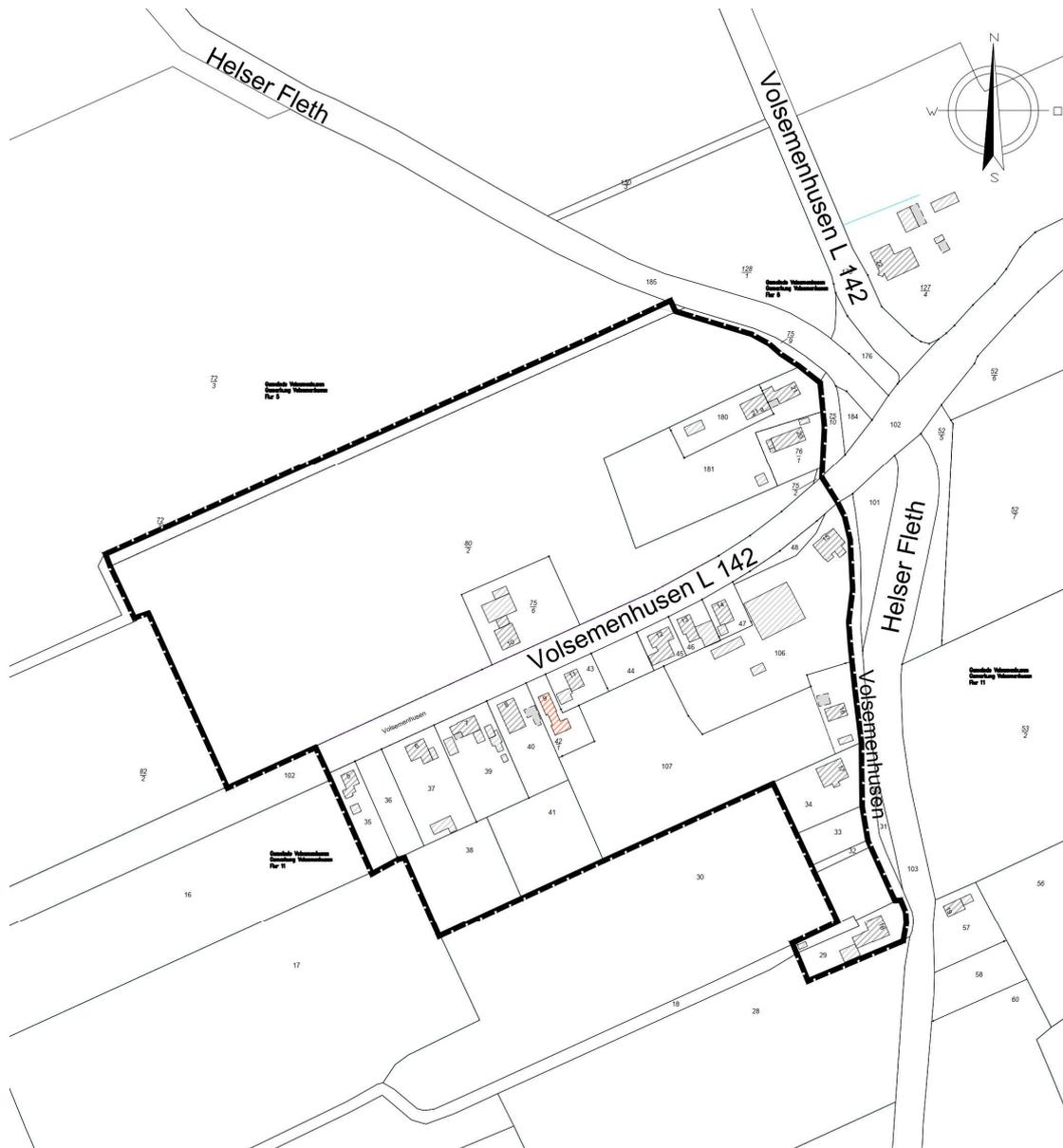


Gemeinde Volsemenhusen (Kreis Dithmarschen)



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 - Ortslage Volsemenhusen -

Begründung

Stand: 25.02.2025

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

für das Gebiet „westlich des Helser Fleths (Vorfluter 01 des Sielverbandes Helse), südlich des Vorfluters 0111 und nördlich des Vorfluters 0110 des Sielverbandes Helse und nördlich und südlich der Straße Volsemenhusen (L142) sowie östlich des Grundstückes Volsemenhusen 3"

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

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	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	8
3.1. Regionalplanerische Vorgaben	8
3.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	9
3.3. Landschaftsplan.....	11
3.4. Weißflächenkartierung / Freiflächenphotovoltaikanlagen	12
3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	13
3.6. Ortsentwicklungskonzept	13
3.7. Vorbereitende Bauleitplanung / vorzeitiger Bebauungsplan	14
3.8. Verbindliche Bauleitplanung.....	15
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	15
5. Städtebauliche Festsetzungen	16
6. Immissionsschutz	16
6.1. Verkehrslärm/ Gewerbelärm (Feuerwehr).....	16
6.2. Staub/ Geruch.....	16
7. Grünordnerische Festsetzungen.....	17
8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	17
8.1. Zugrundeliegende Vorschriften	17
8.2. Schutz von Bäumen.....	17
8.3. Pflanzliste	17
8.4. Kompensation.....	18
8.5. Verbandsgewässer	18
8.6. Ordnungswidrigkeiten	18
8.7. Denkmalschutz	18
9. Umweltbericht	18
10. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge	19
11. Boden.....	22
11.1. Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit.....	22
11.2. Altlasten, Altablagerungen	22
11.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	22
11.4. Entsorgung von Böden	23
12. Ver- und Entsorgung.....	24
12.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation....	24
12.2. Schmutz- und Oberflächenentwässerung	24
12.2.1. Wasserhaushaltsbilanz / Entwässerungskonzept.....	24
12.3. Abwasser	25
12.4. Löschwasser/Brandschutz	25
12.5. Müllabfuhr.....	26
13. Verkehrliche Erschließung	26
14. Kosten.....	27

Anlagen: Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde VOLSEMENHUSEN unter Berücksichtigung der Nachbargemeinde RAMHUSEN, inspektour GmbH

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.

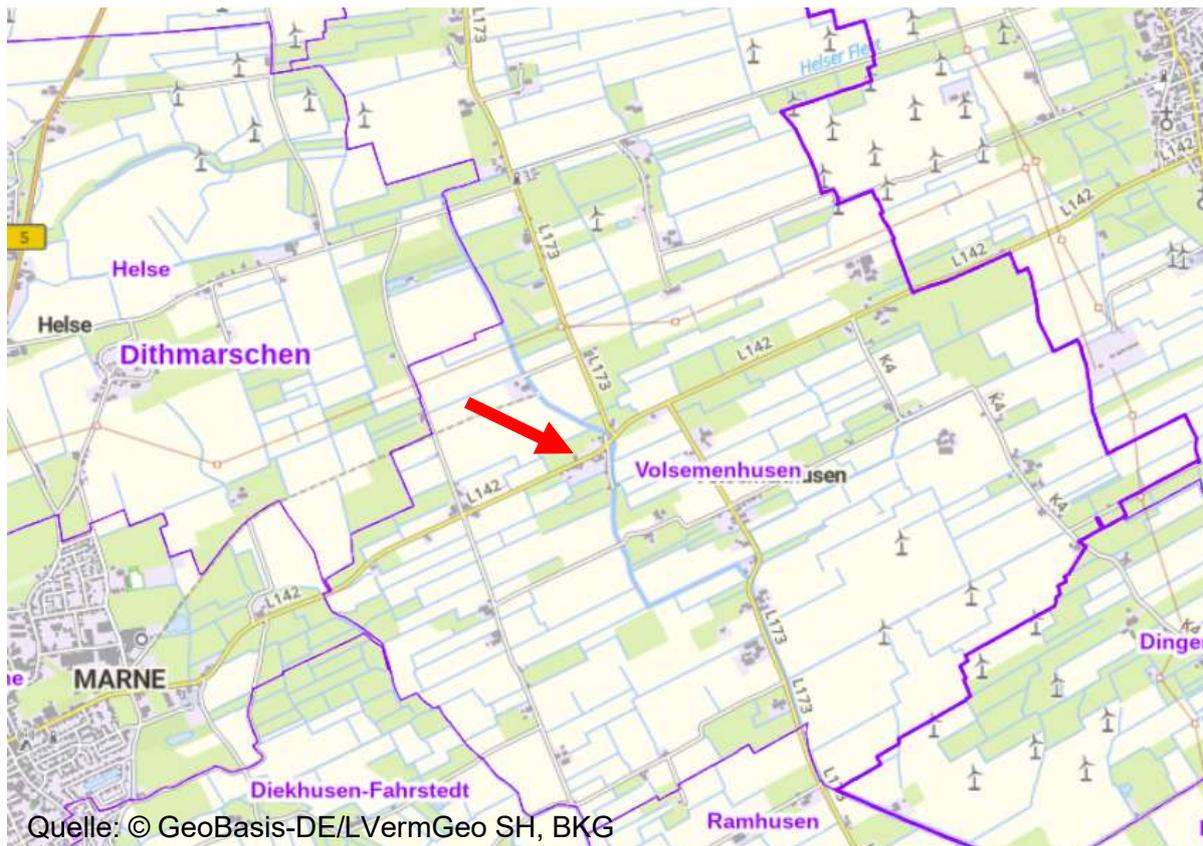


Abbildung 1 - Übersichtsplan der Gemeinde Volsemenhusen, mit Lage des Plangebiets

Der ca. 8,7 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 Fleth.

Die Landesstraße Volsemenhusen 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 Landesstraße (L142) wird neben der vorhandenen Wohnbebauung als Grünland genutzt. Auf einem Grundstück wird eine Hobby-Tierhaltung betrieben. Auch südlich der Kreisstraße ist eine landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich eingezogen, die als solche gesichert wird.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der Vorfluter 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 den Innenbereich angebunden.

Entlang der Landesstraße und der Grundstücksgrenzen sind stellenweise prägende Einzelbäume und geschützte Feldhecken zu verzeichnen. Im Landschaftsplan der Gemeinde und in der durchgeführten Biotopkartierung werden weitere Feldhecken dargestellt, deren Lage und Wertigkeit im Bauleitplanverfahren zu überprüfen sind. Zudem befinden sich in den Gärten und als Abgrenzung der jeweiligen Grundstückflächen untergeordnete Bäume und Hecken.



Abbildung 2 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

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 (*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 die Möglichkeit bieten, 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 Wohnbebauung ergänzt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Volsemenhusen hat in ihrer Sitzung am 02.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Volsemenhusen „Ortslage Volsemenhusen“ für das Gebiet „westlich des Helser Fleths (Vorfluter 01 des Sielverbandes Helse), südlich des Vorfluters 0111 und nördlich des Vorfluters 0110 des Sielverbandes Helse und nördlich und südlich der Straße Volsemenhusen (L142) sowie östlich des Grundstückes Volsemenhusen 3“ aufzustellen.

Planungsziel der Gemeinde Volsemenhusen ist es, mithilfe des Bebauungsplanes den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde zu überplanen und die Entwicklung eines Ortskernes zu ermöglichen. Bisher ist dieser Siedlungsbereich als Außenbereich eingestuft, dementsprechend ist die bauliche Weiterentwicklung auf der Grundlage des § 35 BauGB beschränkt. Durch die Planung sollen, neben der Bestandssicherung, zudem die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Wohnbebauung sowie die Errichtung einer Feuerwehr und eines Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden.

Mit der Planung werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung, sowie
- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, für kulturelle Zwecke und die Feuerwehr sowie mehrere Grün- und Verkehrsflächen, die auch als Dorfplatz genutzt werden können.

Als weitere Planungsziele sind zu nennen:

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

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 06.12.2021.

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).

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

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.

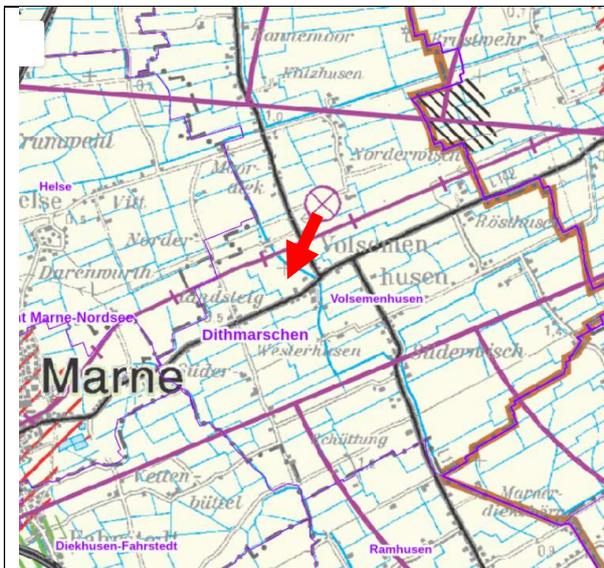


Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan 2004 Schleswig-Holstein



Abbildung 4 - Auszug aus dem LEP Schleswig-Holstein, 2021

Es verbleibt daher ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **15 Wohneinheiten bis 2036**.

Gemäß Auswertung des Statistischen Landesamtes Nord haben 93,5 % der Gebäude in Volsemenhusen 1 Wohnung und nur 6,5 % sind mit zwei Wohnungen belegt. Dieser Wert basiert auch auf Erfahrungswerten, die sich aus der Entwicklung anderer Wohngebiete in der Region ergeben.

Bisher liegen alle Flächen im Außenbereich, somit sind keine nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB sowie keine Flächen, auf denen gemäß § 34 BauGB Baurecht besteht, vorhanden.

Im Bereich der Bestandsbebauung könnten durch den B-Plan auf den ersten Blick vier Baulücken entwickelt werden. Bei dem Grundstück 2 (siehe nachfolgende Abbildung) ist ein weiteres Wohngebäude jedoch unwahrscheinlich, da das Grundstück mit dem Bestandsgebäude gemäß festgelegter GRZ zu klein wäre. Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 wohnt nach Kenntnis der Gemeinde im Ausland. Die Gemeinde hält es für ausgeschlossen, dass dieses Grundstück mittelfristig bebaut wird. Die Bebauung der Grundstücke 3 und 4 wäre wünschenswert, um das südliche Bestandsgebäude an den künftigen Innenbereich anzubinden.



Abbildung 6 - Übersichtsplan möglicher Baulücken

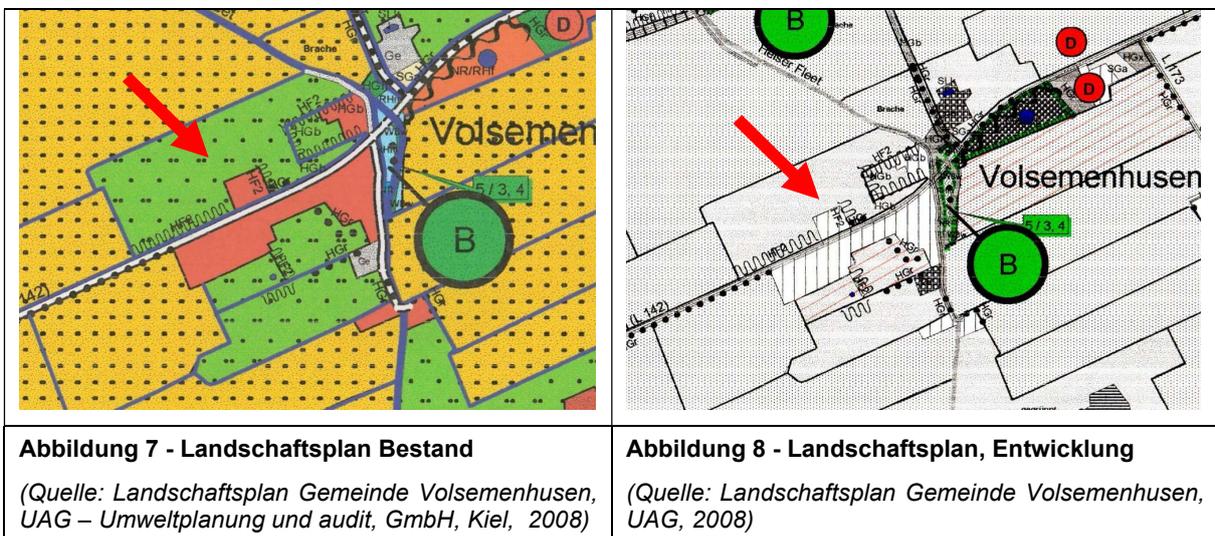
Der maximale wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Volsemenhusen liegt damit bei 15 Wohneinheiten bis 2036 abzüglich der 2 Baulücken 3 und 4 = 13 Wohneinheiten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hier mit Ausnahme der Fläche im Mischgebiet ein überwiegend typisches eigentumsgeprägtes Einfamilienhausgebiet im ländlichen Raum entsteht. Im Mischgebiet könnte eine Kombination aus Mehrfamilienhaus mit kleinen Wohneinheiten für Singles oder ältere Menschen im Obergeschoss, mit nicht störendem Gewerbe oder Dienstleistungen im Untergeschoss realisiert werden.

Geplant sind 11 neue Wohnbaugrundstücke (11 WE). Für den angedachten Bau von Geschosswohnungsbau/Mehrgenerationenhaus (ca. 6 WE) im Mischgebiet kann die sogenannte 2/3 Regelung angewandt werden, d. h. 4 WE werden angerechnet. Die Planung von 15 anzurechnenden Wohneinheiten läge nur 2 WE über dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 Wohneinheiten abzüglich der 2 möglichen Baulücken.

3.3. 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 Flächen für die Siedlungserweiterung identifiziert. Die im LP dargestellte Fläche weiter östlich (zwischen Helser Fleth und L 173) soll nicht weiter betrachtet werden, da die Gemeinde gemäß Ortsentwicklungskonzept (OEK) eine kompaktere Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines Ortskerns beidseitig der Straße „Volsemenhusen“ für sinnvoll erachtet.

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 im Umweltbericht geklärt.

3.4. Weißflächenkartierung / Freiflächenphotovoltaikanlagen

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel, Sep. 2022

Für die Gemeinde liegt eine Art Weißflächenkartierung für Solaranlagen vor (Aktualisierung des Standortkonzeptes von 2010 für Solar-Freiflächenanlagen). Die Gemeinde hat sich am 08.03.2022 entschlossen, bezogen auf Freiflächenphotovoltaikanlagen einen Abstand von 200 m zum Innenbereich, Einzelhäusern und Splittersiedlungen einzuhalten.

Durch den städtebaulichen Gestaltungsspielraum möchte die Gemeinde die Nutzung von Solar-Freiflächenanlagen im Umfeld von im Zusammenhang bebauter Ortsteile aufgrund des Rücksichtnahmegebots gem. § 35 Abs. 1 BauGB einschränken.

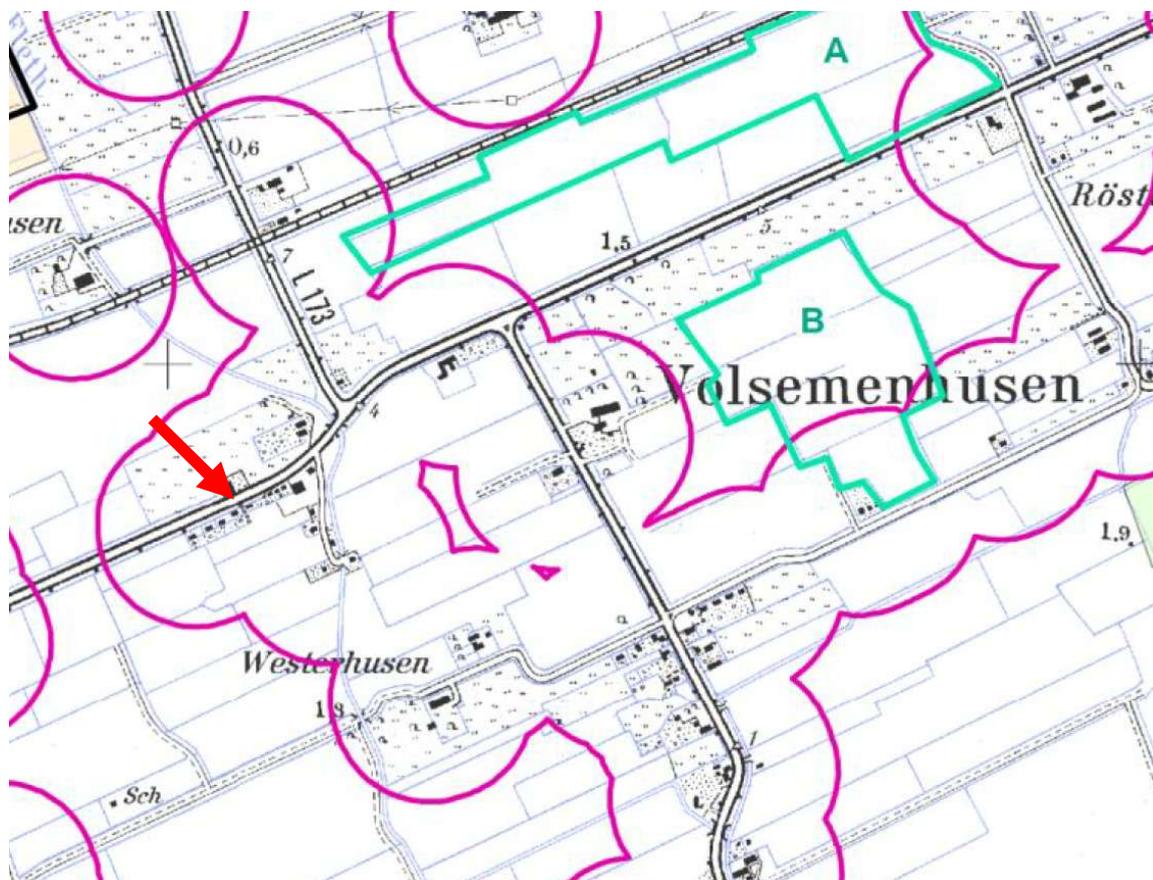


Abbildung 9 - 200 m Radius um Wohngebäude, Einzelhäuser und Splittersiedlungen

Quelle: Aktualisierung des Standortkonzeptes von 2010 für Solar-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Volsemenhusen; Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, 2022

Die überprüften Flächen für Freiflächenphotovoltaik (grün) liegen außerhalb des angedachten Plangeltungsbereichs.

3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das BauGB nennt u. a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadt- und Dorfentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. In der Gemeinde stehen keine Innenbereichsflächen zur Verfügung, somit ist keine Innenentwicklungspotenzialanalyse möglich. Es wurden jedoch potenzielle Bauflächen im Plangebiet untersucht und in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen eingerechnet, vgl. Kapitel 3.2, Seite 9.

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.

3.6. Ortsentwicklungskonzept

Die Entwicklung des vorgesehenen Plangebietes gehört zu den im Ortsentwicklungskonzept (OEK) genannten Schlüsselprojekten und schafft Synergie Effekte zu anderen genannten angestrebten Projekten, z. B. Handlungsfeld: Dorfleben oder Entwicklung einer Ortsmitte:

Schlüsselprojekt 1.1: Schaffung von zielgruppengerechtem (Miet-)Wohnraum in Volsemenhusen und Ramhusen							
Beschreibung				Zuordnung zu den Zielen			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Ausgewählte Bausteine</u> mit sichtbarem Effekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Synergieeffekte</u> zu anderen Schlüsselprojekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 				<ul style="list-style-type: none"> - 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 			
				Bezug zur			
				Flächeninanspruchnahme		Demografischen Entwicklung	
Ressourcenschutz durch Umnutzung von Bestandsgebäuden, Flächenrevitalisierung, neue Flächenausweisung		Relevanz vorhanden					
Digitalisierung							
		Keine Relevanz					
Herausforderungen				Effekte			
<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Flächenbedarf/Notwendigkeit Planungsrecht - Klärung Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten - Ggf. Überzeugen von Investoren/Bauträgern 				<ul style="list-style-type: none"> - 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 10 - Auszug aus den Schlüsselprojekten des OEKs, 2022

Quelle: Ortsentwicklungskonzept (OEK) für die Gemeinde VOLSEMENHUSEN unter Berücksichtigung der Nachbargemeinde RAMHUSEN, inspektour GmbH

Mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 wird den Zielen des OEKs gefolgt. Für weitere Einzelheiten wird auf das Ortsentwicklungskonzept verwiesen.

3.7. Vorbereitende Bauleitplanung / vorzeitiger Bebauungsplan

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, soll ein vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt werden. Derzeit existiert ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan Nr. 1 „Windenergie“. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 10 Absatz 2 BauGB der Genehmigung des Kreises Dithmarschen bedarf. 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. Erste Ergebnisse liegen bereits vor.

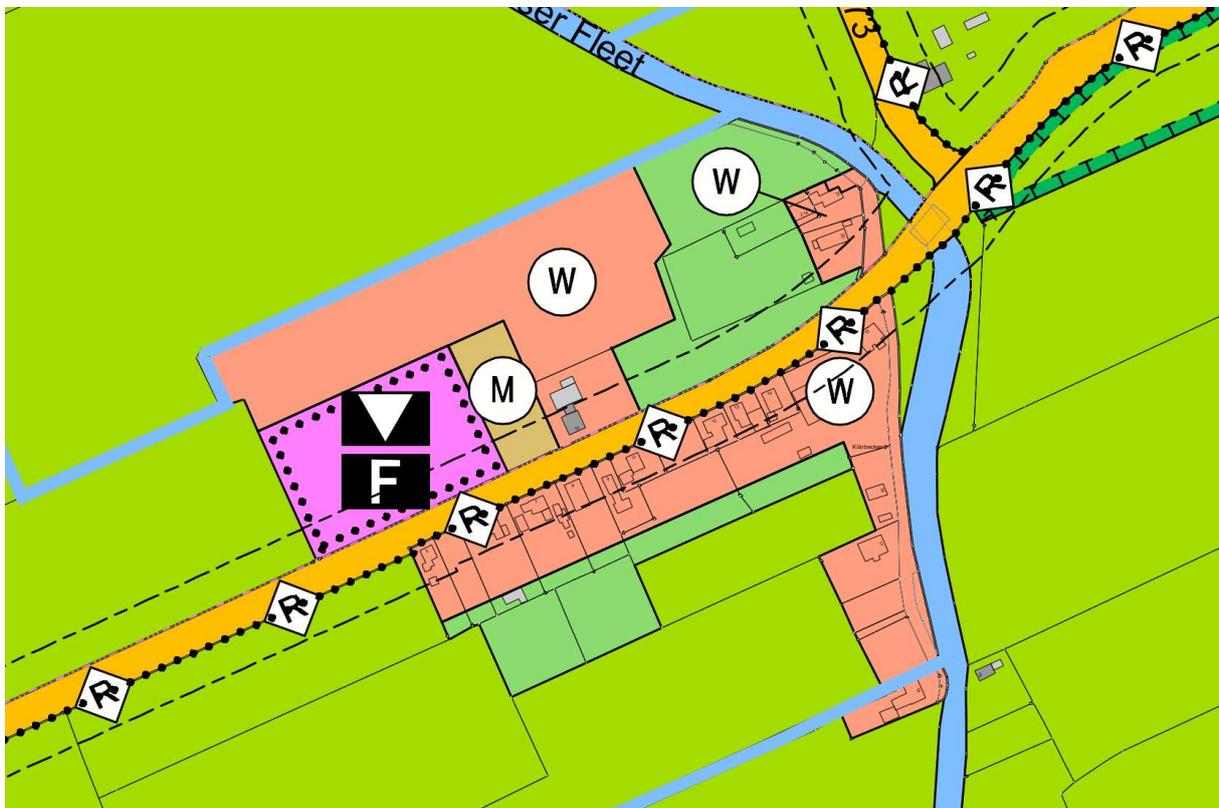


Abbildung 11 - Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Stand: Nov. 2024

Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Volsemenhusen sollen Flächen:

- für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr“,
- für wohnbauliche und gemischte Nutzungen,
- für die Landwirtschaft sowie
- Grün- und Verkehrsflächen

ausgewiesen werden. Zudem wird an der Landesstraße ein überörtlicher Radweg nachrichtlich übernommen und dargestellt.

3.8. Verbindliche Bauleitplanung

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Beidseitig der Landesstraße „Volsemenhusen“ und westlich des Gewässers Helser Fleth sind Wohnbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und kulturellen Einrichtungen (für das Dorfgemeinschaftshaus) geplant. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist sehr umfangreich. Sie soll nicht in Gänze bebaut werden. Hier sind Erweiterungsmöglichkeiten, qualitativ gestaltetete Außenbereiche und Ausgleichspflanzungen bereits eingeplant.

Die Wohnbebauung wird bestandsabdeckend überplant. Eine zweite Baureihe nach Süden anstatt der Gärten ist derzeit städtebaulich nicht gewünscht. Diese Bereiche sollen gärtnerisch gestaltet werden oder werden weiterhin als Grünland genutzt, sodass sie als private Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Baugrenze umfasst entsprechend nur eine Baureihe.

Nördlich der Landesstraße sind neben dem Bestand Neubaugrundstücke vorgesehen. Es sind der dörflichen Struktur angemessene Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,25 (Neubebauung) bzw. 0,4 (Bestandsbebauung) angedacht. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, damit hier eine verdichtete Bauweise stattfinden kann. Die Firsthöhen der maximal zweigeschossigen Gebäude betragen 11 m. Insgesamt können 11 neue Wohnbaugrundstücke nördlich der Landesstraße entstehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 20,5 m breite Anbindung an die Landesstraße Volsemenhusen (L 142). Es sind derzeit zwei getrennte Einfahrts- und Ausfahrtsstreifen (2 × 6,5 m), ein Geh- und Radweg (2,5 m) und Gestaltungsstreifen (z. B. zur Eingrünung) vorgesehen. Die Feuerwehr erhält so eine unabhängige Zu- und Abfahrt.

Die Straße mündet in einen 60 m breiten Kreisverkehr. Die 60 m breite kreisförmige Verkehrsfläche in der Mitte des Plangebietes soll als Spiel- und Quartiersplatz genutzt werden. Zu einem späten Zeitpunkt kann hier auch eine Bushaltestelle errichtet werden.

Im weiteren Verlauf schließt eine 9 m breite Planstraße mit jeweiligem Wendehammer, der im östlichen Bereich auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann, an. Die Planstraße soll in diesem Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die zwei Grundstücke im Westen müssen am Abfuhrtag die Mülltonnen an den Wendehammer stellen. Beim Ausbau des Wendehammers sollte ein Standplatz für die Abfalltonne der beiden Grundstücke sowie eine Versorgungsfläche für eine Trafostation eingeplant werden.

Die Grundstücke am Helser Fleth im Osten werden direkt über die Bestandszufahrten entlang des Helser Fleths erschlossen.

Die vorhandenen Gärten inkl. der Koppel für die Hobbyzucht, die als Biotop geschützten Feldhecken und die wertvollen Baumbestände sollen durch Grünflächen geschützt und ergänzt werden. Weiterhin sind Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen worden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Teil der Grünflächen als Kompensation dienen kann.

Für genaue Angaben zur derzeitigen Nutzung und der Lage der Gehölzstandorte wird auf die Biotopkartierung verwiesen.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Zur Verwirklichung der genannten Planungsziele ist die Festsetzung von 5 allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 im Norden im Bereich der Neubebauung und einer GRZ von 0,4 im Bereich der Bestandsbebauung erfolgt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von 11 m entstehen.

Für das geplante Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Firsthöhe von 11 m vorgesehen. In der offenen Bauweise können auch Mehrfamilienhäuser mit z. B. kleineren gewerblichen Einheiten oder Dienstleistungen im Erdgeschoss entstehen.

Im Westen ist die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)“ und „Feuerwehr“ angeordnet. Dies entspricht den genannten Planungszielen.

Zudem sollen die schützenswerten Feldhecken und Bestandsbäume durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden.

Für weitere Details wird auf die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung verwiesen.

Die Erläuterung bzw. Begründung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

6. Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt.

6.1. Verkehrslärm/ Gewerbelärm (Feuerwehr)

Die möglicherweise immissionsschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

6.2. 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. Grünordnerische Festsetzungen

*Für weitere Details wird auf die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung verwiesen.
Die Erläuterung bzw. Begründung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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 beigegefügt)

Sträucher:

Hainbuchen (*Carpinus betulus*)

Blutbuchen (*Fagus sylvatica*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)

Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Efeu (*Hedera helix*)

Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)

Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

8.4. Kompensation

Wird ergänzt.

8.5. Verbandsgewässer

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

8.6. Ordnungswidrigkeiten

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

8.7. Denkmalschutz

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

9. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortslage Volsemenhusen“ wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden

können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes, ausreichend berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für weitere Informationen wird auf die Scoping-Unterlage verwiesen

10. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und 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 weniger Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung insbesondere 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,

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

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:

- 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 hinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / 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 Wohnquartiers 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 wieder verwertet 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 Rasenliniern.

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

11.1. Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Wird nach Vorlage des Bodengutachtens ergänzt.

11.2. Altlasten, Altablagerungen

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

Sollten im Zuge der Umsetzung der Änderung 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 zum Entscheid 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

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG - 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.

Hierbei ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, der sich an Erschließungsträger, Baufirmen und die Bauherrschaften richtet:

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

Um den o.g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, bittet die Bodenschutzbehörde regelmäßig, 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 Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. 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 ist 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 Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.
- Verfahrensfrei nach der § 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 Recycling-Material 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

Seit dem 01.08.2023 gilt die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die erforderliche Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

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 für 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 Folgendes:

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. Ver- und Entsorgung

12.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden durch die Versorgungsträger hergestellt.

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.

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.

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.

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

12.2. Schmutz- und Oberflächenentwässerung

12.2.1. Wasserhaushaltsbilanz / Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Konzept für den Regenwasserabfluss erstellt.

Die befestigten Flächen der Stellplätze und Fahrwege werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt. Neben den Flächen werden Heckenstreifen und Baumpflanzungen angelegt, die zusätzlich Wasser von den befestigten Flächen aufnehmen und über die belebte Oberbodenzone versickern können.

Für die konkreten Maßnahmen zur Behandlung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Entwässerungsantrag erstellt und zur Genehmigung eingereicht.

Als Minderungsmaßnahme der Regenwasserlast und der Versiegelung auf dem Grundstück sind folgende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 aufgenommen worden:

- ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Stellplätze und Fahrwege
- Begrünungsmaßnahmen in Form von Stellplatzbegrünungen, Baumpflanzungen und Anlage von Feldhecken,
- Festsetzungen umfangreicher Grünflächen
- Begrünung von 25 % des Grundstücks durch vollflächige Vegetation

Grundsätzlich müssen Versickerungen entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt A 138 geplant werden. Dabei sind bei der Planung der Versickerungsmulden die erforderlichen Abstände zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

12.3. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Gemeindegebiet dezentral. Das Abwasser muss auf den eigenen Grundstücken geklärt werden. Diese müssen so groß sein, dass auch Klärteiche angelegt werden können.

12.4. 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 Feuerwehrflächen sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Form der 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.

12.5. 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.

13. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung der Neubaugebiete nördlich der Straße Volsemenhusen erfolgt über eine 20,5 m breite Anbindung an die Landesstraße Volsemenhusen (L 142). Es sind zwei getrennte Einfahrts- und Ausfahrtsstreifen (2 x 6,5 m), ein Geh- und Radweg (2,5 m) und Gestaltungstreifen (Trennung Feuerwehzufahrt/ Erschließungsstraße) vorgesehen. So kann die *geplante Zufahrt für* die Wohngebiete bzw. das Mischgebiet getrennt von der Alarmausfahrt der Feuerwehr erfolgen.

Die Straße mündet in einen 60 m breiten Kreisverkehr. Die 60 m breite kreisförmige Verkehrsfläche in der Mitte des Plangebietes soll als Spiel- und Quartiersplatz genutzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann hier auch eine Bushaltestelle errichtet werden.

Im Vorwege wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) besprochen, wie die Zufahrtssituation der Feuerwehr gemäß DIN 14092 zu regeln ist.

Für die Außenanlagen von Feuerwehren gilt Punkt 7 der DIN 14092 Teil 1. Dort sind u. a. die Stellplätze für die Feuerwehreinsetzkraften und auch die Zufahrtssituation geregelt. Die Pkw-Zufahrt ist getrennt von der Alarmausfahrt und auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorzusehen. Das Wohngebiet/Mischgebiet ist mit einer eigenen Zufahrt zur Landesstraße vorzusehen.

Diese Vorgaben sind bei der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes berücksichtigt worden. Eingeplant wurden somit:

- 1 Zufahrt zur Wohnbebauung/Mischbebauung → direkte Zufahrt von der Landesstraße östlicher Teil der 20,5 m breiten Erschließungsfläche,
- 1 Pkw-Zufahrt zur Feuerwehr/zum Dorfgemeinschaftshaus → direkte Zufahrt von der Landesstraße westlicher Teil der 20,5 m breiten Erschließungsfläche
- 1 Alarmausfahrt → kann gemäß textlicher Festsetzung direkt über die Grünfläche auf die Landesstraße erfolgen.

Im weiteren Verlauf des 60 m breiten Kreisverkehrs schließt eine 9 m breite Planstraße mit jeweiligem Wendehammer an. Der östliche Wendehammer kann auch von Müllfahrzeugen befahren werden. Möglich ist hier eine 6,50 m breite Fahrbahn und ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg oder eine entsprechend breite Grünfläche, sollte die Straße als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Planstraße soll in diesem Bereich verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die zwei Grundstücke im Westen müssen am Abfuhrtag die Mülltonnen an den Wendehammer stellen. Beim Ausbau des Wendehammers sollte ein Standplatz für die Abfalltonne der beiden Grundstücke sowie eine Versorgungsfläche für eine Trafostation eingeplant werden.

Die Grundstücke am Helser Fleth im Osten werden direkt über die Bestandszufahrten entlang des Helser Fleths erschlossen. Das Gleiche gilt für die Bestandszufahrten südlich der Straße Volsemenhusen.

Bei der Herstellung der Zufahrten sollten ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke (§ 33 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein) hergestellt und dauerhaft frei gehalten werden. Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen/Zäune/Mauern; diese sollten im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

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.

14. Kosten

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

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

Volsemenhusen, den

.....
Bürgermeister