

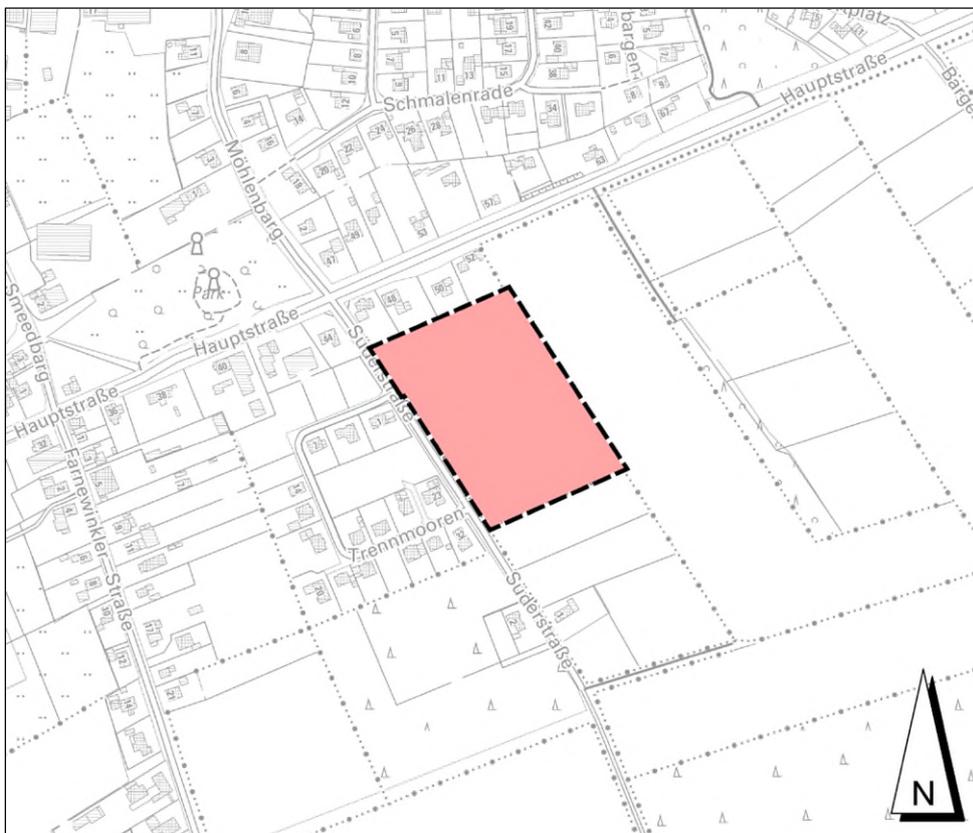
Gemeinde Bargaenstedt

Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet " südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung"

Bearbeitungsstand: 04.02.2021, Vorentwurf; § 4 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 20051

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Bargaenstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Umweltbericht erstellt von:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Plangrundlagen	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Raumordnungsplanung	3
1.4	Flächennutzungsplanung	4
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	6
1.6	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Bargaenstedt	8
1.7	Standortalternativenprüfung	10
2.	Planinhalte	12
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
2.3	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
2.4	Nebenanlagen, Carports und Garagen	15
2.5	Verkehrsflächen	16
2.6	Örtliche Bauvorschriften	17
2.7	Oberflächenentwässerung	17
2.8	Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	18
2.9	Sonstige Festsetzungen	19
2.10	Nachrichtliche Übernahmen	19
2.11	Hinweise	19
2.12	Darstellungen ohne Normcharakter	19
2.13	Flächenbilanzierung	20
3.	Fachplanungen	21
3.1	Versorgung	21
3.2	Entsorgung	22
3.3	Verkehr	22
3.4	Immissionsschutz	22
3.5	Belange von Kindern und Jugendlichen	24
3.6	Wasserhaushaltsbilanz	24
3.7	Denkmalschutz	24
3.8	Kampfmittelräumung	25
4.	Umweltprüfung	27
4.1	Angaben zum Standort	27
4.2	Fachplanungen	27
4.3	Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung	29
5.	Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger	29
	Anlagen	30

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung Bargenstedt hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Die Bauleitpläne werden im Parallelverfahren aufgestellt. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das neue Wohngebiet umfasst unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (vgl. **Kap. 1.6** "Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Bargenstedt") 17 Baugrundstücke, ausschließlich für Einzelhäuser. Anlass der Planung ist die vor Ort verstärkt auftretende Nachfrage vor allem nach Einfamilienhäusern, die allein durch die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen nicht zu decken ist. Die Innenentwicklungspotenzialanalyse von September 2020 kommt zu dem Schluss, dass dem Vorsorgebedarf von ca. 40 Wohneinheiten bis 2030 aktuell lediglich 5 bis 6 verfügbare Innenentwicklungspotenziale gegenüberstehen. (vgl. **Kap. 1.5** "Wohnraumbedarf, Innenentwicklung" bzw. **Anlage 1**).

Die Gemeinde Bargenstedt hat sich zum Ziel gesetzt, durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die gleichzeitige, maßvolle Ausweisung neuen Baulands, der hohen Nachfrage nach Baumöglichkeiten gerecht zu werden und damit dem allgemein negativen demographischen Trend entgegenzusteuern. Verglichen mit den Durchschnittswerten im Kreis Dithmarschen und dem Amt Mittedithmarschen entwickelt sich die Gemeinde Bargenstedt positiv (vgl. **Anhang 1**, Seite 5 ff). Die Gemeinde Bargenstedt ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße 431 gelegen und verfügt über eine Grundschule. Das macht die Gemeinde Bargenstedt als Wohnstandort attraktiv. Mit dem neuen Baugebiet östlich der Süderstraße sollen gezielt Familien mit Kindern angesprochen werden, wie auch bereits mit dem gegenüber liegenden Baugebiet "Trennmooren" (Bebauungsplan Nr. 3), in dem keine Grundstücke mehr verfügbar sind.

Um die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Bargenstedt weiterhin stabil zu halten, soll dem Wegzug von Einwohnern, insbesondere von Familien mit Kindern, entgegengewirkt werden. Mit der Entwicklung des Baugebiets soll für diese Zielgruppe ein attraktives Angebot entstehen, das sie dauerhaft an die Dorfgemeinschaft binden soll. In zweiter Linie soll auch dem Zuzug von neuen Einwohnern Möglichkeiten eröffnet werden. Beides dient dazu, das Gemeinwesen der Gemeinde Bargenstedt zu erhalten und zu stärken.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Süderstraße und führt so die Wohngebietsentwicklung im südlichen Bereich von Bargenstedt fort. Die Fläche wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung gemeinsam mit anderen Flächen geprüft und hat sich als besonders geeignete Fläche für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Bargenstedt erwiesen (vgl. **Kap. 1.7** "Standortalternativenprüfung").

Die Planung erfordert die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, da das Plangebiet im bisher gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die durch die Bauleitplanung sowie die Erschließungsplanung verursachten Kosten werden von der Gemeinde Bargenstedt getragen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Bargenstedt, "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung". Im Süden und im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 22 und 23 der Flur 4 der Gemarkung Bargenstedt und ist insgesamt ca. 1,9 ha groß. Das Plangebiet (jeweils Plangebietsmittelpunkt und Luftlinie) liegt etwa 100 m südlich der Bundesstraße 431 und etwa 350 m vom Ortszentrum (Gasthof am Möhlenbarg) entfernt. Einkaufsmöglichkeiten im Ort sind nicht vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Meldorf, ca. 4 bis 5 km in westlicher Richtung. Die Grundschule liegt in ca. 350 m Entfernung in nördlicher Richtung. Im benachbarten Nindorf befindet sich ein Kindergarten (ca. 2 km). Weiterführende Schulen haben ihre nächsten Standorte in der Stadt Meldorf (Gemeinschaftsschule sowie Gymnasium).

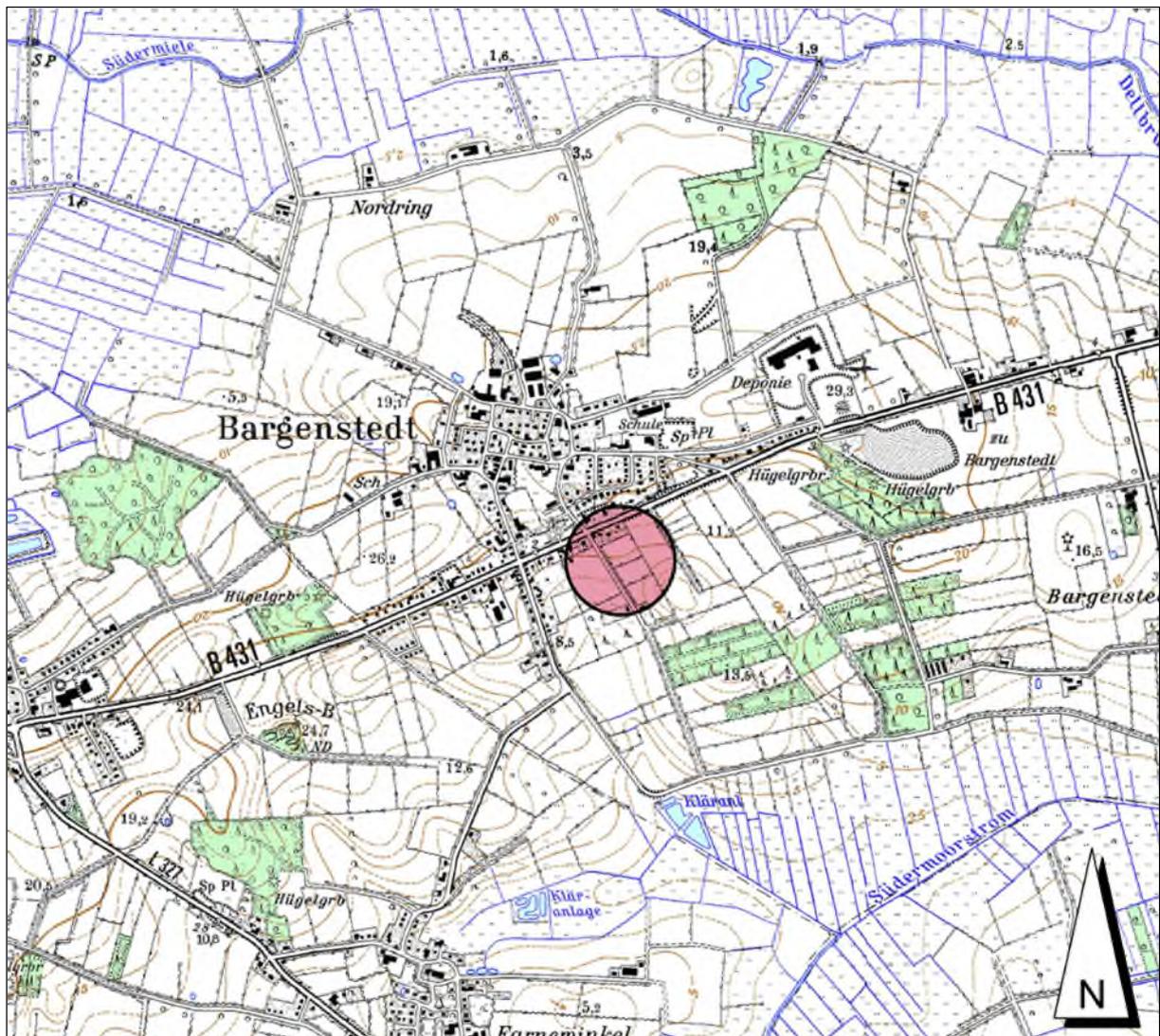


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung, Entwurf 2018 (LEP)**, liegt die Gemeinde Bargenstedt im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion. Bargenstedt liegt an der B 431, innerhalb des Abschnitts, der das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Meldorf mit der A 23 (Hamburg-Heide) verbindet.

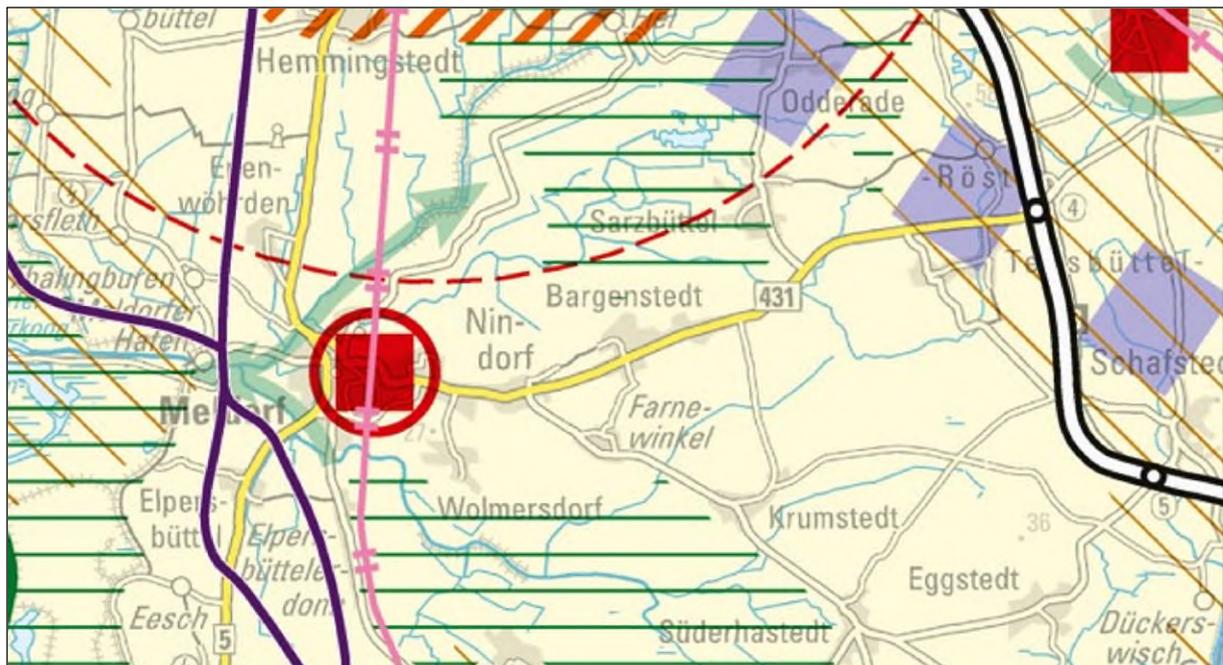


Abb. 2: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2005 (RP IV) wird Bargenstedt als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 4.3) eingestuft. Nordnordöstlich des Siedlungsbereichs von Bargenstedt befindet sich eine "Zentrale Abfallbeseitigungsanlage" (vgl. Text-Ziffer 7.5).

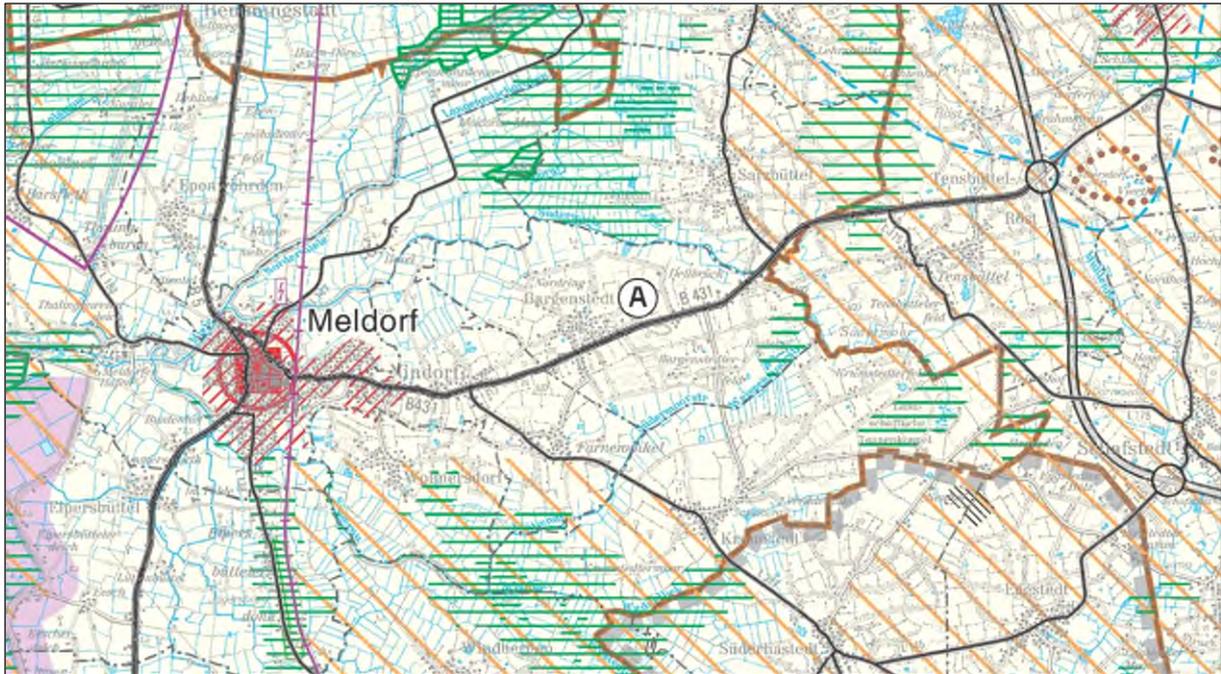


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan der Gemeinde Bargenstedt** (Stand 2002) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2 "Umweltbericht/Fachplanungen"**).

1.4 Flächennutzungsplanung

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bargenstedt von 1996 stellt die Fläche des Baugebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich angrenzend ist eine Mischbaufläche dargestellt. Auf der westlichen Straßenseite der Süderstraße (gegenüber dem Plangebiet) ist eine Wohnbaufläche dargestellt (3. Änderung des Flächennutzungsplans, **siehe Abb. 5**).

Damit der Bebauungsplan Nr. 5 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen. Entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen soll die Fläche als Wohnbaufläche -W- dargestellt werden.

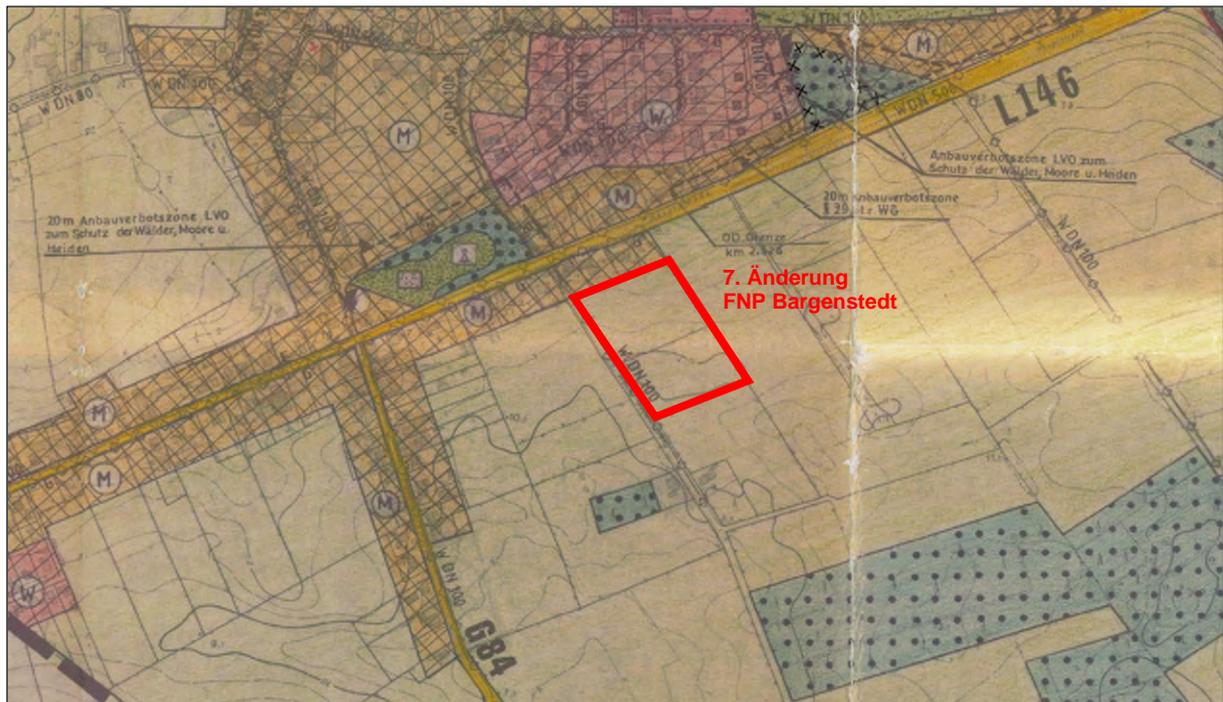


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargaenstedt (Urschrift, 1996), eingefügt ist die Umgrenzung der 7. Änderung des FNP Bargaenstedt, ohne Maßstab

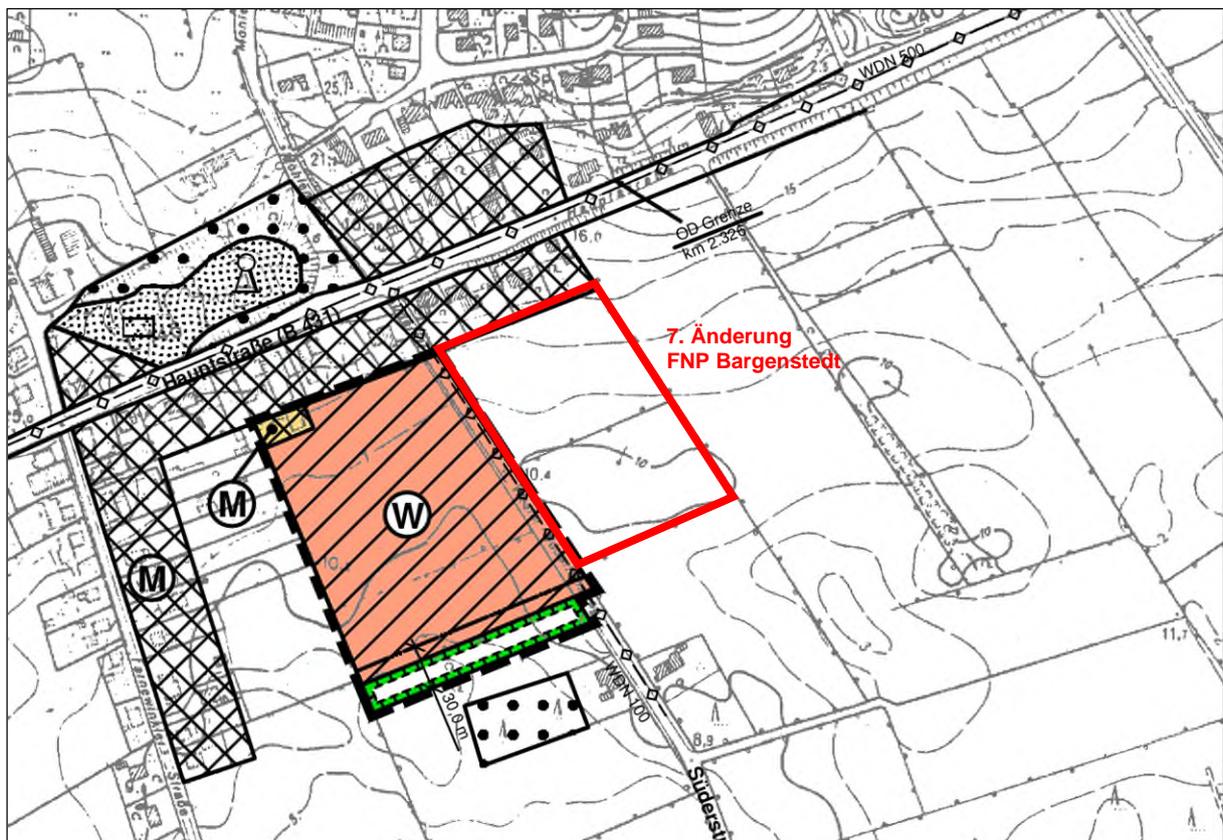


Abb. 5: Plandarstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bargaenstedt, eingefügt ist die Umgrenzung der 7. Änderung des FNP Bargaenstedt, ohne Maßstab

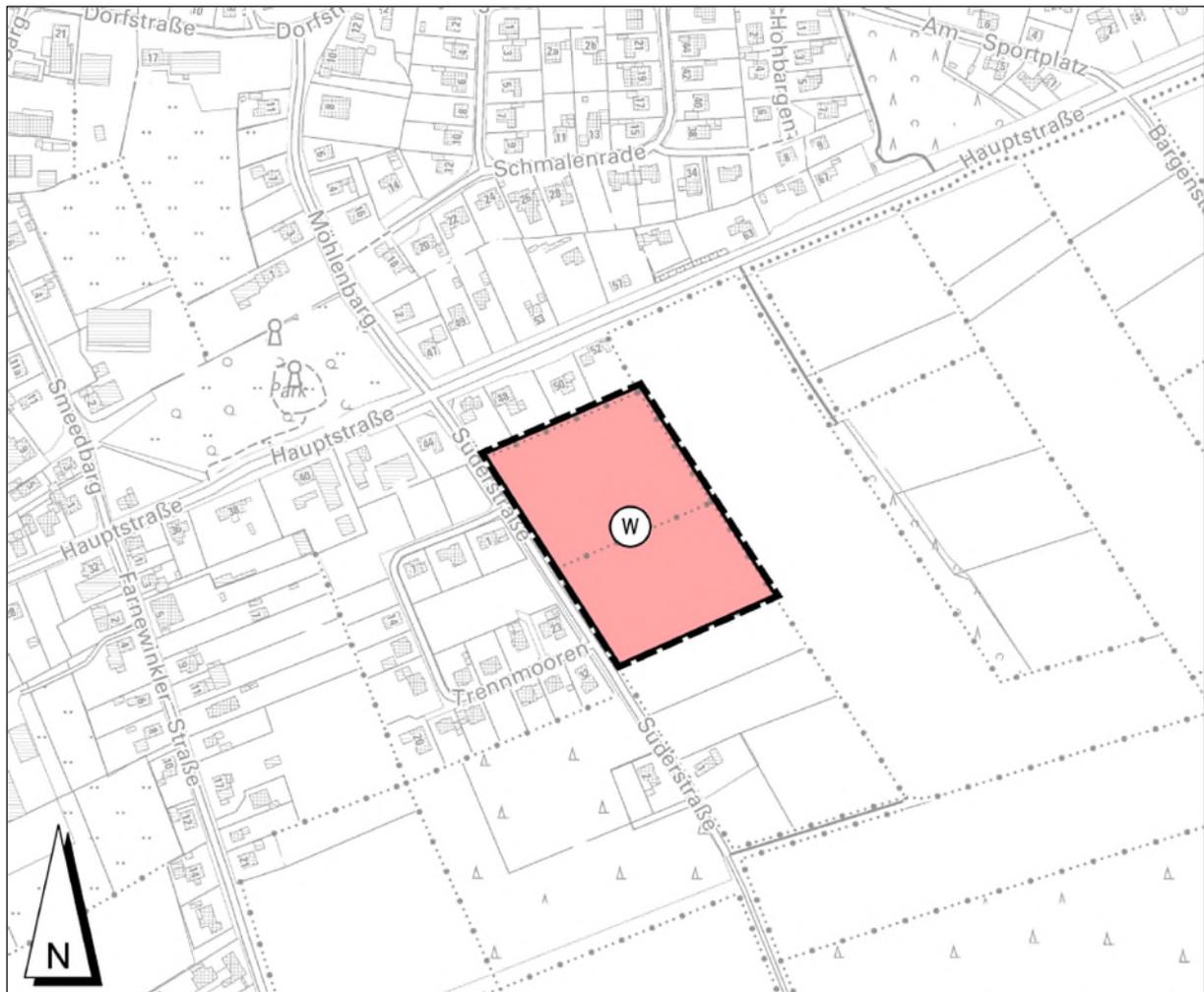


Abb. 6: 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barga, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

In den Jahren 2000 bis 2019 hat die Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Barga von 935 auf 962 Personen zugenommen. Damit ist eine überraschend positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten, die sich von der Gesamtentwicklung des Amtes Mitteldithmarschen und von der Entwicklung größtenteils vergleichbarer Gemeinden im Kreis Dithmarschen abhebt. (vgl. **Abb. 7**). Grund hierfür sind vermutlich die gute Verkehrslage und die Grundschule am Ort (vgl. **Anlage 1**, Seite 5).

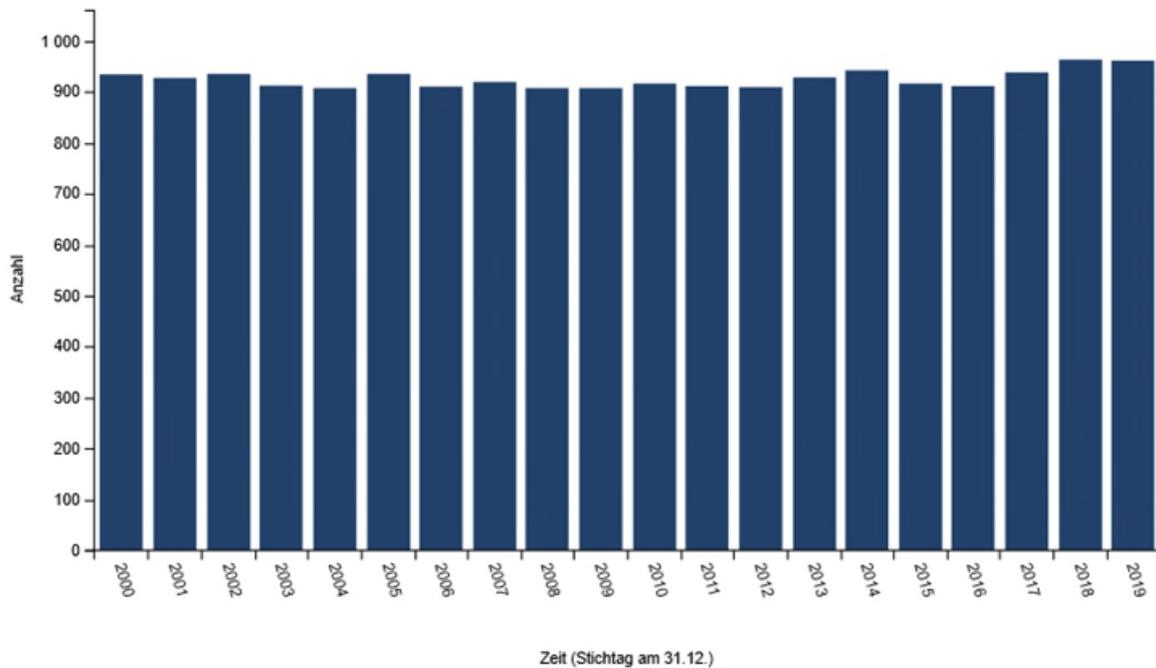


Abb. 7: Bevölkerungsstand in Bargenstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Dementsprechend ist in Bargenstedt eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit zu erkennen. Im Durchschnitt der Jahre ab 2014 sind vier Wohneinheiten pro Jahr entstanden (**vgl. ebd., Seite 8**). Diese Bau-Kontinuität sollte auch für die Zukunft gesichert und ausgebaut werden. Die Innenentwicklungsanalyse (**ebd.**) hält den Bau von **40 Wohneinheiten im Zeitraum von 2021 bis 2030** für erforderlich, um dem Bedarf an Wohnraum befriedigen zu können.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale beauftragt und im September 2020 abgeschlossen (**vgl. Anlage 1**). Die Entwicklungspotenziale wurden darin nach ihren Entwicklungsvoraussetzungen ("Baurecht", "Erschließung", "Immissionen", "Bebaubarkeit", Vorhandene Nutzung") differenziert erhoben und mittels einer Tabelle sowie kartographisch dokumentiert. Anhand der Gesamtbetrachtung der fünf Einzelbewertungen erfolgte eine Einordnung der Flächen in die vier Kategorien „sehr gute Eignung“ - „gute Eignung“ - „mittlere Eignung“ - „geringe bis keine Eignung“.

Im Ergebnis zeigt die Gemeinde Bargaenstedt 6 Potenzialflächen mit einer guten bis sehr guten Eignung. Darüber hinaus wurden 9 weitere Potenzialflächen mit einer mittleren Eignung dokumentiert. Allerdings stünden von diesen 15 Potenzialflächen nur 5 bis 6 tatsächlich zur Verfügung (**ebd.**, Seite 37).

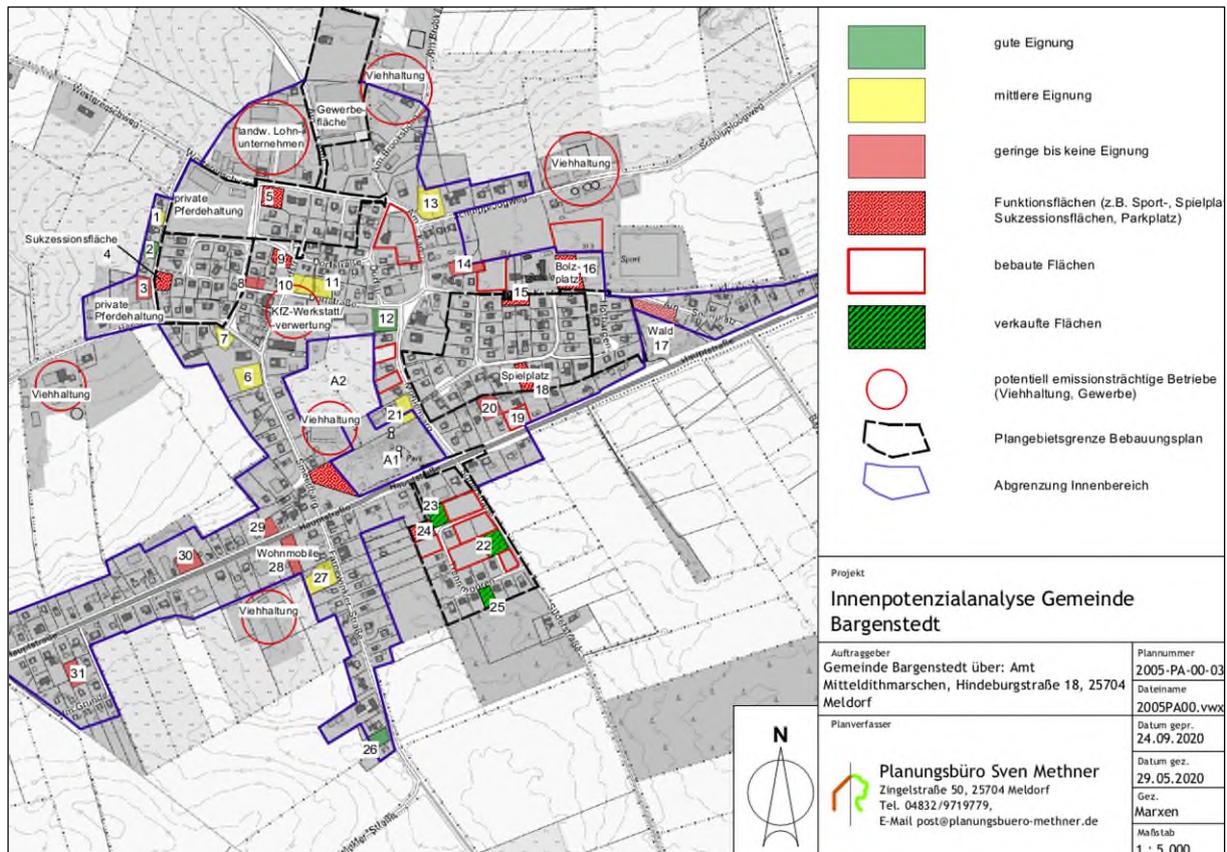


Abb. 8: Übersicht zu den Innenentwicklungspotenzialen der Gemeinde Bargaenstedt, hier ohne Maßstab

Quelle: Innenpotenzialanalyse Gemeinde Bargaenstedt, Planungsbüro Methner 2020

Die Gemeinde Bargaenstedt engagiert sich nach Kräften für wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich. Es besteht jedoch zwei Hemmnisse, die die Innenentwicklung in Bargaenstedt bremsen: Die immer noch ausgeprägte landwirtschaftliche Tätigkeit, teils mit Tierhaltung setzt der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Ortschaft aufgrund der damit verbundenen Geruchsbelästigung baurechtliche Grenzen. Weiterhin liegt es in den meisten Fällen nicht in der Hand der Gemeinde eine gewünschte Innenentwicklungsmaßnahme konkret anzustoßen, da sich die weit überwiegende Anzahl der dokumentierten Potenzialflächen in privater Hand befindet.

1.6 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Bargaenstedt

Bargaenstedt ist im raumordnerischen Sinne eine **Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion**. Maßgebend für die wohnbauliche Entwicklung ist daher der wohnbauliche Entwicklungsrahmen, der durch den Landesentwicklungsplan (LEP) definiert wird. Ange-

wendet wird derzeit der für die Fortschreibung (Entwurf 2018) aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen, der am Stichtag des 31.12.2017 ansetzt. Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass für eine Gemeinde im ländlichen Raum, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten muss, ein Rahmen von bis zu 10 Prozent an neuen Wohnungen gesetzt ist, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich auf den Zeitraum 2018 bis 2030 (vgl. Ziffer 3.6.1 des Entwurfs 2018 zur Fortschreibung des LEP).

Die Regionalstatistik (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Regionaldaten für Kastorf) weist für die Gemeinde Bargenstedt zum 31.12.2017 eine Anzahl von 407 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Dies bedeutet bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 41 Wohnungen. In den Jahren 2018 sind 3 bzw. 13 Wohneinheiten (2019) neu entstanden (vgl. **Abb. 9**).

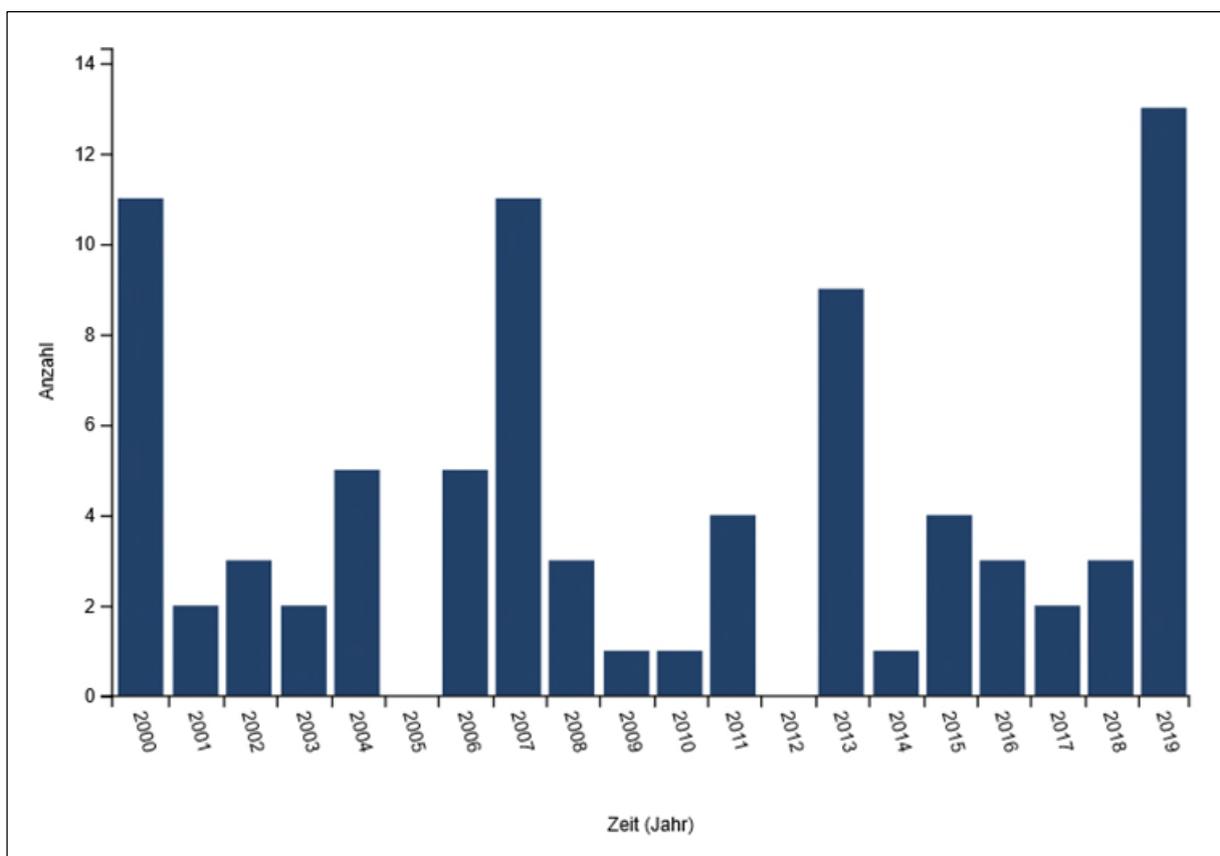


Abb. 9: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Bargenstedt bis 2019

Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen verstanden. Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Entsprechend des im § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) formulierten Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sind in diesem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auch die Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass vor einer Neuausweisung von Wohngebieten im Außenbereich, zunächst die Potenziale durch Schließung von Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand und durch Umnutzung bisher gewerblich oder anderweitig genutzter Immobilien auszuschöpfen sind. Für die Gemeinde Bargenstedt wurde aktuell die bereits genannte Innenentwicklungsanalyse (vgl. **Anlage 1**)

durchgeführt. Demnach könnten kurz- und mittelfristig (bis 2030), z.B. durch die Schließung von Baulücken, ca. 6 Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet entstehen.

Auf den genannten Grundlagen kann der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2030 berechnet werden. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Gemeinde Bargenstedt

Wohnungsbestand 31.12.2017	407 WE
davon 10%	
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030	41 WE
abzgl.	
Baufertigstellungen 2018 und 2019	16 WE
abzgl.	
Baufertigstellungen 2020 (Schätzung)	4 WE
abzgl.	
<u>Innenentwicklungspotentiale</u>	<u>6 WE</u>
Verbleibender Rahmen bis 2030 (41 WE - 26 WE)	15 WE

Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bargenstedt und der gutachterlichen Empfehlung (**vgl. Anlage 1**), um ca. vier neue Wohneinheiten pro Jahr bereitzustellen, erscheint die Entwicklung von 17 neuen Bauplätzen im Plangebiet als angemessen. Da nur Einzelhäuser zulässig sind, ist davon auszugehen, dass auch nur 17 Wohneinheiten entstehen werden. In Gemeinden im ländlichen Bereich wird nach wie vor das klassische Einfamilienhaus bevorzugt, während Gebäude mit zwei Wohnungen die Ausnahme bleiben.

1.7 Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden die Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Bargenstedt hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Alle weiteren Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet kommen aus städtebaulichen Gründen (Zersiedelung der Landschaft) für eine Siedlungserweiterung nicht in Frage.

Abbildung 10 zeigt für viele direkt an den Siedlungskörper angrenzende Flächen auf, weshalb eine Entwicklung (Stand 2020) ungünstig oder nicht möglich ist. Die wesentlichen Restriktionen sind

- Geruchsimmissionen (Tierhaltung)
- Lärm- und Geruchsimmissionen (Gewerbe, B431)
- Bereits verplante oder in Nutzung befindliche Fläche ("Maßnahmenfläche", "Hofstelle in Betrieb")

- Eingeschränkte Nutzbarkeit ("Nähe Wald")

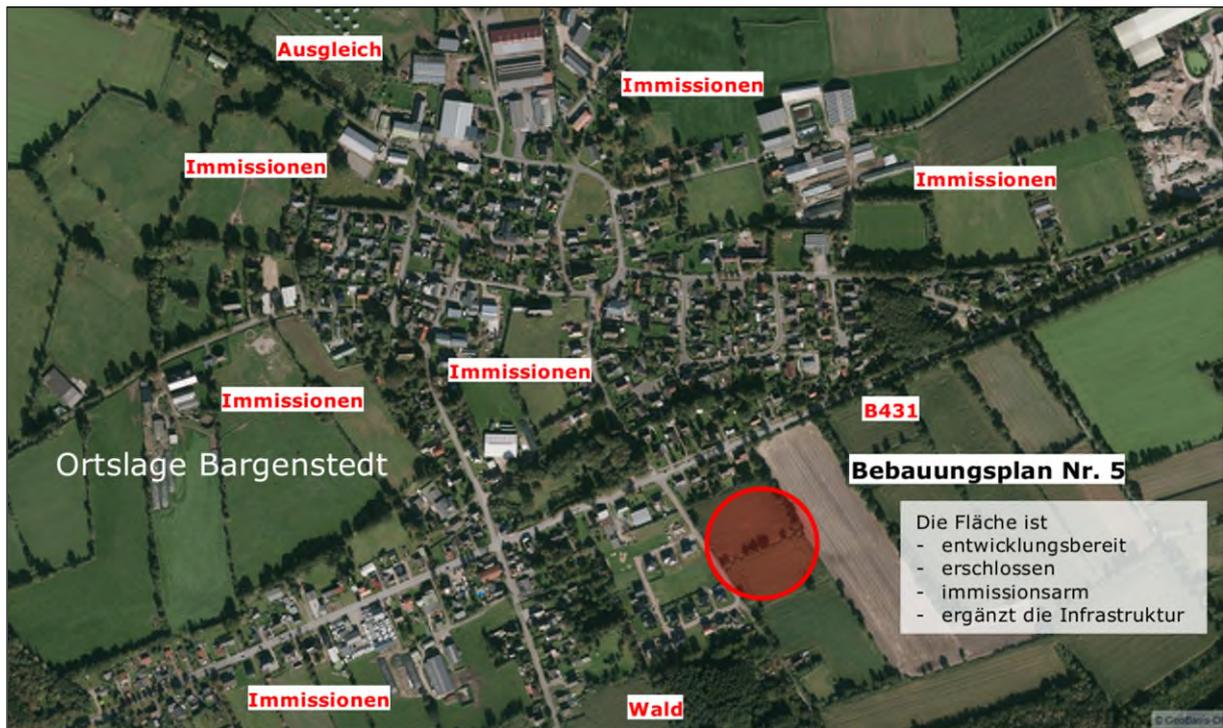


Abb. 10: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord

Die gewählte Fläche (**vgl. Abb. 10**, rote Umrandung) ist aus städtebaulicher Sicht als Wohnbaustandorte grundsätzlich geeignet. Sie ist

- entwicklungsbereit,
- erschlossen,
- immissionsarm und
- ergänzt die bestehende Infrastruktur (Erschließungsmedien).

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den im Kap. 1.1 genannten Planungszielen werden die Bauflächen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO mit festgesetzt. Um den Charakter als Wohngebiet zu betonen, werden die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

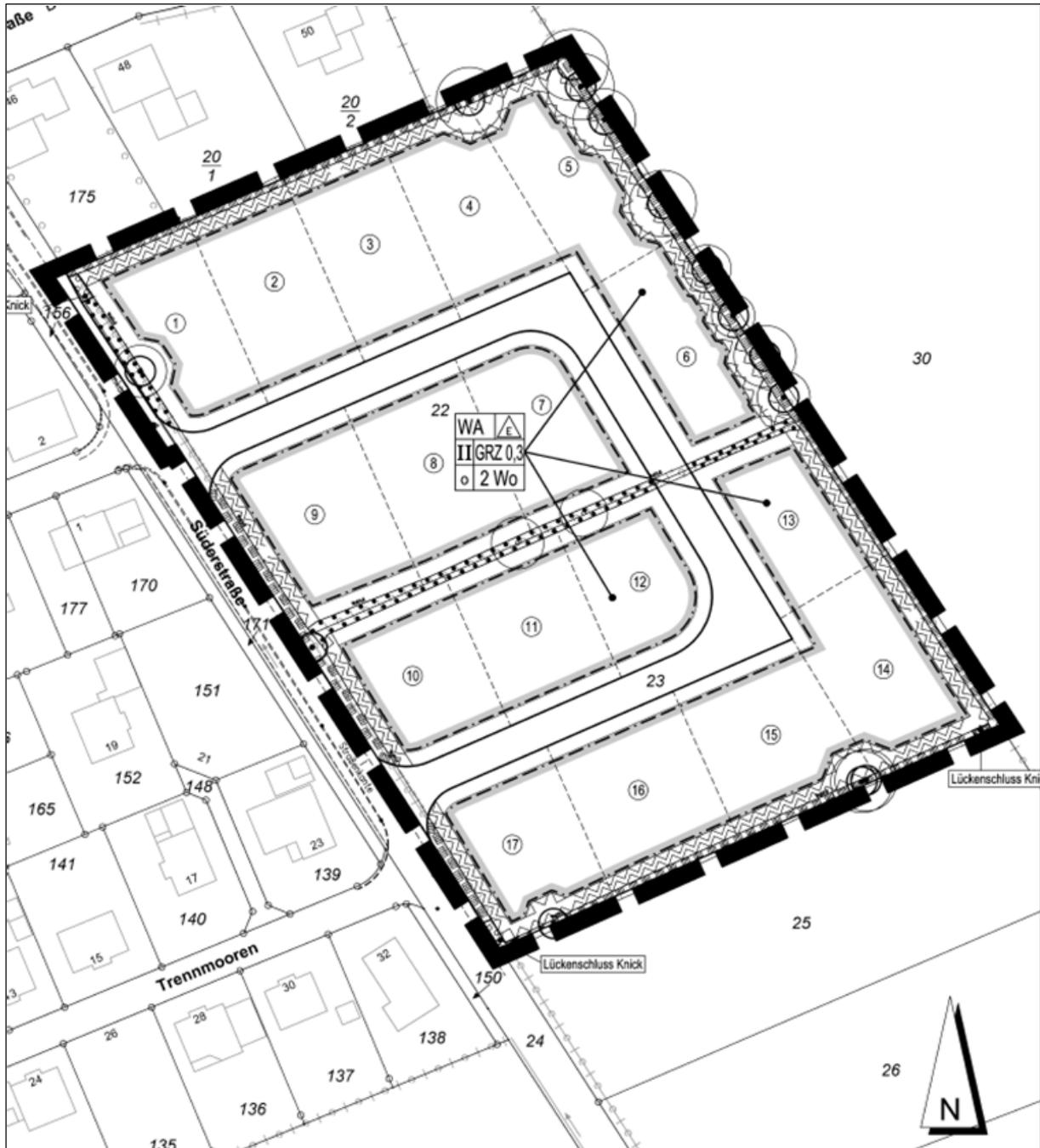


Abb. 11: Übersicht über das Baugebiet, ohne Maßstab

Zur Steuerung der baulichen Dichte wird für jedes Baugebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** in Kombination mit einer zulässigen **Zahl der Vollgeschosse** und einer zulässigen **Höhenentwicklung der Gebäude** festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht ein homogenes Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser vor. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse (z.B. Dachgeschoss) zulässig.

Der homogene Gesamteindruck des Gebiets soll durch die einheitliche Festsetzung der **maximal zulässigen Gebäudehöhe** unterstützt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt – Wie im gegenüberliegenden Baugebiet Trennmooren – **9,50 m**. Damit besteht für alle Bauformen genügend Spielraum und es ist bei eingeschossiger Bauweise auch der Bau typischer Satteldächer möglich. Festgesetzt wird dabei die **maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF) (textliche Festsetzung Nr. 2.3)**.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird jedem Baugrundstück eine festgelegte Höhe zugewiesen. Die **Höhenbezugspunkte** beziehen sich auf die voraussichtliche Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsstraße. Die Angaben erfolgen in Metern über Normalhöhennull.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** legt für jedes Baugrundstück die Bezugshöhe fest.

Baugrundstück	Höhe des gewachsenen Bodens an der angrenzenden, geplanten Straße	Zuschlag von +0,2 m für den Straßenaufbau = Höhenbezugspunkt
1	+10,89	+11,09
2	+11,04	+11,24
3	+11,20	+11,40
4	+11,36	+11,56
5	+11,04	+11,24
6	+10,82	+11,02
7	+11,09	+11,29
8	+10,95	+11,15
9	+10,80	+11,00
10	+ 9,91	+10,11
11	+ 9,75	+ 9,95
12	+ 9,95	+10,15
13	+10,19	+10,39
14	+ 9,89	+10,09
15	+ 9,82	+10,02
16	+ 9,76	+ 9,96
17	+ 9,94	+10,14

Tab. 2: Die Bezugshöhen je Baugrundstück

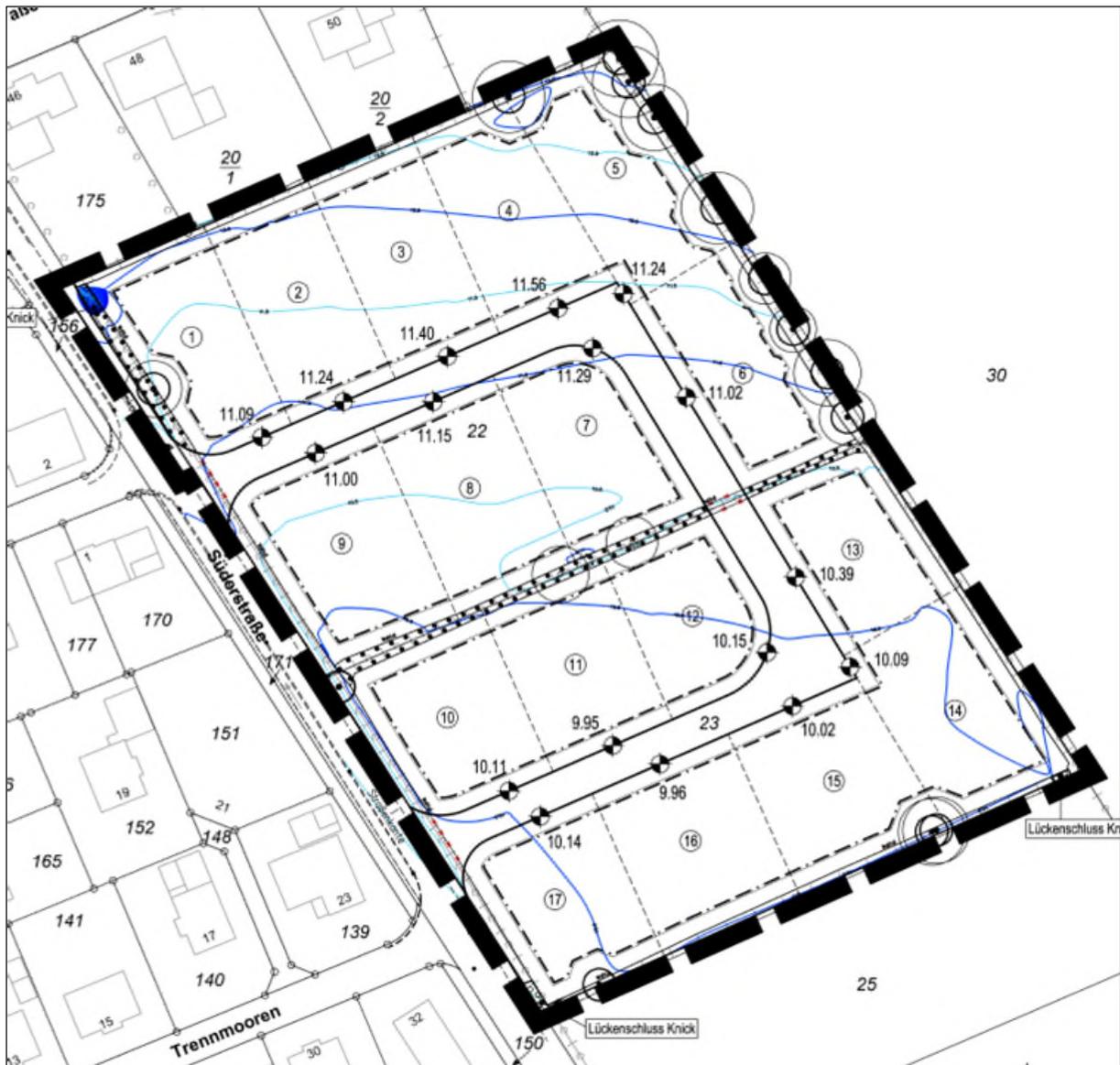


Abb. 12: Übersicht über die Höhenbezugspunkte, ohne Maßstab

Für die **OKF** ist festgesetzt, dass die im Text angegebenen Höhenbezugspunkte **um maximal 0,5 m überschritten** werden dürfen. Eine Unterschreitung ist zulässig. Mit dieser **textlichen Festsetzung Nr. 2.2** wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität eröffnet, um eventuelle Niveauunterschiede innerhalb des Grundstücks bzw. zur Erschließungsstraße ausgleichen zu können. Alternativ kann als Höhenbezugspunkt auch ein eingemessener Punkt an der dann fertiggestellten Straße gewählt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** bestimmt, dass als Punkt die Oberkante des Straßenbaukörpers zu wählen ist, der vor der Grundstücksgrenze verläuft. Aus Flexibilitätsgründen ist eine Überschreitung des Festpunkts um 0,2 m zulässig.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** definiert die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) als den Fußpunkt, von dem aus die maximale Gebäudehöhe zu messen ist und den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika als den Punkt, der das Gebäude nach oben begrenzt. Eine Überschreitung durch weitere Dachaufbauten ist unzulässig, mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und technische Anlagen bis maximal 1,0 m.

Die GRZ regelt die bauliche Dichte im Verhältnis zur Grundstücksgröße, d.h. je größer ein Baugrundstück ist, desto größer ist die zulässige Grundfläche des Gebäudes. Für die Baugebiete des Bebauungsplans, die der Unterbringung von Einfamilienhäusern dienen, wird eine für diese Bauformen übliche **GRZ von 0,3** festgesetzt. D.h. es sind maximal 30% der Baugrundstücksfläche überbaubar. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 50% überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 45% möglich ist. Aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücksgrößen erscheint es für die Bauherrn umsetzbar, im Rahmen der festgesetzten Gesamtversiegelung die geforderten zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück unterzubringen (**vgl. textliche Festsetzung 7.4**).

Im gesamten Plangebiet können **ein- oder zweigeschossige** Gebäude errichtet werden. Durch die optionale Zweigeschossigkeit wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, auf ihren Grundstücken großzügige Wohnflächen zu realisieren, indem das Dachgeschoss zu einhundert Prozent dem Erdgeschoss entsprechen darf. Um die bauliche Dichte zu begrenzen und um aus nachbarschaftsschützenden Gründen zu verhindern, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Aufenthaltsräume mit Fenstern entstehen, wird festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss mehr zulässig ist (**vgl. Festsetzung Nr. 2.4**).

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Planungsziel, ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln, und in Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine **offene Bauweise mit Einzelhäusern** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine flexible Anordnung der Gebäude und eine günstige Ausrichtung auf dem Grundstück auch unter energetischen Gesichtspunkten möglich ist. Durch die Festsetzung der GRZ ist die Versiegelung der Baugrundstücke limitiert (**vgl. Kap. 2.1**). Zu Grundstücksgrenzen von Grundstücken, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen. Damit wird eine städtebauliche Grundordnung erreicht, ohne einen exakten Gebäudestandort vorzuschreiben.

2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf **max. zwei Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt (siehe Planzeichnung, Nutzungsschablone). Damit soll der typische Charakter eines ruhigen und in seinen Bauformen weitgehend homogenen Einfamilienhaus-Wohngebiets gesichert werden.

2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die

textliche **Festsetzung Nr. 3.2** bestimmt allerdings, dass diese Anlagen einen **Mindestabstand von 3,0 m** zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird zum einen eine geordnete Bauflucht in den öffentlich einsehbaren Grundstücksbereichen und zum anderen im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten zur westlich gelegenen Süderstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die beiden Zufahrten sind miteinander verbunden, so dass sich ein "U" ergibt (Planstraße). Die Planstraße ist als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Das **Straßenprofil** der Planstraße orientiert sich am Wohnwegtyp 1.2, Bild 25 der RAST 06 (Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfsituation "Wohnweg"). Es zeigt eine Gesamtbreite von i.d.R. 7,0 m, davon eine Fahrbahnbreite von i.d.R. 4,75 m. Die Straßenabschnitte, die von der Süderstraße aus in das Plangebiet hineinführen werden einseitig mit einem durch ein Tiefboard separierten und gepflasterten **Gehweg** versehen. Der Gehweg wird an der Süderstraße von der nördlichen Einmündung in das Plangebiet bis zur Hauptstraße weitergeführt. Im Bereich des zu erhaltendes Baumes ist beim Gehwegebau die DIN 18920 zu beachten. Im weiteren Verlauf bis zur Hauptstraße kann der Gehwegebau auch ohne Bebauungsplan erfolgen.

Der Verbindungsweg zwischen den beiden Zufahrten dient hauptsächlich der Ringverbindung für die **Müllsammelfahrzeuge**. Die Gesamtbreite beträgt hier mit Bauminselflächen, Parkflächen und einem separierten Gehweg 7,5 m.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind **ca. 6 Baumpflanzungen** vorgesehen (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.1**). Bei der Neupflanzung der Straßenbäume sind die Hinweise der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz mit der neuesten GALK-Straßenbaumliste sowie die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen.

Zu empfehlen sind aufgrund des mittelgroßen Kronenwuchses und der Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit und Luftverschmutzungen

- Apfeldorn / Lederblättriger Weißdorn "Carrierei" und
- Hainbuche – Carpinus betulus "Fastigiata".

Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume sollte mindestens 12-14 cm betragen. Die Baumscheiben im Straßenrand sollten zwecks Belüftung und Bewässerung eine Größe von 4 m² / 25 m³ nicht unterschreiten und mit einem Anfahrtschutz versehen werden.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind an geeigneten Stellen **mindestens 4 öffentliche Parkplätze** geplant (das entspricht gut 20 vom Hundert der Anzahl der Baugrundstücke). Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken anzulegen (siehe hierzu **Kap. 2.6 "Örtliche Bauvorschriften"**).

Die Tragfähigkeit des Gehweg-Untergrunds ist so ausgelegt, dass ein **Müllsammelfahrzeug** bei Begegnungsverkehren den Gehweg überfahren kann. Die Erschließungsanlage ist damit für eine Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Rangierverkehr geeignet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch eine **Straßenbegrenzungslinie** gegenüber den anliegenden Flächen abgegrenzt.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne der Verkehrssicherheit werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Höhe der **Einfriedungen** entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, wird auf maximal 1,20 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt) begrenzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei Einfriedungen oberhalb von 0,5 m nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 7.1**).

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausung sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 7.2**).

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die **Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 7.3**). Begrünte Dächer sind wegen ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima und der positiven Retentionseigenschaften unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

Um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, wird festgesetzt, dass **je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze** nachzuweisen sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 7.4**). Die vorstehend genannte Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass das Ortsbild und der Straßenraum durch parkende Kfz dominiert werden.

2.7 Oberflächenentwässerung

Die **Festsetzung Nr. xy** legt fest, dass das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Dies betrifft auch die Dachflächen. Mit dieser Festsetzung werden die Auswirkungen der baulich bedingten Flächenneuanspruchnahme auf den natürlichen Wasserhaushalt begrenzt. **Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen als Grundlage der Planung ergaben ... (Sachverhalt muss erst noch durch ein Bodengutachten bestätigt werden).** Die Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind gemäß DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, zu bauen und zu betreiben. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser, das im öffentlichen Bereich anfällt, wird über eine Kanalisation abgeleitet (siehe hierzu auch **Kap. 3.2, Entsorgung**).

2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Zum dauerhaften Schutz der zu erhaltenden Knickstrukturen an allen Rändern des Plangebiets wird auf den privaten Grundstücksflächen ein **Knick-Schutzstreifen** mit einer Breite von i.d.R. 3,0 m festgesetzt (**Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**). Im Bereich der Überhälter und der sonstigen erhaltenswerten Bäume wird der Schutzstreifen um 1,0 m um die Baumkronen herum erweitert. Die Knick-Schutzstreifen dürfen nicht bebaut bzw. dauerhaft versiegelt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**). Offene Einfriedungen sind innerhalb des Schutzstreifens zulässig, sofern sie mindestens 1,0 m Abstand zum Knickfuß halten.

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist der randliche Knick im südöstlichen und südlichen Bereich des Plangebiets sowie der Knick entlang der Süderstraße durch einzelne Baum-Anpflanzungen zu ergänzen (**siehe Planzeichnung**). Die Anpflanzungen sind durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) vorzunehmen. An den festetzten Standorten ist jeweils mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (Siehe textliche **Festsetzung Nr. 6.2**).

Weiterhin sind an drei Stellen (siehe Planzeichnung) bestehende Lücken in den Knicks (ehem. Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen) durch geeignete Gehölzpflanzungen zu schließen.

Es wird beantragt den mittig verlaufenden Knick zu entwidmen, da durch die beidseitig angrenzenden privaten Gartenflächen mit einer starken Beeinträchtigung zu rechnen ist. Der Knick wird in geeigneter Form ausgeglichen (siehe **Kap. 4 "Umweltbericht"**). Die bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt (**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**). Der Gehölzstreifen ist durch die privaten Anlieger zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Anlage offener Einfriedungen ist zulässig. (Siehe textliche **Festsetzung Nr. 6.3**).

Im Bereich der Zufahrten zum Plangebiet und aufgrund des Verbindungswegs innerhalb des Plangebiets werden Knick-Rodungen beantragt. Die Knickdurchbrüche an den genannten Stellen sind aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar. Die Breite der Durchbrüche wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Rodungsmaßnahmen werden in geeigneter Form ausgeglichen (siehe hierzu **Kap. 4 "Umweltbericht"**).

Aufgrund des fortschreitenden Trends zu ökologisch minderwertigen Schottergärten wird eine **Festsetzung bezüglich der Vorgartengestaltung** getroffen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 5**). Vorgärten (also die Bereiche zwischen der Erschließungsfläche und der Bebauung) sind dadurch als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft zu unterhalten. Dies kommt der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugute. Die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig. Die Festsetzung dient den umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB. Auf diese Weise fördert die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen auf unzumutbare Weise einzuschränken.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die **Plangebietsgrenze** und die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützten **Knickstrukturen** an allen Rändern des Plangebiets werden, bis auf Teilstücke, die ggfs. entfallen müssen, in nachrichtlicher Übernahme zum Erhalt festgesetzt. Auch wenn die Knickflächen Teil der Privatgrundstücke sind, werden sie gemäß Planzeichenverordnung als Erhaltungsfläche und nicht als private Grünfläche dargestellt. Um den dauerhaften Erhalt der Knickstreifen zu gewährleisten, wird zwischen der Knickfläche und den anschließenden Gartenflächen ein Schutzstreifen festgesetzt, der nicht bebaut bzw. dauerhaft versiegelt werden darf. Zudem wird auf den geltenden Knickerlass verwiesen. Unter diesen Voraussetzungen ist für diesen Knick kein Ausgleich erforderlich. Die in dem Erlass beschriebenen Pflegemaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen. In den Grundstückskaufverträgen wird auf diese Pflicht zur Knickpflege durch die Grundstückseigentümer verwiesen.

2.11 Hinweise

Der **Hinweis den DIN-Normen** verweist darauf, dass die im Planwerk genannten Normen und Richtlinien für alle Interessierten beim Amt Mitteldithmarschen zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit liegen. Auf diese Weise ist die Möglichkeit einer kostenfreien Einsichtnahme der DIN-Normen mit zumutbarem Aufwand sichergestellt.

Der **Hinweis zum Baumschutz** bezieht sich auf den Gehwegebau an der Süderstraße und dient dem Erhalt der dort verzeichneten Bäume. Bei Beachtung der DIN 18920 können Baumaßnahmen baumverträglich durchgeführt werden.

Der **Hinweis zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen** dient der Klarstellung. Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich punktuell auf den jeweiligen Baum, der zum Erhalt festgesetzt ist. Andere selbständige Signaturen (hier: Grünfläche, Allgemeines Wohngebiet), die von der Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" überdeckt werden, sind weiterhin vollumfänglich gültig. Die von der Signatur für die Erhaltung von Bäumen überdeckte Fläche bleibt Teil des Baugrundstücks und damit Bestandteil zur Berechnung der GRZ.

2.12 Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Darstellungen sind nicht rechtsverbindlich, sie haben nur erläuternden Charakter.

Hierunter fallen die **Flurstücksnummerierung**, die vorhandenen bzw. fortfallenden **Gebäude** und **Knickwälle**, die **Nummerierung** der Baugrundstücke, die **Höhenschichtlinien**, die geplanten **Grundstücksgrenzen** sowie die Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsflächen (**Strassenamen**).

Die **Grundstücksgrenzen** stellen den aktuellen Stand der Planung dar. Der endgültige Verlauf kann sich auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Zuge der Vermarktung ändern. Unabhängig davon, können die Grundstücke jederzeit nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes geteilt bzw. verschmolzen werden, solange keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, siehe auch § 19 BauGB.

2.13 Flächenbilanzierung

		Flächen in qm (gerundet)
1.	Allgemeine Wohngebiete (WA)	15.916
2.	Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche	2.047
3.	Grünflächen	282
4.	Knickfläche (Bestand)	826
	Gesamtfläche	19.071

Tab. 3: Flächenbilanz

3. Fachplanungen

3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen sichergestellt. Anbindepunkte bestehen in der Süderstraße. Für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse zu berücksichtigen, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind rechtzeitig durch den Erschließungsträger mit dem Wasserverband Süderdithmarschen abzustimmen.

Die Gemeinde ist gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein Träger der **Löschwasserversorgung**. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird sie sich der Unterstützung der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Wasserverbands Süderdithmarschen bedienen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sind in den Genehmigungsverfahren, die auf die Bauleitplanung folgen, zu beachten. Die Entnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Objekten entfernt liegen. Je Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 48 m³ x h⁻¹ bei zeitgleicher Löschwasserentnahme aus zwei hintereinander geschalteten Hydranten nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, so das Trinkwassernetz durch die Gemeinde zu ertüchtigen oder eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbecken – oberirdisch/unterirdisch).

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich gemäß DIN 14090 über Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen) erschließen lassen und im Verlauf der Erschließungsstraße einen Begegnungsverkehr von zwei Löschfahrzeugen zulassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten sowie generell im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Versorgung mit **Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein-Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH (Breitbandversorgung) bzw. durch die Deutsche Telekom AG. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Leitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "**Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle**", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe

2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

3.2 Entsorgung

Das häusliche **Schmutzwasser** wird in das Mischwasser-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen in der Süderstraße eingeleitet. Die abschließende Abwasserbehandlung erfolgt in den gemeindlichen Klärteichen. Die Klärteiche verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Das auf den Baugrundstücken anfallende **Oberflächenwasser** wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Geestboden) ist voraussichtlich gegeben (**Gutachten folgt**) (vgl. **Kap. 2.7**). Die Grundstücke sind groß genug bemessen, um ausreichend Versickerungsfläche vorzuhalten. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird an das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen in der Süderstraße abgeleitet und den vorhandenen gemeindlichen Klärteichen zugeführt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt. Die Erschließung ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (Verbindungsweg zwischen Zufahrten zum Baugebiet). Die Erschließungsanlagen sind für ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug dimensioniert. Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 sowie die BG-Information 51 04 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft vom Mai 2012, die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95) sowie die VDI-Richtlinien 2160, 2161 und 2166 sind zu beachten.

3.3 Verkehr

Das **Erschließungskonzept** des Baugebiets wird im **Kapitel 2.5** (Verkehrsflächen) näher erläutert. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird nicht von einer erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastung ausgegangen. Der Knotenpunkt Süderstraße/Hauptstraße (B 431) ist für die hinzukommenden Verkehre ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle "Barga Denkmal", die sich am Knotenpunkt Süderstraße/Hauptstraße (B 431) befindet, an den **Öffentlichen Personen-Nahverkehr** angebunden (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 140 m).

3.4 Immissionsschutz

Die kürzeste Entfernung zwischen dem Plangebiet und der **Bundesstraße B 431** im Norden des Plangebiets beträgt ca. 50 m. Diese Entfernung ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausreichend, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 431 im gesamten Ortsbereich von Barga auf 50 km/h herabgesetzt ist. Darüber hinaus wird das Plangebiet

durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der B431 gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt. Ein besonderer Schutz vor **verkehrlichen Immissionen** auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets ist deshalb nicht erforderlich.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich **landwirtschaftliche Hofstellen**, die im Vollerwerb bzw. Nebenerwerb betrieben werden. Es sind insbesondere zwei Betriebe mittlerer Größe zu nennen, die **intensive Tierhaltung** betreiben. Die Betriebe befinden sich in einer Entfernung von 240 m bzw. 340 m in westlicher Richtung. Laut Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein ist in Wohngebieten (und auch in Mischgebieten) von einer erheblichen Belästigung auszugehen, wenn die Geruchsschwelle in 10% oder mehr der Jahresstunden überschritten wird (Richtwert). Die Geruchsschwelle gilt als erreicht, sofern in mindestens 10% einer Stunde Geruchswahrnehmungen auftreten (vgl. Auslegungshinweis zu Nr. 4.7.7 GIRL). Der planerischen Erfahrung nach wird der oben erläuterte Richtwert der Geruchsmissionsrichtlinie ("Immissionswert 0,10") bei kleineren und mittleren Stallanlagen modernen Standards ab einer Entfernung von 150 m regelmäßig – auch in Hauptwindrichtung – unterschritten. Von Seiten der Gemeinde und von den Anwohnern im benachbarten Baugebiet Trennmooren, das näher an den oben genannten Hofstellen liegt als das vorliegende Plangebiet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bekannt, die von den Hofstellen ausgehen (insbes. Geruch). Auf Grundlage der genannten Informationen wird nicht von erheblichen Beeinträchtigung des Baugebiets durch die genannten Hofstellen ausgegangen.

Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (**Lärm, Staub und Gerüche**) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch die das Plangebiet umgebenden Knicks in ihrer Wirkung gedämpft.

Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 700 m Entfernung zum äußeren Rand des Plangebiets der Standort einer größeren **Kompost-Bauschutt-Altstoffverwertungsanlage** ("Kompost-, Bauschutt- und Altstoff T&T GmbH und Co. KG"). Aufgrund der Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass es durch die genannte Anlage zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt, die auf das Baugebiet einwirken.

Ebenfalls östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 m Entfernung zum äußeren Rand des Plangebiets eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallbehandlungsanlage (Lagerung und Behandlung (Brechen) von mineralischen Abfällen (**Kiesabbau**). Von Seiten der Gemeinde und von den Anwohnern im südlichen Gemeindegebiet sind keine Beeinträchtigungen bekannt, die von dem bestehenden Abbaugelände ausgehen (insbes. Lärm, Staub). Laut Anlage 1 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen ist für "Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm (Lfd. Nr. 146)" ein Abstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten. Der Standort liegt in ausreichender Entfernung und zudem außerhalb der Hauptwindrichtung. Hinzu kommt, dass die Anlage, vom Baugebiet aus gesehen, hinter einem Waldgebiet und zudem (abbaubedingt) in einer Senke liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die genannte Anlage zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt, die auf das Baugebiet einwirken.

3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen betreffen insbesondere das Vorhandensein von **Spielmöglichkeiten vor Ort**. Diese sind zum einen durch die privaten Gartenflächen im Bau-gebiet selbst gegeben. Weiterhin bietet die ländliche Umgebung mannigfaltige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Darüber hinaus befindet sich im westlich benachbarten Wohngebiet "Trennmooren" ein **Spielplatz** (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 200 m). Der Spielplatz kann ohne Probleme vom Plangebiet aus dem zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher erreicht werden. Wegen des geringen Verkehrs kann auf eine Querungshilfe über die Süderstraße verzichtet werden.

Bargenstedt verfügt über eine nahegelegene **Grundschule**. Im benachbarten Nindorf befindet sich ein **Kindergarten** (ca. 2 km).

Weiterführende Schulen haben ihre nächsten Standorte in der Stadt Meldorf (Gemeinschaftsschule sowie Gymnasium).

3.6 Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der F- und B-Planaufstellung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen durch Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Zu diesem Zweck wird eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchgeführt (**siehe Anlage xy**). Dabei erfolgt eine Zusammenstellung der befestigten und der unbefestigten Flächen.

Das Ergebnis fließt in die Planungen mit ein und wird hier dokumentiert, sobald es vorliegt.

3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Das "Interessengebiet Nr. 1" liegt etwa 180 m nord-östlich und das "Interessengebiet Nr. 2" liegt etwa 100 m südlich-westlich vom Plangebiet entfernt.

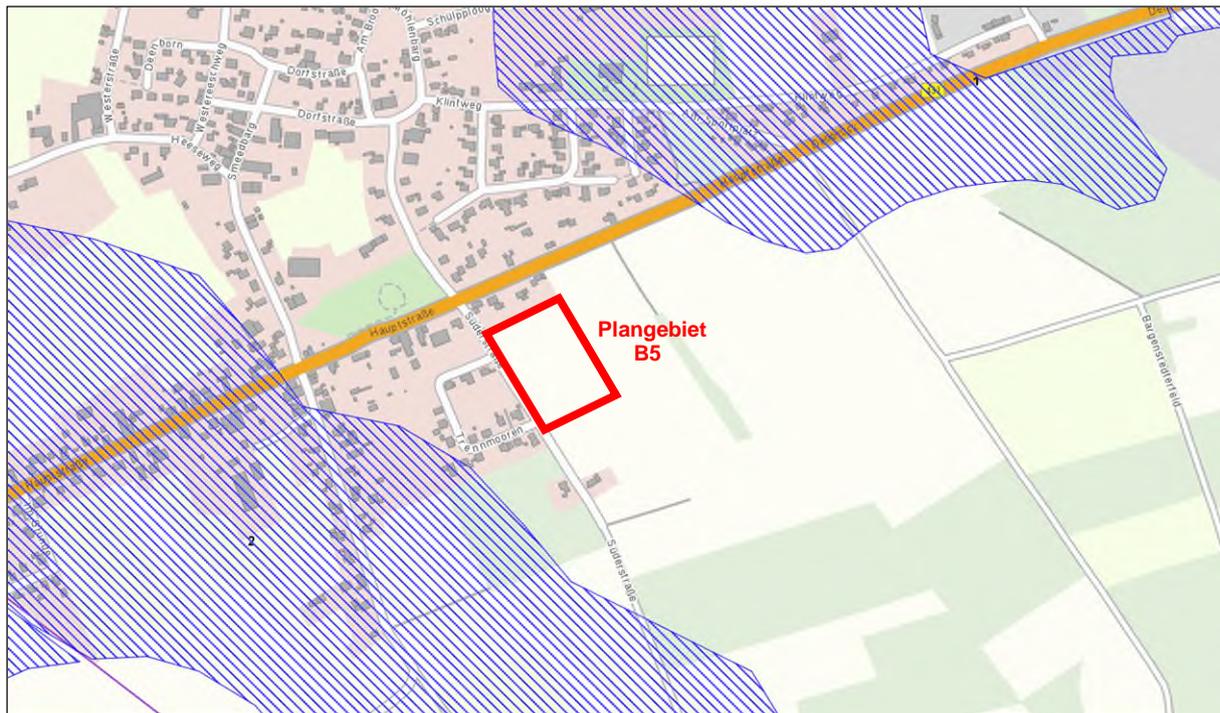


Abb. 13: Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines archäologischen Interessengebiets (blaue Schraffuren), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 25.08.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B5, ohne Maßstab

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

3.8 Kampfmittelräumung

Die Gemeinde Bargenstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet (vgl., Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein, Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen). Deshalb ist vor der Errichtung von baulichen Anlagen keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 (3) Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein erforderlich. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Dennoch ist folgendes zu beachten:

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Zum Ende des zweiten Weltkrieges versuchten viele Wehrmachtseinheiten sich nach Schleswig-Holstein zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels. Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten: Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.

4. Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in Arbeit. Im vorliegenden Text wird der Untersuchungsrahmen umrissen. Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

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

4.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 und der parallel aufgestellten 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist insgesamt etwa 1,9 ha groß. Es befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Bargenstedt, südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich der Straßen Trennmooren und Süderstraße, im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 22 und 23 der Flur 04 der Gemarkung Bargenstedt, Gemeinde Bargenstedt.

Bestand im Plangebiet

Die Flächen des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Sie sind von Knicks gesäumt und ein Knick liegt mittig im Plangebiet. Östlich und südlich des Plangebietes setzt sich Landwirtschaftsfläche fort. Im Norden und Westen befindet sich Wohnbebauung.

Die Knickabschnitte weisen einen hohen Anteil an Eichenbäumen auf, sind aber ansonsten weitgehend ohne Strauchschicht. Nur der Knick entlang der Süderstraße weist im nördlichen Teil eine intakte Strauchschicht auf.

Im Umweltbericht wird der Biotopbestand umfassend beschrieben.

4.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) enthält für das Plangebiet in der Hauptkarte 1, Blatt 1 keine Darstellung. Die Hauptkarte 2 (Blatt 1) zeigt das Plangebiet im Bereich einer historischen Kulturlandschaft, der *Knicklandschaft*. Gemäß Hauptkarte 3 (Bl.1) befindet sich das Plangebiet im Bereich oberflächennaher Rohstoffe.

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 1.400 m Entfernung eine Hauptverbundachse eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in Ost-Westrichtung entlang der *Spütjenau*.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (gem. BNatSchG/ LNatSchG).

Der **Landschaftsplan** (Stand 2002) stellt das Plangebiet im Bestand als Ackerfläche und als Grünland dar. Das Grünland wurde inzwischen umgebrochen für den Maisanbau.

Die randlichen Knicks werden als „Knick (mit und ohne Gehölz) bzw. linearer Gehölzbestand“ dargestellt.

In der Plandarstellung „Planung“ ist die nördliche Fläche mit einem Symbol gekennzeichnet für „Langfristige Entwicklungsrichtung“ der Siedlungserweiterung. Dabei deutet der Richtungspfeil nach Süden. Demzufolge kann die vorliegende Planung aus den baulichen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes abgeleitet werden.

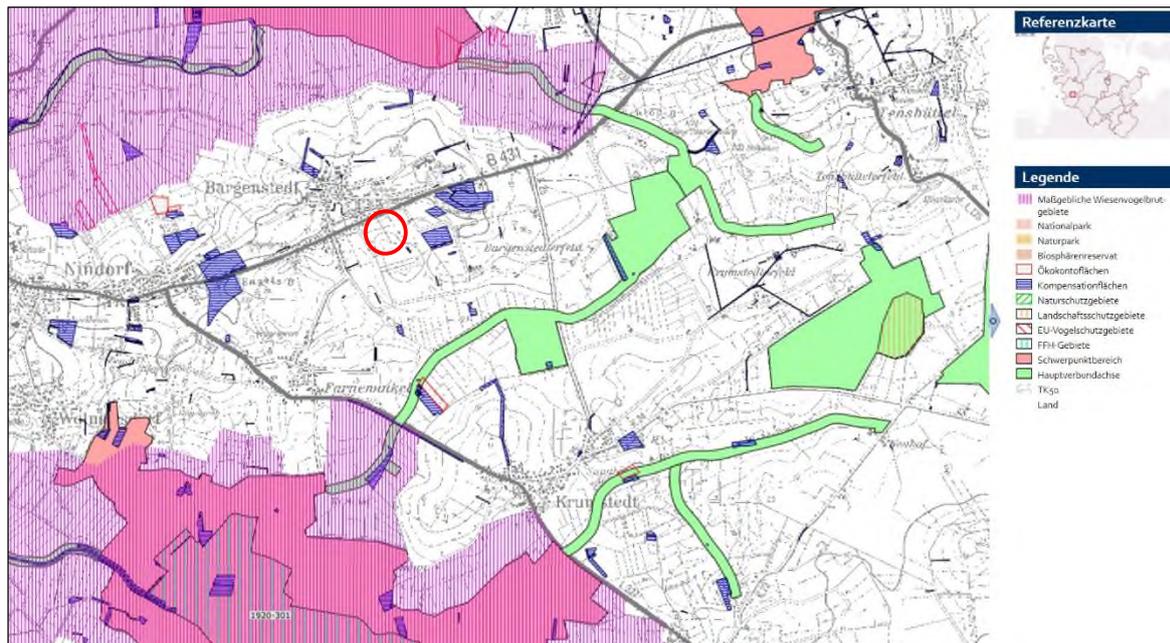


Abb. 14: Ausschnitt Karte LLUR - Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Jan. 2021

Das FFH-Gebiet DE 1920-301 „Windberger Niederung“ liegt in rund 4 km Entfernung in südwestlicher Richtung. In nördlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE 1820-303 „Ehemaliger Fuhlensee“ in ca. 4 km Entfernung.

Weitere FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (Umkreis 4 km) des Plangebietes *nicht* vorhanden.

Für die Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ist nach überschlägiger Prüfung bereits aufgrund der Entfernung davon auszugehen, dass die Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Erfordernis einer vertiefenden Prüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz auf Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete wird durch die Planung somit nicht begründet.

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Eine umfassende Beschreibung des Bestandes wird im Umweltbericht erstellt.

Die vorhanden Knicks sind gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist verboten.

Der geplante Eingriff, die geplante Umwidmung und die geplanten Festsetzungen sowie der Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer

Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

4.3 Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung

Im Umweltbericht werden gemäß Anlage 1 des BauGB eine Bestandsaufnahme zum Umweltzustand, eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung enthalten sein.

So wird im weiteren Verfahren eine detaillierte Bestandserfassung zum Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere durchgeführt und im Umweltbericht dargestellt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung durchgeführt, die als eine Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung dienen wird.

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

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

5. Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

Die Gemeinde ist Vorhabenträger und damit zuständig für die gesamte Umsetzung der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten infrastrukturellen Voraussetzungen für die private Bebauung. Die damit verbundenen Kosten werden durch den Verkauf der privaten Grundstücke refinanziert.

Als Kosten fallen im Wesentlichen an

- Straßenbaukosten
- Anschluss an die Erschließungsmedien
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Knick-Ausgleich
- Planungskosten.

Folgende Aufgaben im Gebiet sollte die Gemeinde als Entwicklungsträger vor dem endgültigen Verkauf der Grundstücke übernehmen:

- Schließung der Lücken in den randlichen Knicks
- Baumpflege, u.a. Befreiung der zum Erhalt festgesetzten Bäume von Totholz
- Anpflanzung der Überhälter in den randlichen Knicks

- Anlage eines Fußwegs auf der östlichen Seite der Süderstraße bis zur Hauptstraße

In den Grundstückskaufverträgen ist auf die Pflicht zur Knickpflege durch die Grundstückseigentümer zu verweisen.

Bargenstedt, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Analyse der Innenentwicklungspotenziale 2020, Planungsbüro Sven Methner 2020
2. Bodengutachten (folgt)
3. Wasserhaushaltsbilanz (folgt)