsenergie** ist durch den Einsatz von Wärmepumpen, vorzugsweise Luft-Tauscher, und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO₂-neutral.

Die **Erhaltung durch Um- und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz** vermeidet effektiv die Entstehung von Abfällen und reduziert die aufgewendete Menge an Primärenergie.

Bei Neubauten wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als etwa Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht größtenteils aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO₂.

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglicht einen geringen Energiebedarf.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt primär die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, sodass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiterzunutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wiederverwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit die letzte Möglichkeit darstellen.

Den Städten und Gemeinden wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit den aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Abfällen (z. B. Bodenmaterialien, Fundamente, Holz etc.) umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen und aller anfallenden Abfälle zu betrachten. Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Gebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen. Auch ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden zum Einbau angeliefert werden. Zudem muss die Verwendung von Recyclingmaterial/ Schotter für die Zuwegungen und Stellflächen gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung beleuchtet werden.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden, z. B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden. Eine Dachbegründung, auch bei kleineren Dachflächen wie Garagen oder Nebengebäuden, trägt zu einer Verdunstung des Regenwassers bei.

11. Boden, Altlasten und Altablagerungen

11.1. Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Erkundung und Untersuchung des Baugrundes - Geotechnisches Gutachten, Geo Rohwedder GmbH, April 2023

Das Plangebiet befindet sich in der „Dithmarscher Marsch“, welche gemäß Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein (vgl. Umweltportal des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein, Juli 2025) als Dwogmarsch aus marinem bis brackischem Schluff/ Ton eingeordnet ist.

Zur Beurteilung des Baugrundes wurde im zukünftig zu bebauenden nordwestlichen Bereich im Frühjahr 2023 eine Baugrunduntersuchung anhand von 5 Bodenaufschlüssen bis in 6,0 m Tiefe durch das Ingenieurbüro Geo-Rohwedder aus Albersdorf vorgenommen.

Das Gutachten beurteilt den Baugrund im Erschließungsgebiet und gibt Empfehlungen für die Gründung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie für die Erschließungsmaßnahmen (Rohrleitungs- und Straßenbau). Es ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Als gewachsener **Baugrund** wird ein marschüblicher Klei angetroffen. Unterhalb des ersten Marschhorizontes folgt ein enggestufter und intermittierend gestufter Fein- und Mittelsand. Entsprechend diesem inhomogenen Aufbau weisen die Marschsedimente insgesamt erhebliche Unterschiede in ihren Tragfähigkeitseigenschaften aus.

Bei den Bohrarbeiten wurde die **Wasseroberfläche** (Schichten-/Tagwassersituation) in den Bohrlöchern zwischen 0,6 und 0,9 m unter dem jeweiligen Bohransatzpunkt gemessen. Allgemein ist in den humosen Deckschichten über dem als Stauhorizont wirkenden Marschboden mit dem Auftreten von Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Das Auftreten und die Intensität dieser Wässer sind stark jahreszeitlich bedingt und hängen von der Dauer und Stärke vorausgegangener Niederschläge sowie den örtlichen Abflussverhältnissen ab.

Es kann somit konstatiert werden, dass Wasserstände nahezu der Geländeoberkante auftreten können, die begünstigt werden durch den Tidehub der Nordsee, der phasenverschoben gedämpft zu berücksichtigen ist. Für Belange der Planung/Erdarbeiten wird vonseiten der Geo Rohwedder GmbH empfohlen, einen Bemessungswasserstand (Stau-/Schichtenwassersituation) ab vorhandener Geländeoberkante zu berücksichtigen, mit einer Tiefenkote von Grundwasser GW = -0.4 m unter vorhandener Geländeoberkante (GQK).

Die zentralen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen sind:

- **Gründung von Gebäuden:** Gebäude können auf einem Ersatzbodenpolster gegründet werden, nachdem oberflächennahe Deckschichten entfernt und Geotextilien eingelegt wurden. Die Aushub- und Gründungssohlen müssen von der Geo Rohwedder GmbH abgenommen werden.
- **Altlasten:** Es liegen keine Anzeichen für Verunreinigungen im Baugrund vor.
- **Grundwasserhaltung und Baugruben:** Generell wird für Rohrleitungsbau und Schächte eine Sicherung der Baugrube durch Spundwand- oder Bohlträgerverbau empfohlen.
Diese bedürfen unbedingt der Überprüfung und Verifizierung nach Vorlage von Detailplänen für Einzelbebauungen im Rahmen weiterer/gezielter Baugrundaufschlussbohrungen bzw. bei Planungsfortschreibung.
Mit der Ausführung von möglichen Grundwasserabsenkungsmaßnahmen können bereichsweise Risiken (z. B. Setzungsschäden an benachbarten Bauwerken etc.) auftreten, die derzeit nicht hinreichend genau eingeschätzt werden können. Generell wird für den Rohrleitungsbau bzw. Baugrubenbereich von Schächten empfohlen, die

Baugrubensicherung durch eine Spundwand- oder Bohlträgerverbau, in Verbindung mit einer temporären Wasserhaltung, z. B. KleinfILTERbrunnen, durchzuführen.

Die Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind dem jeweiligen Bodenaushub vorausseilend vorzuschalten und der Bodenaushub als Trockenaushub durchzuführen, damit ggf. mögliche Sandausspülungen aus den Verbaufugen unterbleiben.

Die Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind ggf. gesondert zu planen und deren Auswirkungen auf benachbarte bauliche Anlagen hinsichtlich des sich einstellenden Absenkeeffekts zu beurteilen, sodass nach Planungsfortschreibung mit der Geo Rohwedder GmbH in einem interdisziplinären Gespräch bzw. mit allen am Bau beteiligten Personen die weitere Vorgehensweise zur hinreichenden Urbanisierung abgestimmt werden kann.

Die Auftriebssicherheit etwaiger Rohrleitungen und auch Schachtbauwerke ist im Endzustand unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes hier: GW = -0,4 m unter vorhandener Geländeoberkante (GOK) zu gewährleisten.

Aufgrund der erbohrten Wasserstände wird in diesem Zusammenhang auf das aktuelle Regelwerk der DIN 18.533-1:2017-07 - Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1 „Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze“, hingewiesen. Insbesondere wird auf die Wassereinwirkungsklassifizierung/Rissklassifizierung/Raumnutzungsklassifizierung aufmerksam gemacht sowie auf die Verformungsklassifizierung nach DIN 18.533-1, Tabelle 9.

11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung

Die Gemeinde hat keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und/oder schädliche Bodenveränderungen, aus denen sich eine Untersuchungsanforderung in Hinblick auf eine Gefahrenforschung ergibt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz beim Kreis Dithmarschen umgehend davon, in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

11.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB – Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Im Bundesbodenschutzgesetz ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, und diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)).

https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Er orientiert sich an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge. Die dort aufgeführten Hinweise und Handlungsempfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz sollten bei konkreten Planungen beachtet werden.

Bei der Anlage eines Baugebiets sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Um den o.g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Bau Feld in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. zu unterteilen. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden sind die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.
- Verfahrensfrei nach § 62 der LBO 2022 sind „selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen oberhalb dieser Kriterien bedürfen einer Genehmigung.

- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das der Einbauklasse Z1.1 entspricht. Es gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden.
- Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z. B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

11.4. Entsorgung von Böden

Es gilt die Mantelverordnung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen.

Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch auf nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Für den Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt u. a. Folgendes:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe sowie TOC zu analysieren und entsprechend zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen, Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

12. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung die Landesstraße L 142 „Volsemenhusen“. Östlich des Helser Fleets befindet sich zudem die Landesstraße L 173 „Kannemoor“ in einem Abstand von etwa 40 m zur Plangebietsgrenze. Diese Straßen gewährleisten die Anbindung der Gemeinde an die Stadt Marne im Westen sowie an die Stadt St. Michaelisdonn im Osten. Ferner besteht eine Verbindung zur Stadt Brunsbüttel im Süden, von wo aus ein Anschluss an die Bundesstraße B 5 in Richtung Itzehoe sowie weiterführend an die Autobahn A 23 in Richtung Heide und Hamburg gegeben ist.

Innere Erschließung

Die bestehenden Grundstücke werden weiterhin direkt über vorhandene Zufahrten erschlossen.

Die Erschließung der neuen Bauflächen (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) erfolgt über eine etwa 15 m breite Anbindung an die Landesstraße L 142 „Volsemenhusen“. Innerhalb der geplanten Erschließungsstraße sind ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg sowie seitliche Gestaltungstreifen, beispielsweise zur Eingrünung, vorgesehen. Diese Planstraße mündet in eine rund 60 m breite, kreisförmige Verkehrsfläche, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet wird. Sie soll multifunktional als Spiel- und Dorfplatz genutzt werden und bietet perspektivisch auch die Möglichkeit zur Einrichtung einer Bushaltestelle. Ferner kann von hier aus eine Zufahrt zu den Stellplätzen der Feuerwehr sowie zum Dorfgemeinschaftshaus hergestellt werden.

Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine separate, unabhängige Alarm-zu-und-abfahrt zur Landesstraße vorgesehen.

Im Vorwege wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) besprochen, wie die Zufahrtssituation der Feuerwehr gemäß DIN 14092 zu regeln ist. Die Pkw-Zufahrt ist getrennt von der Alarmausfahrt und auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorzusehen. Das Mischgebiet ist mit einer eigenen Zufahrt zur Landesstraße vorzusehen. Diese Anforderungen können durch die vorliegende Erschließungsplanung erfüllt werden.

Im Zuge des Ausbaus der Planstraße ist außerdem eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation vorzusehen.

Für einen zweiten Bauabschnitt besteht die Option, das Baugebiet nach Norden zu erweitern und eine zusätzliche Erschließungsstraße an die Planstraße anzubinden.

Bei der Herstellung der Zufahrten sind ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke gemäß § 33 des Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein anzulegen und dauerhaft freizuhalten. Dies gilt auch für geplante Bepflanzungen sowie bauliche Anlagen wie Zäune oder Mauern. Innerhalb der Sichtdreiecke sollten diese eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Anbindung an den ÖPNV

Die nächste Haltestelle „Volsemenhusen“ in der Nähe des B-Plans Nr. 2 befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches (Luftlinie bis Mitte des Plangebiets). Diese Haltestelle wird von der Linie 2510 Westdorf – St. Michaelisdonn bedient.

13. Ver- und Entsorgung

13.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband

Die Strom- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden durch die Versorgungsträger hergestellt. Die Wärmeversorgung wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung individuell geplant.

Im Zuge des Ausbaus der Planstraße ist außerdem eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation vorzusehen.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten.

In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht/Dienstbarkeiten zu belasten.

Bei Erd- und Aufbrucharbeiten in öffentlichen Wegen und privaten Flächen ist stets mit dem Vorhandensein von unterirdisch verlegten Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmelde- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserleitungen zu rechnen. Arbeiten, die in der Nähe solcher Leitungen vorgenommen werden, können bei mangelnder Sorgfalt zu Beschädigungen führen, die Lebensgefahr bedeuten und geeignet sind, durch die Unterbrechung der Versorgung beträchtlichen Schaden anzurichten. Daher sind zu Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Die Baumaßnahmen sollten den Ver- und Entsorgungsträgern zur Koordinierung so früh wie möglich angezeigt und ggf. aktuelle Bestandspläne angefordert werden.

13.2. Grundwasser

Die Untere Wasser- Boden- Abfallbehörde gibt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu bedenken, dass das Grundwasser im Plangebiet oberflächennah, mit einem Bemessungswasserstand von 0,4 m u. GOK ansteht. Dementsprechend wirkt sich der Plangegegenstand unmittelbar auf das Schutzgut Grundwasser aus. Das Grundwasser stellt im Plangebiet ein Baugrundrisiko dar, siehe Hinweise aus. Gemäß dem Gutachten gilt „Die Urbanisierung der einzelnen Grundstücksparzellen sollte nur unter Vorausselung gewisserhafter Wasserhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden, die den örtlichen Gegebenheiten anzupassen sind.“

D. h., bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen ist mit der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungen zu rechnen. Hierzu sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, die mind. 8 Wochen vorher bei Fachdienst Wasser, Boden und Abfall zu beantragen sind.

Gemäß Luftbild wird das Plangebiet derzeit durch Gruppen entwässert. Wenn diese Gruppen verfüllt werden, kommt es zum Aufstauen des Grundwassers. Dies stellt eine Benutzung des Grundwassers gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG dar, die gegebenenfalls erlaubnispflichtig wäre.

Das Aufstauen des Grundwassers kann erhebliche Auswirkungen, einschließlich Schäden an der vorhandenen Bebauung haben.

Dementsprechend ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die unterirdische Entwässerung, Drainage des Bebauungsgebietes zu klären.

13.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Wasserwirtschaftliches Konzept und Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1 Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, Juli 2026

Um den wasserrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 2 gerecht zu werden, wurden für den geplanten Umgang mit Regen- und Schmutzwasser eine A-RW1 und ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

13.3.1. Wasserwirtschaftliches Konzept

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutz- und Regenwasser werden somit in getrennten Leitungen abgeführt.

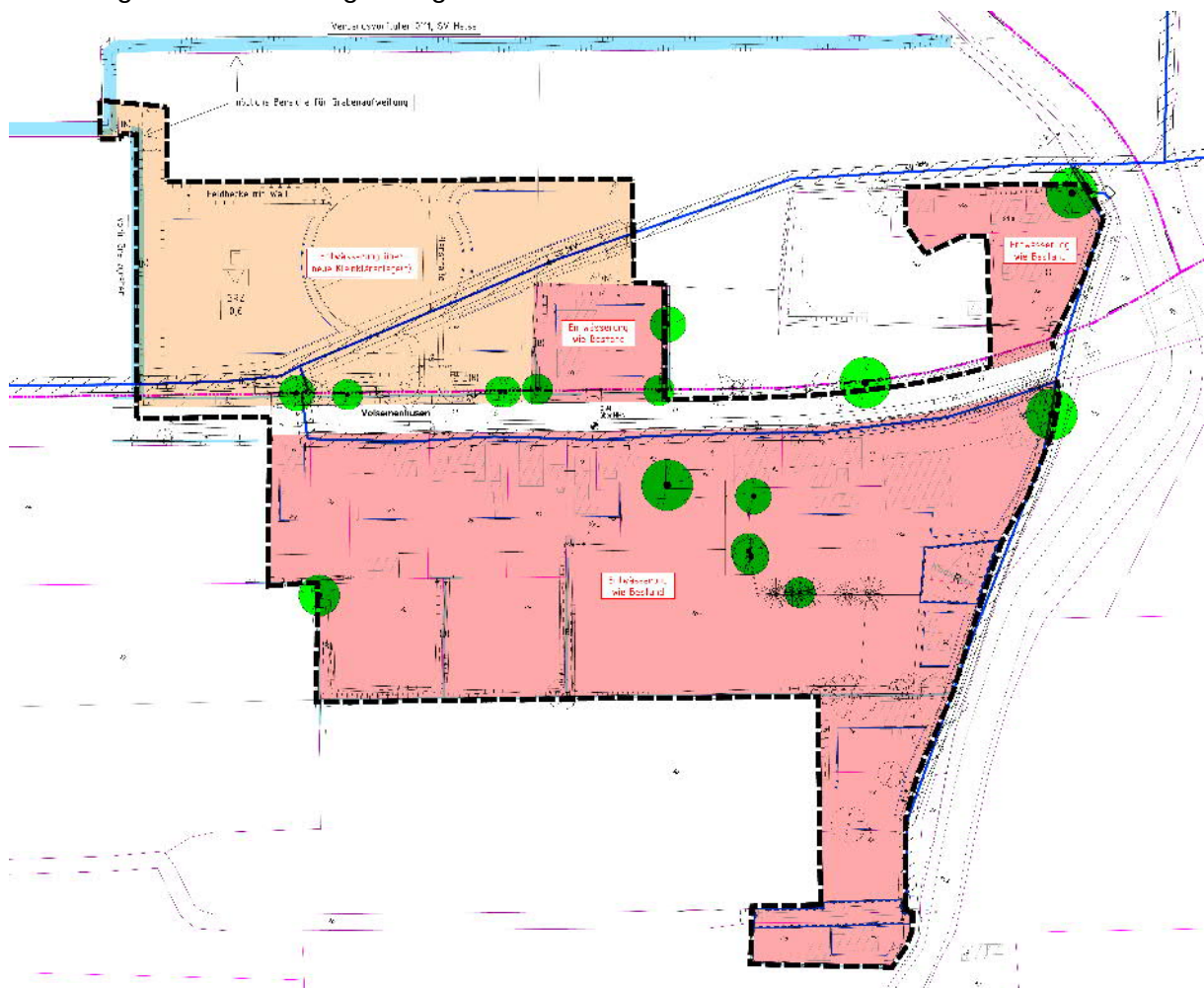


Abbildung 17 - Entwässerungskonzept

erstellt durch Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, Juli 2026

Schmutzwasser

Das anfallende zusätzliche Schmutzwasser im B-Plan Nr. 2 wird innerhalb der bereits bestehenden Wohnbebauung weiterhin über die vorhandenen Kleinkläranlagen abgeleitet.

Für die geplante Bebauung für die Feuerwehr und innerhalb des Mischgebietes ist jeweils eine neue Kläranlage gem. den geltenden Regelwerken vorzusehen. Diese sind entsprechend der zukünftigen Nutzung zu dimensionieren. Die Einleitung des geklärten Abwassers erfolgt in die Grenzgräben und im weiteren Verlauf in die Verbandsvorflut 0111 des Sielverbandes Helse nördlich des Plangebietes. Für den Bau, die Einleitung und Inbetriebnahme der neuen Kläranlagen ist gesondert eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die zur Kläranlage führenden Schmutzwasserkanäle sind im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu dimensionieren.

Regenwasser

Das im B-Plan Nr. 2 aufgrund der geplanten Bebauung anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und im Freigefällekanal den vorhandenen Gräben nordwestlich des Plangebietes zugeleitet und von dort in den Vorfluter 0111 des Sielverbandes Helse geführt. Um im Vorflutsystem des Sielverbandes eine zusätzliche Belastung durch erhöhte Einleitmengen zu vermeiden, ist es geplant, eine Grabenaufweitung gemäß den Anforderungen des Deich- und Hauptsielverbandes herzustellen. Durch die neu entstehenden Versiegelungen ist ein zusätzliches Stauvolumen von 292 m³ zu schaffen.

Dieses sollte möglichst an den Grenzgräben westlich des Plangebietes oder am Verbandsvorfluter 0111 geschaffen werden, um den Stauraum in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zu schaffen.

Als Minderungsmaßnahme der Regenwasserlast und der Versiegelung im Plangebiet sind folgende Festsetzungen in den B-Plan Nr. 2 aufgenommen worden:

- ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Stellplätze und Fahrwege
- Begrünungsmaßnahmen in Form von Stellplatzbegrünungen, Baumpflanzungen und der Anlage von Feldhecken

Darüber hinaus entwässert die überplante Fläche im aktuellen Zustand über Gruppen in die umliegenden Grenzgräben. Um einen ordnungsgemäßen und schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers insbesondere im Rahmen der Erschließung des Geländes als Baugrund sicherzustellen, werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Der Straßenkörper wird gegenüber dem vorhandenen Gelände höhenmäßig aufgelagert und über die gesamte Länge mit einer zentralen Kofferbettdrainage versehen, die der geordneten Ableitung des anstehenden Wassers dient. Die außerhalb des Erschließungsbereichs liegenden Gruppen werden zunächst offen belassen, um eine Vernässung der angrenzenden Flächen zu vermeiden. Die geplante Sockelhöhe der Gebäude liegt deutlich über der Oberkante des Straßenkörpers, wodurch der erforderliche Hochwasserschutz gewährleistet wird. Abhängig vom Nässegrad der Grundstücke besteht zudem die Möglichkeit, private Dränagen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.

Die vorliegende Handlungsempfehlung des wasserwirtschaftlichen Konzepts ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit den entsprechenden Behörden, dem Deich- und Hauptsielverband und dem Wasserverband Süderdithmarschen abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Für weitere Einzelheiten wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen.

13.3.2. Regenwasserableitung (RW) / A-RW 1

Ziel bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz soll sein, dass der potenziell naturnahe Wasserhaushalt auch nach Erschließung weitestgehend aufrechterhalten wird.

Für den vorliegenden B-Plan werden die geforderten Nachweise wie folgt geführt:

1. Das im B-Plan Nr. 2 anfallende Oberflächenwasser wird den Grenzgräben nordwestlich des B-Planes zugeführt und von dort in die Verbandsvorflut 0111 des Sielverbandes Helse nördlich des Plangebietes geleitet. Der Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses gilt als erbracht, da die von dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen geforderten Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Stauraum (30 m³ pro 1.000 m³ versiegelte Fläche) - in Form von neuen Gräben oder Grabenaufweitungen und dem zur Verfügung stehenden Stauraum des B-Planes 2 - eingehalten werden.

Im vorliegenden B-Plan ist ein Stauvolumen von insgesamt 603 m³ erforderlich, wobei durch die bestehenden Grabensysteme innerhalb des B-Plangebietes bereits das Stauvolumen für die vorhandene Bebauung abgedeckt ist. Durch die neu entstehenden Versiegelungen ergibt sich ein neu zu schaffendes Stauvolumen von 292 m³, welches durch eine geplante Grabenerweiterung nordwestlich des Gebietes realisiert werden kann.

Die bereits vorhandenen Grundstücke entwässern weiterhin in die Grenzgräben, sodass es im Bereich der vorhandenen Bebauung zu keiner Änderung des vorhandenen Systems kommt. Der Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses gilt entsprechend als erbracht.

2. Der Nachweis der Vermeidung von Erosion kann aus den unter 1. genannten Gründen entfallen.
3. Der Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung kann entfallen, da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Sollte durch die Grundstückseigentümer eine Versickerungsanlage vorgesehen werden, ist diese anhand des DWA-Arbeitsblattes 138-1 zu bemessen, zu bauen und zu betreiben, sodass der Nachweis gem. Kap. 4.3 der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erbracht ist.

13.4. Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig.

Für Wohngebiete sind i. d. R. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend.

Für den Grundschatz von Gewerbebetrieben ist je nach Größe und Gefahr der Brandausbreitung eine, den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Industriebaurichtlinie entsprechende Löschwasserversorgung von 96 m³/h bis mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen. Den, ggf. über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarf (Objektschutz) hat der Betreiber/Eigentümer des Objektes sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

13.5. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Dithmarschen über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen freizuhalten.

14. Umweltbericht

14.1. Einführung

Die Gemeinde Volsemenhusen, Amt Marne-Nordsee, plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 in zentraler Ortslage. Im Westen der Kreuzung der Landstraße Volsemenhusen (L 142) und des Gewässers „Helser Fleet“ soll ein ca. 5,8 ha großer Geltungsbereich überplant werden.



Abbildung 18 - Lageplan Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 (rot)

Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen

Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die BBS-Umwelt GmbH beauftragt. Der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch dn.stadtplanung, Rellingen.

14.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Gemeinde Volsemenhusen liegt im Kreis Dithmarschen / Amt Marne Nordsee und ist eine landwirtschaftlich geprägte Flächengemeinde der Marsch. Das Plangebiet liegt mittig in der Gemeinde Volsemenhusen an der L 142 zwischen Marne und St. Michaelisdonn. Östlich des Geltungsbereichs verläuft das Fließgewässer „Helser Fleet“. Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Plangebiet ist durch dörfliche Bestandsbebauung mit großen Gärten und das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr geprägt. Die Landstraße (L142) verläuft mittig durch den Geltungsbereich. Nördlich und südlich der Straße wird die Fläche neben der Wohnbebauung als Grünland genutzt sowie Hobby-Tierhaltung betrieben.

Bebauungsplan Nr. 2:

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung/rechtliche Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Bildung eines gemeinsamen Ortszentrums mit Feuerwehrneubau für die Gemeinden Volsemenhusen und Ramhusen. Durch die kleinen Siedlungsbereiche mit meist einreihiger straßenbegleitender Bebauung innerhalb der Gemeinde besitzt Volsemenhusen keine echte Ortsmitte und keinen dorfsocialen Treffpunkt. Durch den Bebauungsplan Nr. 2 soll das Plangebiet der öffentlichen Nutzung dienen und durch Wohn- und Mischgebietsbebauungen ergänzt werden. Im nördlichen Teilbereich ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen.

Geplant sind dabei allgemeine Wohngebiete (WA, Bestandssicherung und kleinflächig Neuausweisung von Wohnbauflächen), ein Mischgebiet (MI), sowie eine Fläche für den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Zudem sind die Zuwegung von der L 142 zu den neu bebaubaren Flächen und zur Feuerwehr durch den Bau von Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen mit Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Bäume und Feldhecken sollen dabei überwiegend erhalten bleiben (s. Abb. 2).

Für das Mischgebiet und die Wohngebiete ist zweigeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen von max. 11 m vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt für WA1, bei 0,25, für WA2, WA3 und MI bei 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche bei 0,6.

Zentrale Planungsziele B-Plan Nr. 2:

- Sicherung der Bestandswohnbebauung,
- Bereitstellung von Flächen zur Förderung bedarfsgerechten Wohnens sowie für ortsverträgliches Kleingewerbe und Dienstleistungen,
- Neubau eines Feuerwehrgerätehauses,
- Bereitstellung eines Dorfgemeinschaftshauses als sozialer Treffpunkt und
- Überprüfung sowie Schutz der ortsbildprägenden Bestandsgehölze und Grünflächen.



Abbildung 19 - Entwurf der Planzeichnung - Vorzeitiger B-Plan Nr. 2, **Bauabschnitt 1**, Gemeinde Volsemenhusen (Quelle: dn stadtplanung)

Bedarf an Grund und Boden B-Plan:

Durch die Aufstellung des B-Plans wird neben bereits bebauten Flächen auf einer Fläche Bebauung ermöglicht, die bisher Wirtschaftsgrünland war und damit erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Gesamtfläche des Bebauungsplan Nr. 2 beträgt ca. 5,8 ha. Die bauliche Überplanung von Wirtschaftsgrünland (v.a. im Norden) umfasst ca. 1,3 ha.

Tabelle 3 - Flächenaufteilung B-Plan

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	2,350
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 1	0,175
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 2	1,927
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 3	0,248
Mischgebiet	0,368
Fläche für Gemeinbedarf	0,472
Verkehrsflächen	0,729
davon: Straßenverkehrsfläche, Volsemenhusen	0,372
davon: Straßenverkehrsfläche, Planstraße	0,102
davon: bes. Verkehrsfläche, Planstraße	0,255
Fläche für die Landwirtschaft	0,589
Wasserflächen	0,078
Öffentliche Grünfläche	1,169
davon: öff. Grünflächen	0,276
davon: priv. Grünflächen	0,893
Räumlicher Geltungsbereich	5,755

Stand: 15.07.2026

Zentrale Punkte des OEK Volsemenhusen/Ramhusen

Im Auftrag der Gemeinde Volsemenhusen wurde über das Amt Marne-Nordsee ein Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde unter der Berücksichtigung der Nachbargemeinde Ramhusen erarbeitet (Inspektour, 2022).

Die zentralen Punkte dieses Entwicklungskonzeptes sind dabei die Schaffung von (Miet-) Wohnraum, die Entwicklung eines multifunktionalen Dorfkerns, die Förderung von Natur- und Umweltschutz u.a. durch den Einsatz regenerativer Energien und der Ausbau zur Förderung der Mobilität (nachfolgende Abbildung).

Vision, Handlungsfelder und Schlüsselprojekte



Abbildung 20 - Handlungsfelder OEK Volsemenhusen/Ramhusen

Quelle: Inspektour, 2022

Handlungsfeld	Potenziale	Bedarfe
Wohnen	- Hohe Wohnqualität durch weitläufige, aufgelockerte Bebauung, Wohnen in der Natur, hohen Wohnstandard - Hohe Nachfrage nach Wohnraum - Vergleichsweise günstige Immobilien-/Grundstückspreise	- Kaum Wohnflächenentwicklung: Erweiterung von (Steuerungs-)Möglichkeiten und Wohnraumangebot für den Zuzug von Einwohner:innen nötig - Bauplätze, Schließen von Baulücken, Reaktivierung von Leerstand
Dorfleben	- Zusammenhalt in Nachbarschaft gut ausgeprägt - Interkommunale Zusammenarbeit - Leistungsfähige Landwirtschaft vor Ort - Breitbandversorgung	- Niederschwellige Treffpunkte in den Dörfern wünschenswert - Unterstützung der Landwirtschaft beim strukturellen Wandel - Infrastrukturen für Senioren und Kinder/Jugendliche ausbaufähig
Umwelt, Natur und Energie	- Typische Marschlandschaft - Hoher Erholungswert der Landschaft - Gute Bedingungen für naturnahen Tourismus - Flächenverfügbarkeit für die Erzeugung regenerativer Energien	- Natur- und Landschaftsschutz - Ausbau der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien und innovativer Technologien unter Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung - Beschilderung ausbaufähig
Mobilität	- Verkehrsgünstige Lage - Verkehrsanbindung in die umgebenden Städte (Busse) - Einbindung in das kreisweite Radwegenetz	- Erhöhung Verkehrssicherheit - Optimierung (Rad-)Wegenetz - Verbesserung ÖPNV und alternative Angebote - Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Abbildung 21 - Potenziale und Bedarfe OEK Volsemenhusen/Ramhusen

Quelle: Inspektour, 2022

Schlüsselprojekt 1.1: Schaffung von zielgruppengerechtem (Miet-)Wohnraum in Volsemenhusen und Ramhusen							
Beschreibung				Zuordnung zu den Zielen			
Die weitere Siedlungsentwicklung in Volsemenhusen und Ramhusen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Alle Ortsteile Volsemenhusens befinden sich im Außenbereich und dementsprechend beschränkt sind die (baulichen) Entwicklungsmöglichkeiten. Ramhusen hat aktuell einen Bebauungsplan für die Ortsmitte aufstellen können, der fünf Bauplätze umfasst und erstmals eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Um die Zukunft der Gemeinden und eine ausgewogene Altersstruktur auch durch Zuzug sichern zu können, ist die Schaffung von weiterem Wohnraum unerlässlich. Lückenbebauung, Reaktivierung von Leerständen, aber auch die Ausweisung neuer Bauplätze sind dafür notwendige Maßnahmen. <u>Ausgewählte Bausteine</u> mit sichtbarem Effekt: – Zielgruppengerechte Wohnraumentwicklungsplanung unter Beteiligung der Bevölkerung (perspektivische Bedarfsabfrage, z.B. zu Bauplätzen, Mietwohnraum, behinderten- und altersgerechtem Wohnraum etc.) – Prüfung der Flächenverfügbarkeiten und Erfassung in Frage kommender Gebäude (Umnutzung Leerstände); Ansprache der Eigentümer:innen – Einleitung der Verfahrensschritte, um Baurecht zu erhalten <u>Synergieeffekte</u> zu anderen Schlüsselprojekten: – SP 1.2 (Weiter-)Entwicklung Leerstands-/Flächenmanagement – SP 2.1 Entwicklung eines multifunktionalen Dörferzentrum – SP 2.2 Entwicklung und Stärkung der Ortsmitten Volsemenhusen und Ramhusen				– Z 1.1 Förderung von zielgruppengerechtem Wohnraum, insbesondere für junge Familien – Z 1.2 Verhinderung bzw. Reaktivierung von Leerstand – Z 1.3 Förderung eines ansprechenden Ortsbildes – Z 2.2 Schaffung von Ortsmitten – Z 2.7 Unterstützung der Wirtschaft und der Arbeitsplätze vor Ort			
				Bezug zur			
				Flächeninanspruchnahme		Demografischen Entwicklung	
				Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, Flächenrevitalisierung, neue Flächenausweisung		Relevanz vorhanden	
						Digitalisierung	
						Keine Relevanz	
Herausforderungen				Effekte			
– Ggf. Flächenbedarf/Notwendigkeit Planungsrecht – Klärung Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten – Ggf. Überzeugen von Investoren/Bauträgern				– Erhalt bzw. Ausbau der Standortattraktivität für Bewohner:innen aller Generationen und zur Ansiedlung neuer Bürger:innen/ Arbeitskräfte			
Zielerreichungsgrad	Hoch	Handlungsdruck	Hoch	Zeit-horizont	Mittel- bis langfristig	Aufwand (Kosten/ Umsetzung)	Hoch

Abbildung 22 - Schlüsselprojekt 1.1, OEK Volsemenhusen/

Quelle: Inspektour, 2022

Aufstellung des Flächennutzungsplanes:

Für die Gemeinde Volsemenhusen existiert bislang kein Flächennutzungsplan. Dieser wird derzeit erarbeitet. Innerhalb des F-Plans kommt es zu einer Bestandsaufnahme und -sicherung. Ziel ist die Entwicklung von Wohngebieten und erneuerbaren Energien durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie Sondergebieten für Windkraftanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der Gemeinde. Zudem soll der geplante Flächennutzungsplan die Nutzung der Gemeindefläche (Siedlungsfläche, Landwirtschaft, Verkehr) auf die aktuellen Bedürfnisse anpassen.

14.1.2. Standortalternativen

Mit der Aufstellung des B-Plans und der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Wohn-/Mischgebietsbauflächen soll innerhalb der Gemeinde Volsemenhusen ein Innenbereich/Dorfzentrum geschaffen werden. Hier bietet sich der vorhandene Siedlungsbereich mit Feuerwehr und Wohnbebauung an. Mit dem B-Plan werden Bestandsbauflächen gesichert sowie kleinräumig bauliche Lücken geschlossen und eine Arrondierung der Bauflächen erzeugt. Eine vorgesehene bauliche Verdichtung wirkt der Zersiedelung innerhalb der Gemeinde entgegen und entspricht den derzeitigen Zielen der Bauleitplanung.

Eine weitere Diskussion von Standortvarianten erübrigt sich somit. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

14.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

14.1.3.1. Baugesetzbuch/Planungsrecht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a und Anlage 1 BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen.

14.1.3.2. Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 4 (1) des BNatSchG ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
- 2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

14.1.3.3. Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LWaldG SH),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (WasG SH),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

14.1.4. Planungsrechtliche Vorgaben

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Volsemenhusen (Umweltplanung und -audit GmbH, 2007) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wirtschaftsgrünland und Einzel- und Reihenhausbauung dargestellt. Zudem sind Gräben, Hecken und Bäume auf der Fläche eingetragen (s. nachfolgende Abb., links).

Nördlich der L 142 ist im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt und Erschließungsstraße im L-Plan eine § Feldhecke dargestellt. Im Bestand ist aber nur auf einem Teilbereich ein eher lückiger Grabenbewuchs/Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen vorhanden. In der landesweiten Biotopkartierung ist ebenfalls keine Feldhecke eingezeichnet (In der Bestandsbeschreibung der Biotoptypen, siehe Kap. 3.2, wird daher der tatsächliche Bestand bewertet).

Die Entwicklungs- und Planungskonzeption beschreibt im südlichen Teil des Geltungsbereiches Eignungsflächen der Siedlungserweiterung (s. nachfolgende Abb. rechts, rot schraffiert). Diese werden durch den vorliegenden B-Plan teilweise überplant (südlicher Teil).



Abbildung 23 - Landschaftsplan, Bestandskarte (links) und Entwicklungskonzeption (rechts)

Quelle: UAG, 2007

Flächennutzungsplan:

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für den Plangeltungsbereich nicht vor. Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung.

Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Plangeltungsbereich nicht vor, es handelt sich um Außenbereich nach § 35 BauGB.

14.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz



Abbildung 24 - Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabens

Kartengrundlage DTK25 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, Fachdaten © dl-de/by-2-0 LfU SH

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000 Gebiete sind im Plangebiet oder an diesen angrenzend nicht vorhanden (s. Abb. 7). Ca. 4 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdamm“ und in ca. 4,8 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Kleve“. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ liegt ca. 7,2 km nordwestlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernungen sind keine Konflikte gegenüber den Schutzgebieten und -inhalten erkennbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG in Form von Feldhecken entlang der bereits bestehenden Wohnbebauung (s. Kap. 14.3.2).

Biotopverbundsystemflächen sind im Planungsraum oder an diesen angrenzend nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunktbereiche und Verbundsachsen sind mindestens 3,4 km entfernt (s. nachfolgende Abb.).

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Zum aktuellen Planungsstand erfolgt dieses teilweise stichpunktartig. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung bestehender Daten und einer Begehung. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

14.2. Wirkfaktoren

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen (Bau- und Betriebsphase) des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Die Wirkfaktoren sind eng mit der Umsetzung der Planungen zum Bebauungsplan verbunden.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Bauarbeiten/Erschließung ist im Geltungsbereich mit dem Verlust von Gehölzstrukturen zu rechnen. Zudem erfolgen Eingriffe in die bodenbedeckende Vegetation (Wirtschaftsgrünland) sowie Bodenbewegungen und weitere Bautätigkeiten. Während der Bauzeit sind als Wirkfaktoren zudem Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) sowie stoffliche Emissionen, die auch auf die umliegenden Nutzungen (Wohnnutzung und Landwirtschaft) sowie den Artbestand wirken können, zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Im Geltungsbereich stellen Baukörper physische Barrieren dar, die Lebens- und Teillebensräume zerschneiden können. Infolge der Bebauung ist zudem mit einer erhöhten Wärmespeicherung- und Abstrahlung zu rechnen. Spiegelnde Oberflächen (Metall, Glas, Photovoltaikoberflächen) können Lichtreflexionen auslösen.

Das Landschaftsbild wird sich ändern. Dies betrifft vorwiegend die Anwohner angrenzender und benachbarter Grundstücke. Das Ausmaß der Bebauung nimmt durch den Neubau von Gebäuden zu und der Anteil an versiegelter Fläche wird erhöht. Hier sind neben dem Landschaftsbild auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden / Wasser und Biotope sowie für den Artenschutz zu erwarten (Verlust von Grünland und Gehölzstrukturen). Die bestehende bauliche Nutzung muss dabei jedoch als Vorbelastung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Auswirkungen im Betrieb sind im Wesentlichen durch eine geringe Zunahme des Verkehrs aufkommende Störungen durch Lärm, Licht und Bewegungen. Das Ausmaß an Bewegungen durch Kraftfahrzeuge und Menschen nimmt zu. Dies führt zu Wirkungen auf siedlungsmeidende Arten und auch auf die umliegenden Flächen. Im Bereich geplanter Grünflächen können jedoch auch neue Lebensräume entstehen bzw. erhalten werden.

Es ist mit einer Zunahme der Beleuchtung der Wege und Außenanlagen zu rechnen. Zudem können u.a. Lichtreflexionen, Spiegelungen und Silhouetteneffekte durch Bewegungen z.B.

von Menschen, Fahrzeugen, Türen und Fenstern auftreten. Fahrzeuge und Menschen bedeuten eine Quelle für Schallemissionen.

Durch den Betrieb der Feuerwache entstehen zeitweilige Störungen (Einsätze, Schulungsbetrieb, Sonderaktionen). Zu Einsatzzeiten ist, auch nachts, mit erhöhtem Verkehr/ Lärm und Bewegungen zu rechnen.

Für das Schutzgut Mensch können durch die Ausweisung von Flächen zur Siedlungsentwicklung Möglichkeiten zur Stärkung der gemeindlichen Strukturen entstehen. Der Neubau der Feuerwehr nach dem heutigen Stand der Technik sichert zudem die Hilfe im Notfall.

14.3. Umweltprüfung

14.3.1. Schutzgut Mensch

14.3.1.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Wohnstandort, landwirtschaftlich geprägt Keine Nahversorgungsangebote vor Ort, nächstgelegene Möglichkeiten in der Umgebung: Marne, St. Michaelisdonn, Meldorf, Brunsbüttel, Gute Anbindung (v.a. Individualverkehr, z.T. ÖPNV) über Landstraßen, jedoch auch viel Durchgangsverkehr mit z.T. hohen Geschwindigkeiten, kaum Fußwege, keine öffentlichen Parkplätze	Bedeutung als Wohn- und Landwirtschaftsstandort
<u>Erholung/Gesundheit</u> Möglichkeiten der Naherholung (Rad- und Reitwegenetz, touristisch genutzte Draisinenstrecke Marne - St. Michaelisdonn) Jedoch z.T. fehlende Fuß- und Radwege mit entsprechenden Beschilderungen Grünstrukturen v.a. in Form von (intensiver) Grünlandnutzung Siedlungsbereiche häufig durch Gehölze eingefasst	Mittlere Bedeutung für das lokale Naherholungsnetz
<u>Lärm/Gesundheitsschutz</u> Mittlere Belastung durch Straßenverkehr (insb. Lärm, Licht, Bewegungen), zeitweise Belastungen durch (intensive) Landwirtschaft (Lärm, Staub, Geruch) Feuerwehr im Geltungsbereich bereits vorhanden	Im Geltungsbereich und Umgebung geringe bis mittlere Belastungen durch Verkehr und Landwirtschaft

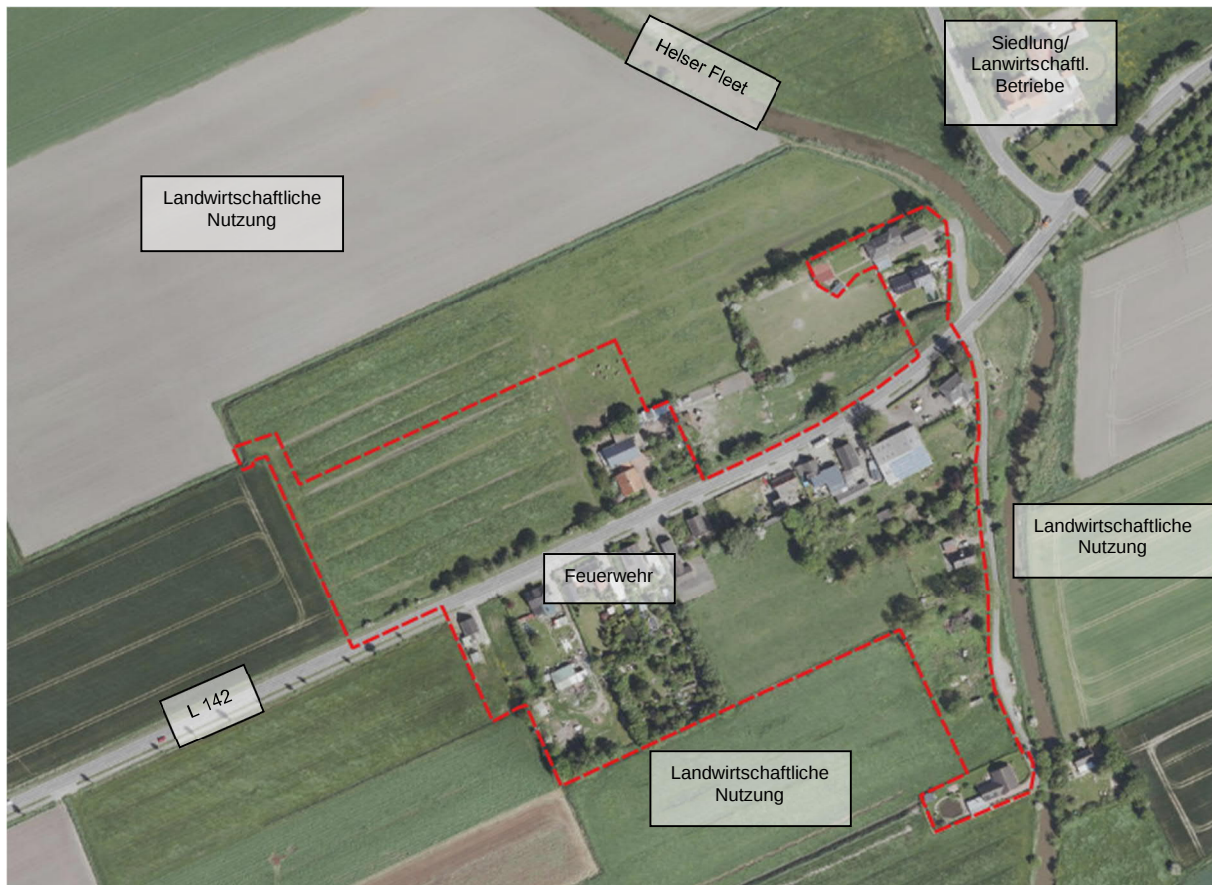


Abbildung 26 - Schutzgut Mensch / Nutzungsstrukturen

Quelle: Luftbild DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

rot = Geltungsbereich B-Plan Nr. 2

14.3.1.2. Umweltauswirkungen

Störungen während der Bauphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,
- Besonders lärmintensive Arbeiten, z.B. Rammarbeiten, sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Wie bei Bauvorhaben üblich werden sich die Störungen durch den allgemeinen Baubetrieb über einen längeren Zeitraum bewegen. Dieses wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von Nutzflächen (Grünland), jedoch nur kleinräumig und auf für die Landwirtschaft und Naherholung aufgrund der Kleinteiligkeit im Gemeindevergleich wenig bedeutsamen Flächen. Zudem sind Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich vorgesehen
- Umnutzung von Brachflächen/Leerstand bzw. kleinräumige Nachverdichtung und bauplanungsrechtliche Sicherung im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen positiv
- Schaffung eines zentralen Dorftreffpunktes

- Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine Feuerwache nach heutigem Stand der Technik und damit Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Rettungsdienstes. Zentrale Lage mit Vorteilen für die vorgeschriebenen Einsatzzeiten/Hilfsfristen.
- Der regelmäßige Betrieb des Feuerwehrgeländes (Übungszeiten etc.) fällt unter die Vorgaben der TA Lärm, hier sind die gebotenen Grenzwerte einzuhalten. Bezüglich der Einsatzfahrten unterliegt die Feuerwehr den besonderen Vorschriften zur Gefahrenabwehr und Einhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Trotzdem ist die Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) sowohl im Sinne der TA Lärm als auch an dieser Stelle insbesondere in Bezug auf die Erheblichkeit nach UVPG zu betrachten. Hierbei geht es in erster Linie um nächtliche Einsatzfahrten mit Martinshorn, die zu erheblichen Lärmbelastungen führen können. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange in Bezug auf Lärmschutz, Hilfsfristen und Naturschutz konnte keine vergleichbar gute bauliche Variante am Standort bzw. Alternative im Gemeindegebiet gefunden werden. Derzeit ist die Feuerwehr zudem bereits mit ähnlichen Wirkungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite innerhalb der Siedlungsstrukturen schon vorhanden.
- Relevante Geräuschemissionen durch Betrieb der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr und Gemeindehaus) sowie Verkehrslärm (L 142) zu erwarten. Zur Ermittlung der Geräuschemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Moeller Operating Engineering GmbH (M.O.E.), Stand April 2025) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gemeinbedarfsfläche insgesamt die Ausrichtungen der Gebäudeöffnungen, Übungsplatz und soziale Veranstaltungen von direkt angrenzender Wohnbebauung abgewandt sein und Richtung L142 ausgerichtet werden sollen. Laut M.O.E. (2025) ist der B-Plan mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche am gewählten Standort grundsätzlich umsetzbar. Es sollte jedoch eine ergänzende Untersuchung bezüglich der Emissionen, die durch den Betrieb entstehen, auf Grundlage der hier ermittelten Ergebnisse durchgeführt werden, um ggf. notwendige Einzelmaßnahmen bezüglich des Schallschutzes final formulieren zu können.

Fazit Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planungen werden die Auswirkungen der Planung grundsätzlich als positiv für die gemeindliche Entwicklung bewertet.

Durch die Bereitstellung von Flächen für eine neue Feuerwache wird eine Verbesserung für den Rettungsdienst in der Gemeinde erreicht. Dieses öffentliche Interesse überwiegt gegenüber dem Verlust von Grünfläche.

Bezüglich möglicher Auswirkungen von B-Plan-induziertem Lärm und Verkehr auf die umgebenden, z. T. schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) wird eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung gem. Schalltechnischer Untersuchung (M.O.E. 2025) als gegeben bewertet. Weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen sind bei Konkretisierung der Planung der Gemeinbedarfsfläche voraussichtlich erforderlich.

14.3.2. Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

14.3.2.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Schutzgebiete:</u> Keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder angrenzend vorhanden Lage außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems	Geringe bis allgemeine Bedeutung, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
<u>Biotoptypen Geltungsbereich</u> Wohnbebauung im Außenbereich und Feuerwehrgerätehaus, kein richtiger Innenbereich vorhanden (SD) Zudem landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Wirtschaftsgrünland (GYy), z.T. begrüppt. Entwässerung durch Kanal bzw. Grabennetz im Norden (FGy) Plangebiet von Landstraße (L 142) durchzogen (vollversiegelte Straße, SVs) Ein- und Durchgrünung mit Bäumen, Gehölzen und Ziergrün im Bereich der vorhandenen Bebauung und z.T. im Straßenraum Technisches Gewässer (naturnah, FXy) im Südosten Geschützte Biotope in Form von Feldhecken vorhanden	Überwiegend geringe bis allgemeine Bedeutung Höhere Bedeutung von Gehölzbestand und Stillgewässern

Beschreibung Biotopstrukturen

Die Darstellung der Biotopstrukturen erfolgt durch BBS-Umwelt auf Grundlage von Begehungen im März und Juli 2024 und unter zur Hilfenahme von Luftbildern und der Vermessung. Zudem wurden vorliegende Daten aus der landesweiten Biotopkartierung SH (LfU) betrachtet. Verwendet werden die Biotopkürzel in Anlehnung an die Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LfU, Stand: April 2024). Im Folgenden werden die im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen kurz beschrieben. Dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegende Biotope sind mit (§) gekennzeichnet.

Übersicht Biotopstrukturen s. Anlage 1

Fotodokumentation



Nördliche Wirtschaftsgrünlandfläche und Feldhecke um Bestandsbebauung, Blick von der L 142 Richtung Norden



Nördliche Wirtschaftsgrünlandfläche (außerhalb des Geltungsbereichs), Wohnbebauung und Heckenstruktur, Blick vom Helser Fleet Richtung Südwesten



Helser Fleet, östlich des Geltungsbereichs



Entwässerungsgraben im Norden des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs)



z.T. lückiges Straßenbegleitgrün/Grabenbewuchs mit Gruppe aus Einzelbäumen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße nördlich der L 142



Grünflächen (Koppeln) nördlich der L 142 (im Osten des Geltungsbereichs)

	
L142 und anliegende Wohngebäude, nördlich Gruppe aus Einzelbäumen, Blick aus Westen	Bestehendes Feuerwehrgerätehaus südlich der L 142
	
Bestandsbebauung südlich der L142	Straße im Südosten des Geltungsbereiches und anliegende Gebäude, z.T. verfallen, Blick in Richtung Süden
	
Technisches Gewässer und Straßengraben im Südosten des Plangebiets	Wirtschaftsgrünland im Süden des Geltungsbereichs

14.3.2.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Schutzgebiete:

Keine Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung vorhanden, daher ist keine Betroffenheit zu erkennen.

Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf die Biotopstrukturen

- **Geschützte Biotope:** Kein Eingriff in geschützte Biotope, bestehende Feldhecken werden als Maßnahmenflächen zum Erhalt festgesetzt
- **Allgemeine Biotope:** Verlust von artenarmen bis mäßig artenreichem, teils feuchtem und gruppiertem Wirtschaftsgrünland. In den Randbereichen Verlust von Gehölzstrukturen und Straßenbegleitgrün durch Baubetrieb und Versiegelung/Zufahrten

- Erhalt und Entwicklung von Eingrünungen mittels Feldhecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Gehölzen, Durchgrünung mit Bäumen (Stellplatzanlagen) und Begrünungsvorgaben für unversiegelte Grundstückanteile

Fazit Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Teile des Gebietes sind wenig konfliktrichtig. Negative Auswirkungen auf geschützte Biotope (Feldhecken) können durch Erhaltungsfestsetzungen und Saumstreifen vermieden werden. Größere bestehende Laubbäume werden überwiegend als zu erhaltend festgesetzt. Eingriffe in den Gehölzbestand finden im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße sowie der Feuerwehrzufahrt (Straßenbegleitgrün mit lückigem Grabenbewuchs und Einzelbäumen an der L 142) sowie im Bereich der WA teilweise statt, zudem geht Wirtschaftsgrünland verloren.

Die Planungen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, hier sind Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen erforderlich und vorgesehen. Für nicht vermeidbare Eingriffe ist eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich (s. Kap. 5).

Für die Erheblichkeit der Bewertung und die Bilanzierung des Ausgleichs muss die bestehende Nutzung/Bebauung als Vorbelastung berücksichtigt werden.

14.3.3. Schutzgut Tiere und Artenschutz

14.3.3.1. Bestand

Zur Ermittlung des Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrachtet, aber auch weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen). Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden v.a. die Geländebegehungen März und Juli 2024 sowie Mai 2026 und eine Artkataster-Abfrage beim LfU.

Die Ergebnisse sind in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt (BBS 2026). Es folgt eine stichpunktartige Zusammenfassung des (potenziell) im Bereich des Vorhabens vorhandenen Bestandes.

Säugetiere

- Fledermäuse: Sechs verschiedene potenziell vorkommende Arten: Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus. Quartierpotenzial in Gebäuden (Wochenstuben, Winterquartiere und Tagesverstecke) und in Bäumen ab 20 cm StDm für Tagesquartiere, ab 30 cm StDm für Wochenstuben und Winterquartiere. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen wurden durch eine augenscheinliche Betrachtung der Gehölze keine geeigneten Quartiersbäume für Fledermäuse festgestellt. Baumreihen und Saumstrukturen als wichtige Flugrouten und Vernetzungsachsen. Grünland, Gewässer und Gärten als höherwertige Jagdhabitats im Vergleich zu angrenzenden Ackerflächen.
- Fischotter: Die Flächeninanspruchnahme selbst bietet keine für Fischotter geeigneten Gewässer. Ein bodenständiges Vorkommen des Fischotters wird ausgeschlossen. Am

Helser Fleet sowie entlang von Entwässerungsgräben sind Migrationsbewegungen möglich. Ungestörte Rückzugsbereiche liegen hier jedoch nicht vor.

- Haselmaus: Ein Vorkommen wird aufgrund des Verbreitungsgebietes ausgeschlossen.
- Wolf: Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der bekannten Wolfsreviere. Wandernde Wölfe können jedoch grundsätzlich überall auftreten.
- Für die weiteren in Schleswig-Holstein nachgewiesenen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Schweinswal, Biber, Nordische Birkenmaus) können residente Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes, fehlenden Nachweisen aus dem Artkataster sowie ungeeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

- Laut Verbreitung potenzielles Vorkommen von Moorfrosch, Kammmolch und Zauneidechse.
- Moorfrosch: Ein Vorkommen wird auf Grundlage der unzureichenden Habitatausstattung ausgeschlossen.
- Kammmolch: Innerhalb der Gärten befinden sich mehrere künstliche Gewässer, die potenziell als Laichhabitat geeignet sind. Angrenzende Gehölzbestände dienen der Art als Landlebensraum.
- Zauneidechse: Aufgrund fehlender Habitateignung in der Dithmarscher Marsch ausgeschlossen.

Weitere FFH-RL Anhang IV Arten

- Vorkommen der geschützten Pflanzenarten wird aufgrund ihrer Verbreitung und Standortansprüche ausgeschlossen
- Libellen: Im Bereich des Wirkraums existieren keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer, die Arten werden ausgeschlossen.
- Nachtkerzenschwärmer, Eremit, Heldbock: Ausgeschlossen aufgrund von Lage außerhalb des Verbreitungsgebietes.
- Schnäpel: Ausgeschlossen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen
- Kleine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke: Beide Arten sind aufgrund ihres Verbreitungsgebietes und ihrer Lebensraumansprüche nicht im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Vögel

- Brutvögel der Gehölze sowie bodennah in Stauden brütende Arten, die innerhalb der Gärten und entlang linearer Gehölzstrukturen vorkommen, anzunehmen.
- Auf den Grünlandflächen nördlich der L 142 sind aufgrund der Übergangsbereiche zu den umliegenden Ackerflächen und Gräben Brutvorkommen von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wiesenpieper möglich. Unter Berücksichtigung der trennenden Wirkung der L 142, der straßenbegleitenden Gehölze als störende Vertikalstrukturen sowie der intensiven Beweidung des Grünlands wird maximal ein Brutpaar je Art angenommen. Die Reviere beziehen dabei neben dem Grünland auch nördlich angrenzende Ackerflächen potenziell mit ein. Bei einer Begehung im Mai 2026 konnte keine der drei genannten Arten festgestellt werden, dies schließt jedoch ein Vorkommen nicht aus, da für einen Negativnachweis min. 3 Vor-Ort Termine notwendig wären.
- Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine potenziell höhere Bedeutung als die bereits bebauten Grundstücke mit ihren Gärten. Daneben sind auf den Grünlandflächen auch Brutplätze von Grau- und Kanadagans möglich.

- Im indirekten Wirkraum, entlang der Gräben und des Helser Fleet, sind Brutvögel der Binnengewässer zu erwarten. Zu nennen sind insbesondere Sumpf-, Schilf- und Teichrohrsänger sowie Rohrammer und Blaukehlchen.
- Darüber hinaus können die Gehölze und Offenflächen des Untersuchungsgebiets von durchziehenden und überwinternden Singvögeln sowie anderen Artengruppen als Nahrungs- und Schutzraum genutzt werden.
- Landesweite Bedeutung für Rastvögel wird nicht angenommen.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

- Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Maulwurf, Eichhörnchen oder Igel sowohl im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Der Wirkraum hat jedoch insgesamt keine besondere Bedeutung für Säugetiere.
- Für häufige und verbreitete Amphibien- und Reptilienarten stellt das Untersuchungsgebiet einen Teil ihres Landlebensraums (inklusive Überwinterung) oder einen Wanderkorridor dar. Als besonders geschützte Amphibienarten können Teichfrosch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch im Gebiet vorkommen. Für Reptilien findet sich eine Eignung für z.B. Blindschleichen und Ringelnatter.
- Die vorhandenen Gräben sind kleine, stark anthropogen überformte, teilweise temporäre Gewässer, die einen möglichen Lebensraum für häufige und weit verbreitete Fischarten wie Neunstacheliger und Dreistacheliger Stichling oder Zwergstichling darstellen. Der Helser Fleet stellt ein größeres Gewässer dar. Es sind Arten wie Aal, Aland, Barsch, Hecht, Zander, Schleie, Rapfen, Brasse, Rotfeder etc. anzunehmen. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für Fische.
- Sowohl der Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch der indirekte Wirkraum stellen potenziell geeignete Habitate v.a. für Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Laufkäfer dar. In den zahlreichen Bäumen im Geltungsbereich können euryöke Arten vorkommen. In blütenreicheren Teilbereichen sind verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Tagfalter vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen, besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind nicht vorhanden.
- Im Untersuchungsgebiet ist das Vorkommen verschiedener, nicht gesetzlich geschützter Schneckenarten wie bspw. der Weinbergschnecke anzunehmen. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt jedoch nur eine geringe Bedeutung für Weichtiere.

14.3.3.2. Umweltauswirkungen

Entsprechend der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergab die Relevanzprüfung ein zu untersuchendes Konfliktpotenzial mit artenschutzrechtlicher Relevanz für folgende Arten/Artengruppen:

Fledermäuse

- Tötungen von fluchtunfähigen Tieren innerhalb von Gebäudequartieren
- Störung durch Beleuchtung von Flugtrassen und Jagdhabitaten
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch oder die Sanierung von Gebäuden und Überplanung von Jagdhabitaten

Amphibien (Kammolch)

- Keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da geeignete Stillgewässer und Gehölzstrukturen nicht überplant werden.

Vogelarten

- Feldlerche: Tötung von Jungtieren oder Gelegen bei Bauarbeiten während der Brutzeit
- Mehlschwalbe und Rauchschwalbe: Tötungen bei Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden, Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden
- Star: Tötungen bei Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden sowie der Beseitigung von Höhlenbäumen, Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden sowie Beseitigung von Höhlenbäumen
- Brutvögel der Gehölze: Baubedingtes Tötungsrisiko bei Baufeldfreimachung in der Brutperiode, Anlagebedingtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag
- Bodenbrüter des Offenlandes: Tötung von Jungtieren oder Gelegen bei Bauarbeiten während der Brutzeit
- Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren und/oder Gehölz gebunden: Baubedingtes Tötungsrisiko bei Baufeldfreimachung in der Brutperiode, Anlagebedingtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag
- Brutvögel der Binnengewässer incl. Röhrichtrüter: Baubedingtes Tötungsrisiko bei Baufeldfreimachung in der Brutperiode
- Brutvögel menschlicher Bauten (Gebäudebrüter): Tötungen bei Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden, Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Abbruch oder Sanierung von Bestandsgebäuden

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) in der Eingriffsregelung

- Der Geltungsbereich (=Flächeninanspruchnahme) weist für national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) keine besondere Bedeutung auf. Eine Änderung der Flächennutzung mit nachteiligen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten ist nicht zu erwarten. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Fazit Schutzgut Tiere und Artenschutz

Teile des Gebietes sind aufgrund der bestehenden Nutzungen und Bebauung wenig konfliktrichtig. Auswirkungen auf Lebensräume geschützter Arten sind jedoch für Teilflächen nicht auszuschließen, sodass hier Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die **biologische Vielfalt** leitet sich aus der Summation der Teilwirkungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ab und ergänzt diese. Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen nicht in besonderem Maße betroffen. Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Grünkonzept unterstützen auch die Vielfalt des Planungsraumes und den Erhalt des lokalen Biotopverbundes.

14.3.4. Schutzgut Boden und Fläche

14.3.4.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Geologie (Geolog. Karte 1:250.000, Umweltportal SH):</u> Brackische Ablagerungen aus dem Holozän Schluff bis Ton stellenweise feinsandig	Allgemeine Bedeutung der schleswig-holsteinischen Marsch
<u>Boden (Bodenkarte 1:25.000, Umweltportal SH):</u> Dwogmarsch, Böden aus Meeres-, Ästuar- und Küstenablagerungen, Semiterrestrische Böden Hauptbodenart: Böden aus Schluff bis Ton Moor- oder Anmoorböden > 2 ha sind nicht vorhanden	Besondere Bedeutung von Grundwasserböden jedoch mit Vorbelastungen durch bestehende Bebauung/Versiegelung
<u>Bodenbewertung (Umweltportal SH):</u> • Bodenfunktionale Gesamtleistung: im Norden gering-sehr gering, im Süden sehr hoch • Wasserrückhaltevermögen: im Norden mittel-hoch, im Süden sehr hoch • Nährstoffverfügbarkeit: hoch-sehr hoch • Bodenkundliche Feuchtestufe: stark frisch-schwach feucht • Sickerwasserrate: mittel • Bodenwasseraustausch: im Norden gering-mittel, im Süden sehr gering • Gesamtfilterwirkung: im Norden mittel-hoch, im Süden hoch-sehr hoch • Ertragsfähigkeit: hoch Generell fruchtbare Marschböden mit hoher Ertragsfähigkeit, hohem Wasserrückhaltevermögen und hoher Nährstoff-verfügbarkeit, jedoch mit Vorbelastung durch die größtenteils intensive Landwirtschaft. Keine besondere Erosionsgefährdung für Wasser und Wind.	Allgemeine Bedeutung, teils hohe Bedeutung für die Landwirtschaft
<u>Lokaler Boden/Baugrund:</u> Baugrundgutachten für Flurstück 80/2 (Grünland nördlich L 142) (Geo-Rohwedder 2023): Oberboden 60-70 cm Mächtigkeit über Klei über Darg über Wattsand Hinweise auf Schadstoffe im Boden wurden nicht gefunden	Allgemeine bis höhere Bedeutung/Schutzwürdigkeit, semiterrestrische Böden mit oberflächennah (< 1 m unter Gelände) anstehendem Grundwasser
<u>Fläche:</u> Größe des Geltungsbereiches ca. 5,8 ha, davon ca. 2,4 ha bereits bebaut/erschlossen Insgesamt relativ eben (ca. 1-2 m NN)	Hohe Bedeutung im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

14.3.4.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Keine wesentlichen Veränderungen der geologischen Verhältnisse
- Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen (ca. 1 ha)
- Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen innerhalb der WA, MI und Gemeinbedarfsfläche als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen.
- Klei als Baugrund ist gem. Baugrundgutachten (Geo-Rohwedder 2023) schonend zu behandeln, da dieser bei Beanspruchung zum Aufweichen neigt. Vor Erschließung und Bebauung sind ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen und Maßnahmen zur Gründung (z.B. Vorbereitung des Baufelds sowie Höhe und Ausgestaltung der Fundamente) festzulegen.
- Neunutzung und Arrondierung der Bebauung positiv

Fazit Schutzgut Boden und Fläche

Bodenversiegelungen und Bodenauf- und -abtrag führen grundsätzlich zu Veränderungen von Bodenstrukturen sowie zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu ermitteln und auszugleichen. Ein Ausgleich kann multifunktional mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen, ein Zuschlag wird jedoch aufgrund der grundwasserbeeinflussten Böden im Bereich der Neuversiegelungen berechnet (s. Kap. 5). Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse sind Erschließung/Gründung und Wasserhaltung abhängig von Vorgaben des geotechnischen Gutachtens.

14.3.5. Schutzgut Wasser

14.3.5.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Grundwasser (Umweltportal SH):</u> Grundwasserkörper: NOK-Marschen (EI05) Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebieten Grundwasser zeitweilig oberhalb 8 dm unter Flur Stau- und Schichtenwasser gem. Baugrundgutachten (Geo-Rohwedder 2023) ab 0,4 m unter Geländeoberkante Setzungsempfindlicher Baugrund, nicht bzw. nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig (Sass & Kollegen 2026)	Grundwasser mengenmäßig und chemisch ungefährdet Allgemeine Bedeutung
<u>Oberflächengewässer:</u> Kanalartige, strukturarme und gradlinig ausgebaute Fließgewässer (Helser Fleet) sowie Netz aus kleineren Gräben entlang der Straßen und landwirtschaftlichen Flächen zur Entwässerung Künstliche kleinere Stillgewässer im Bereich bebauter Bereiche, teils zur Regenrückhaltung oder als Klärteiche	Stark anthropogen geprägt, hohe Bedeutung für die Entwässerung des Gemeindegebietes

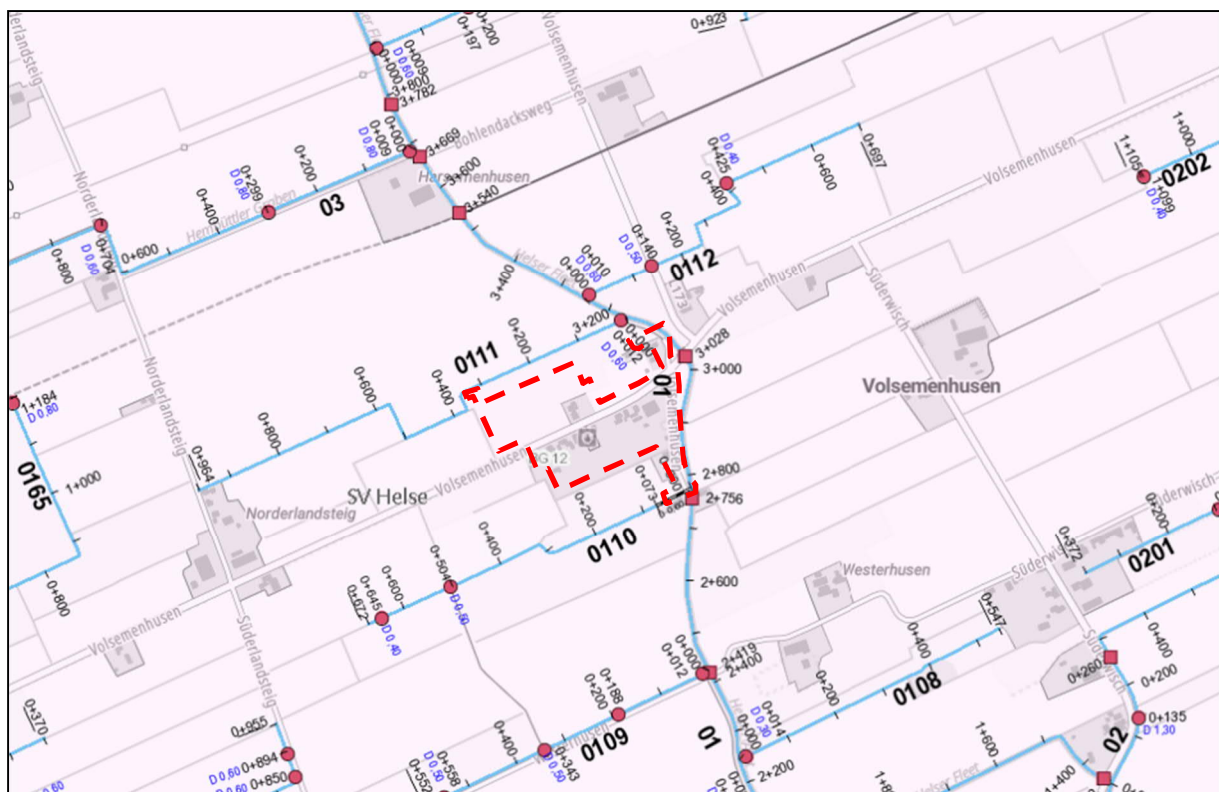


Abbildung 27 - Ausschnitt des Amtlichen Wasserwirtschaftlichen Gewässerverzeichnisses

Quelle: DA Nord

14.3.5.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Ein Wasserwirtschaftliches Konzept mit Nachweis zur Wasserhaushaltsbilanz i.V.m. A-RW-1 wurde durch Sass & Kollegen erarbeitet (Stand Juli 2026), demnach ergibt sich für die Planung für den Abfluss und die Verdunstung ein deutlich geschädigter Wasserhaushalt. Nachweise der Einhaltung des bordvollen Abflusses, der Vermeidung von Erosion und der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung werden im Konzept erläutert.
- Bestehendes Graben- und Vorflutsystem ist gem. wasserwirtschaftlichem Konzept aufzuweiten, um Stauvolumen für Entwässerung zu generieren (30 m³ pro 1.000 m³ versiegelte Fläche gem. Vorgabe Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen) → Geplante Grabenaufweitung im Nordwesten des Plangebiets für neue Grundstücke um 292 m³ erforderlich
- Versickerung nicht bzw. nur sehr kleinflächig möglich
- Entwässerung Abwasser über bestehende und neue Kleinkläranlagen in Vorflutsystem
- Anpassung der Bauweise und Maßnahmen zur Wasserhaltung unter Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheit gem. Baugrundgutachten (Geo-Rohwedder 2023) und wasserwirtschaftlichem Konzept (Sass & Kollegen 2026) erforderlich
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten bzw. durch die Verwendung von Materialien und Maschinen nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist.

Fazit Schutzgut Wasser

Die Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes hat eine zentrale Bedeutung für die Bewertung von Auswirkungen auf das Grundwasser. Hier sind insbesondere die gegebenen Bodenverhältnisse der Kleimarsch zu berücksichtigen.

Für die Gewährleistung der oberirdischen Entwässerung erfolgen Aufweitungen des bestehenden Entwässerungssystems. Da die Entwässerung hier bereits anthropogen geprägt ist und dies nach Vorgaben des Deich- und Hauptsielverbandes erfolgt, sind hier darüber hinaus keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen für die Veränderungen an Gewässern und auch für den Bau, die Einleitung und Inbetriebnahme der neuen Kläranlagen sind gesondert bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

14.3.6. Schutzgut Klima und Luft

14.3.6.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Klima:</u> Maritime, gemäßigte Klimazone	Allgemeine Bedeutung
<u>Lokales Klima:</u> Z.T. Vorbelastungen durch Versiegelung (Wärmeabstrahlung) Freiflächen als klimatische Gunsträume Gehölze und Gewässer wirken als Kaltluftentstehungsbereiche	Allgemeine Bedeutung und Empfindlichkeiten
<u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Allgemeine Gefährdung durch Extremwetterereignisse wie Starkregen, hier insbesondere durch bereits oberflächennah anstehendes Grundwasser Lage im Bereich Sturmflutgefährdeter Niederungen (Umweltportal SH) Keine besondere Gefahr der Überwärmung aufgrund der Ausgleichsfunktionen Gehölze, Freifläche, Gewässer	Allgemeine bis hohe Bedeutung für Entwässerungsplanung Vorbelastungen durch Versiegelung
<u>Luft:</u> Keine besonderen luftklimatischen und lufthygienischen Belastungen vorhanden, zeitweise Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Straßenverkehr und Landwirtschaft	Keine besondere Belastungssituation

14.3.6.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Kleinräumig sind durch Gebäude und Versiegelungen Veränderungen im lokalen Mikroklima zu erwarten, hier sind Minimierungsmaßnahmen erforderlich.
- Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregenereignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung dar. Die Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich.
- Als Minimierungsmaßnahmen, auch im Sinne des Klimaschutzes, sind Festsetzungen Ein- und Durchgrünung und für Grünflächen sowie zur Entwässerung vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich zulässig

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind kleinräumig begrenzt. Die Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen stellt aber eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar. Eine zentrale Rolle spielt aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet und im Bereich grundwasserbeeinflusster Böden auch das Entwässerungskonzept.

14.3.7. Schutzgut Landschaftsbild

14.3.7.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Landschaftsbild:</u> Marschland, anthropogen geprägt durch zumeist intensive Landwirtschaft (große Flächen), Häuser in Splittersiedlungen oft eingefasst durch Gehölze, Stromleitungen, Windenergieanlagen, Straßen- und Entwässerungsgräbennetz, wenig Vielfalt, aber typisch für Marschgebiete	Allgemeine Bedeutung durch Vorbelastungen
<u>Lokales Landschaftsbild (Geltungsbereich):</u> Landschaftsbildprägende Gehölzbestände an Straßen und Siedlungsbereichen Geprägt durch bauliche Anlagen/Versiegelung und landwirtschaftliche Nutzung Relativ weite Sicht durch ebene Lage	Keine besonderen Empfindlichkeiten durch bestehende Nutzung Größere Einzelbäume und Heckenstrukturen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild

14.3.7.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches durch Nachverdichtung mit Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.
- Es bestehen Vorbelastungen/anthropogene Prägungen des Landschaftsbildes durch vorhandene Bebauung und Landnutzung.
- Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung sowie Festsetzungen zum Bestandserhalt sind vorgesehen und tragen zur Einbindung der neuen und vorhandenen Bebauung in die Umgebung bei.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild

Vorbelastungen im Landschaftsbild sind durch bestehende Nutzungen vorhanden. Dennoch sind für die Planung Maßnahmen zur Minimierung der Fernwirkung (Eingrünung) erforderlich. Der Erhalt von Feldhecken und Einzelbäumen sowie die Eingrünung zur freien Landschaft stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen für den Landschaftsraum dar. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen dann nicht zu erwarten.

14.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

14.3.8.1. Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Archäologie:</u> Archäologische Denkmäler im Geltungsbereich und der Umgebung nicht vorhanden Archäologische Interessengebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden, jedoch in der Umgebung (s. nachfolgende Abb.)	Geringe Bedeutung
<u>Baudenkmäler:</u> Keine baulichen Denkmäler im Geltungsbereich vorhanden	Geringe Bedeutung
<u>Sachgüter:</u> Als Sachgüter sind die Gebäude und Infrastruktur im Geltungsbereich sowie in der Umgebung einzustufen	Allgemeine Bedeutung
<u>Kulturelles Erbe:</u> Als Zeugnisse der Kulturlandschaft sind die Gräben sowie der Hecken-/Baumbestand entlang der Siedlungsbereiche und Straßen einzustufen	Allgemeine Bedeutung

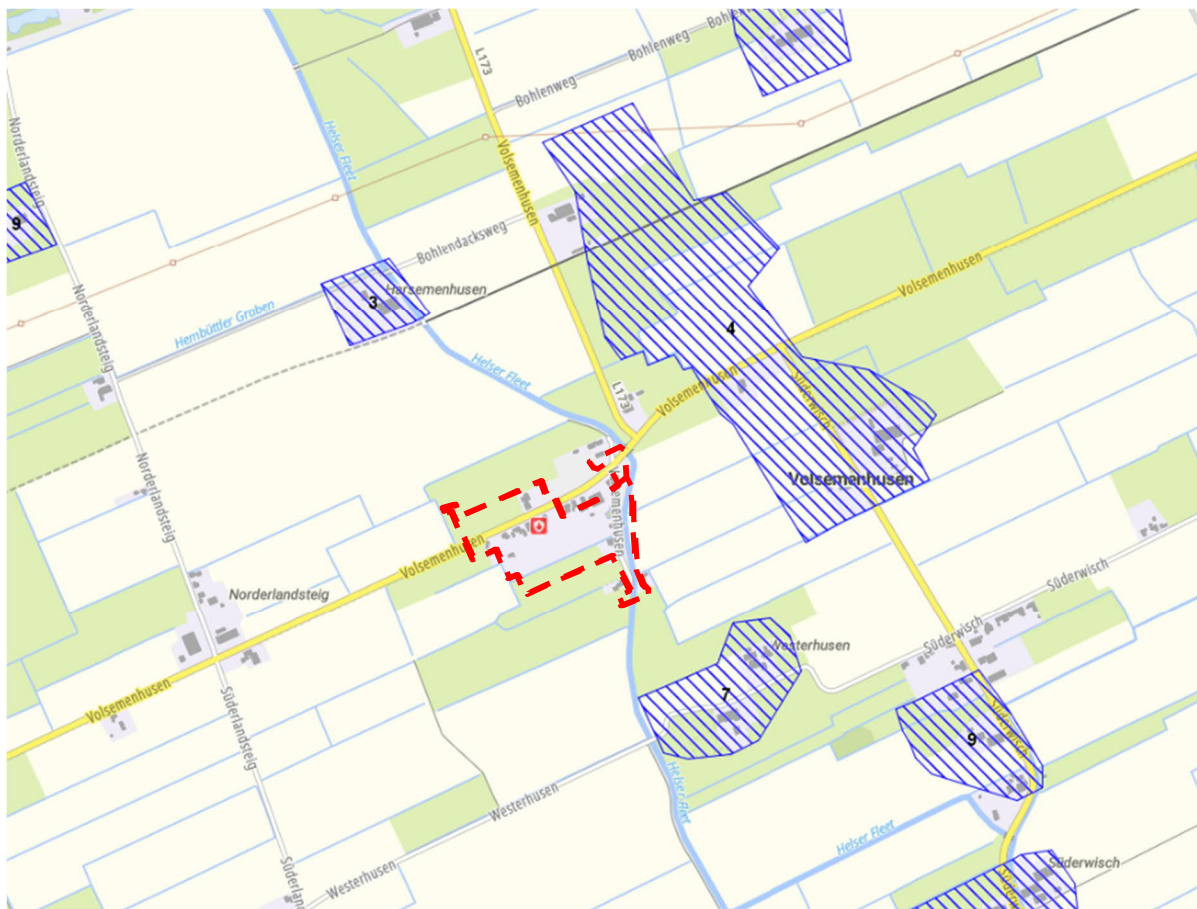


Abbildung 28 - Archäologische Interessengebiete
 Geltungsbereich = rot (Quelle: Archäologie-Atlas SH)

14.3.8.2. Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Archäologische Denkmäler oder Interessengebiete sowie besondere Sachgüter sind nicht betroffen, daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Bauliche Schäden an den Bestandsgebäuden sind durch eine geeignete Bauüberwachung auszuschließen
- Für das kulturelle Erbe sind Auswirkungen sind durch Entfernung von Gehölzen oder Veränderungen in der typischen Graben-/Gruppenstruktur kleinräumig möglich. Der Erhalt von Gewässer und Gehölzstrukturen und Festsetzungen zur Ein und Durchgrünung stellen wirksame Minimierungsmaßnahmen dar.

Fazit Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Veränderungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten.

14.3.9. Wechselwirkungen

Durch die Planung sind Wechselwirkungen insbesondere durch die zusätzlich geplante Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen der Biotop- und Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen.

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Nahrungsgrundlage für den Menschen, Versickerung und Speicherung von Regenwasser sowie die Eignung des Raumes für die Naherholung) teilweise möglich und wurde über Festsetzungen geregelt.

Die darüber hinaus vorgesehene Ausgleichsmaßnahme gleicht auch die Wechselwirkungen multifunktional aus.

14.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 14.3 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Neuversiegelung von Böden Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	Kleinräumig erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung erforderlich und vorgesehen. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert (B-Plan) Lärm laut Immissionsprognose überwiegend innerhalb der Grenzwerte, bei Einsatzfahrten unvermeidbar.	nicht erheblich bzw. minimierbar
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen). Belasteter Boden wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt.	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird den Kleinkläranlagen zugeführt. Regenwasser wird über die Entwässerungsgräben abgeführt und teilweise versickert.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie	Keine relevanten Risiken erkennbar bzw. nicht relevant Archäologie wird im B-Plan berücksichtigt.	Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf wird nach dem Stand der Technik vorgesehen, unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	nicht relevant	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

14.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

14.5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet sind bei Neu- und Umbauten ebenerdige, nicht überdachte, Pkw-Stellplätze und deren Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung **(B)** dienen dem Erhalt der vorhandenen – gemäß § 1 LNatSchG gesetzlich geschützten – Feldhecken sowie der Schaffung vorgelagerter Saumstreifen. Feldhecken sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, durch ein Auf-den-Stock-setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Lückige Abschnitte sind mit Gehölzen, bestehend aus verschiedenen Arten der Pflanzliste im Abschnitt IV und/oder des Merkblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024), zu ergänzen.

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung **(N)** dienen der Anlage von Feldhecken sowie der Schaffung vorgelagerter Saumstreifen. Es ist zulässig, die anzulegenden Feldhecken auf einen Wall zu setzen.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung **(N1)** ist die Verbreiterung des Bestandsgrabens zulässig. Neben dem Graben ist eine Feldhecke mit Saumstreifen gem. Absatz 1 anzulegen.

- Die Feldheckensaumstreifen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Kennungen **(B)**, **(N)** und **(N1)** sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x pro Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, sodass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Feldheckensaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden. Das Mähgut muss abgefahren werden, eine Mulchmahd ist nicht zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennung **(B)** sind mit Ausnahme der Feldheckenwälle keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

Die Herstellung baulicher Anlagen ist in allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig. Leitungen dürfen die Feldhecken nur senkrecht unterqueren.

- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Kennungen **(B)**, **(N)** und **(N1)** dürfen mit Ausnahme der Neuanlagen, Lückenschließungen sowie Ersatzpflanzungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

- Das im B-Plan festgesetzte Pflanzgebot auf privater Grünfläche (Maßnahmenfläche (N) beim MI) ist innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung im Mischgebiet herzurichten.

Die im B-Plan festgesetzte Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen (Maßnahmenfläche (N) und (N1)) sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf herzurichten.

Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m (= Wurzelschutzbereich) von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume in Feldhecken sind Neu- und Umbauten von baulichen Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH) sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 zulässig. Neue flächige Versiegelungen und neue Gebäude sind grundsätzlich unzulässig.
- Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.
- Die in Teil A - Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Laubbaum mit einem Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen.
- Auf den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (auf dem Mischgebiet) ist eine mind. 1,5 m hohe, heimische, standortgerechte Laubholzhecke auf einem mind. 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von maximal 1,00 m zueinander und mit mindestens 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig.

Sofern für das Mischgebiet eine Erschließung von Norden über eine neue Straßenverkehrsfläche oder Privatstraße möglich ist, darf die Hecke ausnahmsweise in einer Breite von max. 5 m je Grundstücke unterbrochen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem standortgerechten, Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Pkw-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind ab 5 Stellplätzen an mind. 2 Seiten mit standortgerechten, heimischen Laubhecken auf einem mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies gilt auch für Seiten, die an eine Feldhecke grenzen.

- Alternativ zu den Pflanzvorgaben können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt oder begrünt wird.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

- Die Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB "„Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (2023) sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Pflanzlisten:

- *Insgesamt wird für Neupflanzungen die Pflanzung verschiedener Arten des „Merkbblatts von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ (Kreis Dithmarschen, Stand derzeit 20.11.2024) bzw. die nachfolgende Liste empfohlen:*
- Bäume:
Vgl.: Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen (Kreis Dithmarschen, derzeitiger Stand 20.11.2024 – der Begründung als Anlage beigelegt)
- Sträucher:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kletterpflanzen:
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung: Insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Ersatzbaustoffverordnung, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

14.5.2. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als „Hinweise“ in die Planzeichnung übernommen und sind zwingend zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Handlungsbedarf gem. Artenschutzbeitrag (BBS 2026) zusammengefasst.

Für Fledermäuse werden die Vermeidungsmaßnahmen **AV-01** und **AV-02** erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Eignungsprüfung und Besatzkontrolle Fledermäuse:

Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind vor Eingriffen in Gebäude und vor Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial (Stammdurchmesser > 30 cm) fachgutachterliche Besatzkontrollen durchzuführen. Sofern Quartiere oder Individuen festgestellt werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und erforderlichenfalls eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten.

Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von < 2400 Kelvin verwendet.

Es ist sicherzustellen, dass die verbleibenden und neu zu entwickelnden Gehölzen sowie angrenzendes Grünland frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden potenziellen Quartiere, Nahrungsräume oder Flugstraßen lichtempfindlicher Arten nicht zu entwerten.

Für Brutvögel werden die Maßnahmen **AV-03** und **AV-05** erforderlich.

Bei derzeit nicht absehbaren Eingriffen in Bestandsgebäude oder nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird darüber hinaus die Maßnahme **AV-04** erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Brutvögel: Die Arbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in der o.g. Aktivitätszeit der Vögel beginnen oder Teilbereiche bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen:

Ökologische Baubegleitung: Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen an die ggf. vorkommenden Brutvögel angepassten Bauablauf sind in Abstimmung mit der UNB Bauarbeiten in Teilbereichen auch innerhalb der Brutperiode möglich. Besatzkontrollen und Negativnachweise haben dann eine zeitlich auf 5 Tage begrenzte Gültigkeit und müssen nach Ablauf wiederholt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04Eignungsprüfung und Besatzkontrolle:

Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind vor Eingriffen in Gebäude und vor Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial fachgutachterliche Besatzkontrollen durchzuführen. Sofern Brutplätze oder Reviere festgestellt werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und erforderlichenfalls eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:

Sofern großflächig transparente oder stark reflektierende Fensterfronten (> 5 bis 10 m²) vorgesehen sind, sind diese durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Verwiesen wird dabei auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Auf Grundlage der vorliegenden Prüfung ist ein **artenschutzrechtlicher Ausgleich** sowie **CEF-Maßnahmen** (=Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion) derzeit nicht erforderlich. Sofern im Zuge zukünftiger Eingriffe in Bestandsgebäude im Rahmen der Maßnahme **AV-01** bzw. **AV-04** besetzte Fledermausquartiere oder relevante Brutvogelbrutstätten festgestellt werden, ist der Ausgleichsbedarf auf Basis der Besatzkontrollergebnisse zu ermitteln und ggf. durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu decken.

FCS-Maßnahmen (=Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) oder **Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen** werden nicht erforderlich.

14.5.3. Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Wasser und Boden betroffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung (Acker) ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt und für die GRZ angewendet. Für Flächen besonderer/höherer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden. Für die hier geplante Versiegelung von Grünland wird aufgrund der höheren Wertigkeit im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen ein Faktor von 1:1 angesetzt. Für Grundwasserböden wird im Bereich der Neuversiegelungen ein Zuschlag „Boden“ mit dem Faktor 0,5 berechnet.

Die maximal zulässig zu versiegelnde Grundfläche wird verbindlich über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, die zusätzlich durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf (GRZ max. 0,8). Für alle Grünflächen und unversiegelten Gartenflächen wird kein Ausgleich bilanziert. Die Entfernung von Einzelbäumen/Gehölzen wird durch die Neuanlage von Hecken und Ein- und Durchgrünungsfestsetzungen als ausgeglichen betrachtet.

Nachfolgend wird zunächst der Gesamteingriff durch die nun vorgesehene Bebauung von Freiflächen bilanziert, die bereits bebauten Flächen werden von der Bilanzierung ausgenommen (s. nachfolgende Tabelle).

Ausgleichsmaßnahmen sind für folgende Eingriffe erforderlich:

- Versiegelung von Boden auf neuen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) (100 % Versiegelungsanteil).
- Versiegelung von Boden im Bereich der Wohn- und Mischgebietsgebietsflächen auf bisher nicht baulich genutzten Flächen (Versiegelungsanteil GRZ zzgl. 50 % für Nebenanlagen, jedoch max. 0,8)

Tabelle 4 - Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	Fläche [m², gerundet]	max. Versiegelungsanteil	max. zu versiegelnde Fläche [m²]	Bestand	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf [m²]
Wohnbauflächen	23.500					
davon: Allgemeines Wohngebiet, WA 1	1.750	0,375	656	Bebauung	0	0
davon: Allgemeines Wohngebiet, WA 2	19.270	0,6	11.563	Bebauung/ Grünland (s.u.)	0	0
davon WA 2 im Bereich von Grünland im Süden	930	0,6	558	Wirtschaftsgrünland	1	558
davon: Allgemeines Wohngebiet, WA 3	2.480	0,6	1.488	Bebauung	0	0
Mischgebiet	3.680	0,6	2.208	Wirtschaftsgrünland	1	2.208
Fläche für Gemeinbedarf	4.720	0,8	3.776	Wirtschaftsgrünland	1	3.776
Verkehrsflächen	7.290					
davon: Straßenverkehrsfläche, Volsemenhusen	3.720	1	3.720	Straße	0	0
davon: Straßenverkehrsfläche, Planstraße	1.020	1	1.020	Wirtschaftsgrünland	1	1.020
davon: bes. Verkehrsfläche, Planstraße	2.550	1	2.550	Wirtschaftsgrünland	1	2.550

Fläche für die Landwirtschaft	5.890	0	0	Wirtschafts-grünland	0	0
Wasserflächen	780	0	0	Wasserfläche	0	0
Öffentliche Grünfläche	11.690					
davon: öff. Grünflächen	2.760	0	0	Grünland/-Straßenbegleitgrün	0	0
davon: priv. Grünflächen	8.930	0	0	Grünland	0	0
Räumlicher Geltungsbereich	57.550		27.538			10.112

Hinzu kommt ein Zuschlag für die Versiegelung für Grundwasserböden (Böden besonderer Bedeutung):

Max. neu zu versiegelnde Fläche $(10.112 \text{ m}^2) \times 0,5 = 5.056 \text{ m}^2$

Es ist somit ein flächiger Ausgleich von insgesamt **15.168 m²** erforderlich, der über eine externe Ausgleichsfläche zu erbringen ist.

14.5.4. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtfläche von **15.168 m²**.

Der erforderliche Ausgleich wird über ein ca. 6,8 km östlich liegendes Ökokonto in Eddelak erbracht (Az. 680.01/2/4/088).

Die Fläche liegt ebenfalls im Naturraum Marsch und ist durch eine Gruppenstruktur geprägt. Das Entwicklungsziel lautet Feuchtgrünland.

Die Fläche wird daher als geeignet bewertet, die Eingriffe im Rahmen des B-Plans rechnerisch und fachlich auszugleichen.



Abb. 12: Lage des Ökokontos (blau) östlich des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 2 (rot) (Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

14.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (Biotopstruktur) sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und vorhandenen Untersuchungen. Ein Fachgutachten zum Artenschutz wurde erstellt, so dass auch hier eine umfangreiche Datengrundlage besteht. Entwässerungskonzepte sowie ein Schallgutachten zum B-Plan liegen vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Relevante Kenntnislücken in Bezug auf die Schutzgüter werden daher nicht erwartet.

14.7. Monitoring

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen und Kontrolle des dauerhaften Erhalts der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen (Hecken und Einzelgehölze)
- Umsetzung der artenschutzrechtlich relevanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung
- Umsetzung des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes und des Bodenschutzes

14.8. Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Volsemenhusen, Amt Marne-Nordsee, plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 zur Bildung eines gemeinsamen Ortszentrums, mit Neubau des Feuerwehrgerätehauses und als Treffpunkt für die Gemeinden Volsemenhusen und Ramhusen. Hinzu kommt die geplante Siedlungserweiterung durch die Ausweisung von neuen Wohn- und Mischgebietsflächen und die Sicherung der Bestandsbauflächen.

Die Planungen finden in einem Bereich mit deutlichen Vorbelastungen durch Bestandsbebauung, Straßenverkehr und landwirtschaftliche Nutzung statt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und Bebauung zu erwarten, aber insgesamt vergleichsweise gering und kompensierbar.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit von Biotoptypen und Boden, die durch Eingrünung und Extensivierung am Vorhabensort minimiert sowie über eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen werden können. Für im Vorhabensraum vorkommende Grundwasserböden als Böden besonderer Bedeutung wurde ein entsprechender Ausgleichszuschlag berücksichtigt. Eingriffe in geschützte Biotope erfolgen nicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen z.B. in Form von Bauzeitenregelungen vermieden werden. Artenschutzrechtliche Kompensation ist gegebenenfalls bei Abriss- und Sanierungsvorhaben erforderlich. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Für das Schutzgut Mensch ist mit der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr eine Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Rettungsdienstes zu erwarten.

Weitere Gemeinbedarfsflächen sowie die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten stellen eine Aufwertung der gemeindlichen Strukturen von Volsemenhusen dar.

15. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	2,350
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 1	0,175
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 2	1,927
davon: Allgemeinde Wohngebiet, WA 3	0,248
Mischgebiet	0,368
Fläche für Gemeinbedarf	0,472
Verkehrsflächen	0,729
davon: Straßenverkehrsfläche, Volsemenhusen	0,372
davon: Straßenverkehrsfläche, Planstraße	0,102
davon: bes. Verkehrsfläche, Planstraße	0,255
Fläche für die Landwirtschaft	0,589
Wasserflächen	0,078
Öffentliche Grünfläche	1,169
davon: öff. Grünflächen	0,276
davon: priv. Grünflächen	0,893
Räumlicher Geltungsbereich	5,755

Stand: 15.07.2026

16. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 können zurzeit noch keine Erschließungskosten genannt werden.

17. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

17.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Übersichtsplan der Gemeinde Volsemenhusen, mit Lage des Plangebiets.....	6
Abbildung 2 - Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abbildung 3 - Standortalternativenprüfung für das neue Ortszentrum.....	11
Abbildung 4 - Auszug aus dem LEP Schleswig-Holstein	12
Abbildung 5 - Auszug aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein.....	12
Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte 1.....	14
Abbildung 7 - Landschaftsrahmenplan, Karte 3 - Hochwasserrisikogebiete.....	14
Abbildung 8 - Potenzialflächen für Freiflächen-PV-Anlagen 2026.....	15
Abbildung 9 - Handlungsfeld Wohnen - Schlüsselprojekt 1.1.....	17
Abbildung 10 - Handlungsfeld Dorfleben - Schlüsselprojekt 2.1.....	17
Abbildung 11 - Landschaftsplan Bestand.....	18
Abbildung 12 - Landschaftsplan, Entwicklung.....	18
Abbildung 13 - Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand: Juni 2026.....	19
Abbildung 14 - Vorentwurf der Planzeichnung, Stand: Feb. 2025.....	21
Abbildung 15 - Entwurf der Planzeichnung, Stand Juli 2026.....	22
Abbildung 16 - Lärmkarte Feuerwehr nachts bei Notfall	34
Abbildung 17 - Entwässerungskonzept.....	59
Abbildung 18 - Lageplan Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 (rot)	62
Abbildung 19 - Entwurf der Planzeichnung - Vorzeitiger B-Plan Nr. 2, <i>Bauabschnitt 1, Gemeinde Volsemenhusen (Quelle: dn stadtplanung)</i>	64
Abbildung 20 - Handlungsfelder OEK Volsemenhusen/Ramhusen.....	66
Abbildung 21 - Potenziale und Bedarfe OEK Volsemenhusen/Ramhusen.....	66
Abbildung 22 - Schlüsselprojekt 1.1, OEK Volsemenhusen/	67
Abbildung 23 - Landschaftsplan, Bestandskarte (links) und Entwicklungskonzeption (rechts)	70
Abbildung 24 - Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabens	71
Abbildung 25 - Ausschnitt Biotopverbundsystem in der Umgebung des Vorhabens	72
Abbildung 26 - Schutzgut Mensch / Nutzungsstrukturen.....	75
Abbildung 27 - Ausschnitt des Amtlichen Wasserwirtschaftlichen Gewässerverzeichnisses.....	86
Abbildung 28 - Archäologische Interessengebiete	90

17.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Handlungsbedarfe und Potenziale zu den Themen Wohnen und Dorfleben	16
Tabelle 2 - Auszug DIN 4109-1, Einteilung Lärmpegelbereiche	35
Tabelle 3 - Flächenaufteilung B-Plan.....	65
Tabelle 4 - Eingriffsbilanzierung	99

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Volsemenhusen in Ihrer Sitzung am gebilligt.

Volsemenhusen, den

.....
Bürgermeister