

Gemeinde Eggstedt

Bebauungsplan Nr. 5 „Birkenweg“

für das Gebiet

„südliche Verlängerung des Birkenweges“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, 27.05.2024
Projekt-Nr.: 21057

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Eggstedt über das
Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	6
4.	Umweltbericht	7

Gemeinde Eggstedt

Bebauungsplan Nr. 5 „Birkenweg“

für das Gebiet

„südliche Verlängerung des Birkenweges“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,1 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Birkenweg“ befindet sich im Süden der Gemeinde Eggstedt, südöstlich vom Birkenweg und südwestlich vom Bauernweg. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Vorfluter und östlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an.

Nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Im Westen ist der Geltungsbereich durch Knicks und Gehölzstrukturen landschaftlich eingegrünt. Im Süden liegt Grünland und im Südosten befindet sich ein Niederungsbereich. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt und wird partiell durch Knicks begrenzt. Es umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 66, 65/1 und 79/2 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung Eggstedt und ist etwa 2,1 ha groß.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Eggstedt beabsichtigt die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der noch unbebauten Fläche. Die Gemeinde möchte kurz- und mittelfristig Baugrundstücke bereitstellen, die durch Potenziale im Innenbereich nicht gedeckt werden können.

Planungsziel ist es, das Plangebiet, welches aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Die Erschließung erfolgt über den Birkenweg. Nach aktuellem Planstand werden im Plangebiet 19 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 750 m² für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Auf 3 Baugrundstücken sind Seniorengerechte Wohnungen in Form eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes geplant.

Für die Realisierung des Vorhabens ist in einem ersten Schritt die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (7. Änderung des Flächennutzungsplans). Parallel soll der Bebauungsplan Nr. 5 „Birkenweg“ aufgestellt werden. Ein weiterer Bauabschnitt der Fläche erfolgt sukzessiv.

Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 5 auch der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Planverfahren werden parallel im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abb. 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Die Gemeinde Eggstedt (Kreis Dithmarschen, Amt Burg-St. Michaelisdonn) liegt gemäß Fortschreibung des **Landesentwicklungsplans** Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Die Gemeinde Eggstedt hat mit Stand vom 31.12.2022 746 Einwohnerinnen und Einwohner und weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Die Landesstraße 145 verläuft durch die Gemeinde und schafft eine verkehrliche Anbindung an die Nachbargemeinden Süderhastedt

(3 km) und Schafstedt (4 km) mit der Autobahn-Anschlussstelle Schafstedt (BAB 23). Die Bundesautobahn 23 stellt eine Landesentwicklungsachse dar.

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden legt der LEP 2021 u. a. folgendes fest:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...] Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab“ (Ziffer 3.6.1 (1) LEP 2021).

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“ (Ziffer 3.9 (4) LEP 2021).

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...]“ (Ziffer 3.6.1 (2) LEP 2021).

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1.3 LEP 2021).



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

Laut **Regionalplan für den Planungsraum IV** (2005) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südöstlich des Plangebiets ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz verzeichnet.

Nordwestlich der Gemeinde Eggstedt liegt ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung sowie in nordöstlicher Richtung die Autobahnanschlussstelle Schafstedt.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Teilaufstellung des Regionalplan für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020)

Die **Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III** (Sachthema Windenergie an Land) von 2020 sieht im Nordwesten der Gemeinde Eggstedt Windenergieanlagenstandorte bzw. ein Vorranggebiete für Windenergienutzung (PR3_DIT_083) vor.

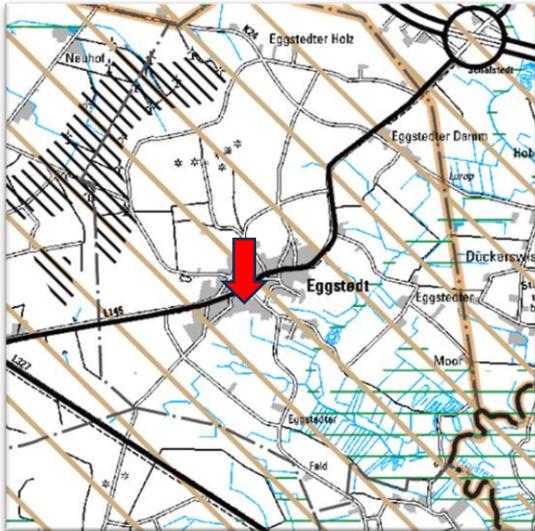


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)

Der **Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)** zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Eggstedt. Im Nordwesten der Gemeinde befindet sich das Vorranggebiet für Windenergie (PR3_DIT_083).

Zudem wird der zuvor als Vorranggebiet für den Naturschutz bezeichnete Bereich nun als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Vorranggebiete für Windenergie, die zuvor nur in der Teilfortschreibung des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land dargestellt wurden, wurden in den vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans nachrichtlich übernommen.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

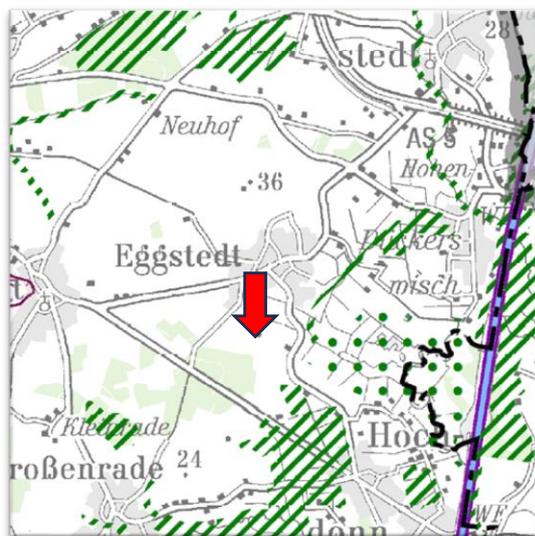


Abb. 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

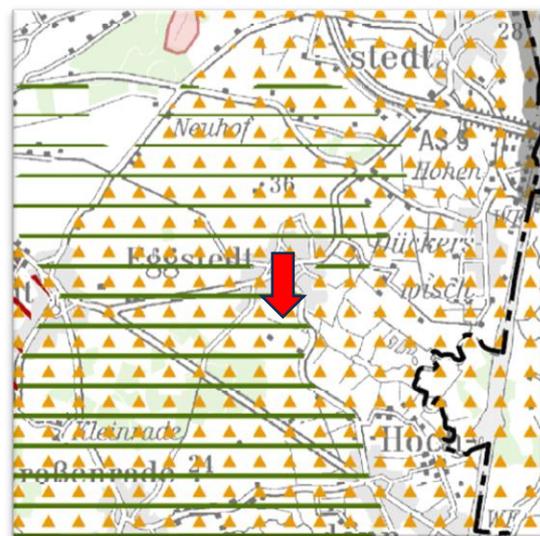


Abb. 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der **Landschaftsrahmenplan** des Planungsraums III (2020) zeigt in Hauptkarte 1 (Abb. 5) nördlich, östlich, südlich sowie westlich der Gemeinde Gebiete, die als Verbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufweisen. Im Südosten der Gemeinde wird ferner ein Schwerpunktbereich zum Aufbau des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zudem wird im Osten der Gemeinde das Vorrangfließgewässer (Nord-Ostsee-Kanal) dargestellt.

In etwa 3 km Entfernung westlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich ein großflächiges Wiesenvogelbrutgebiet.

Gemäß Hauptkarte 2 (Abb. 6) des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Eggstedt mit dem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eggstedt von Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft umgeben.

In ca. 2,5 km Entfernung westlicher Richtung vom Geltungsbereich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Etwa 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet ‚Landschaftliches Hochmoor‘.

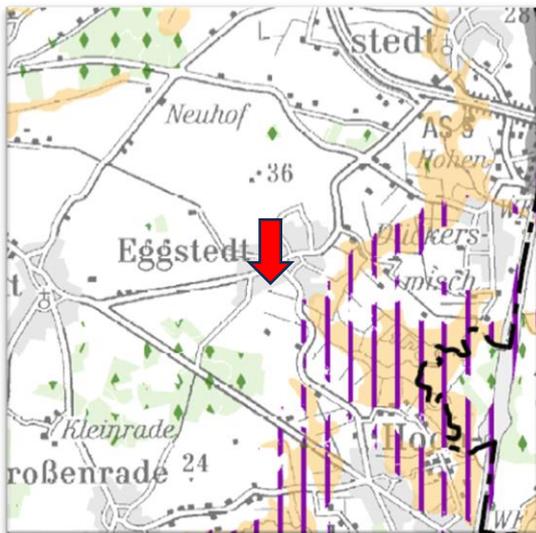


Abb. 7: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt östlich und südöstlich sowie nordwestlich des Geltungsbereichs das Vorkommen klimasensitiver Böden auf.

Östlich der Gemeinde liegen Hochwasserrisikogebiete nach §§ 73 und 74 WHG für Küstenhochwasser.

Südwestlich und nordwestlich der Gemeinde werden Waldflächen > 5 ha aufgezeigt.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand der Gemeinde Eggstedt (1998)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eggstedt aus dem Jahre 1998 weist im Bestandsplan für das Plangebiet eine Grünlandfläche aus, welche entlang der östlichen Flurstücksgrenze von einem Fließgewässer landschaftlich abgegrenzt wird. Das Gebiet wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze durch Knicks landschaftlich eingrenzt. Im Westen des Plangebietes wird eine Stieleiche als Einzelbaum dargestellt.

Die angrenzenden Flächen sind als Siedlungs- und Straßenverkehrsflächen (Birkenweg) sowie Grünlandflächen ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

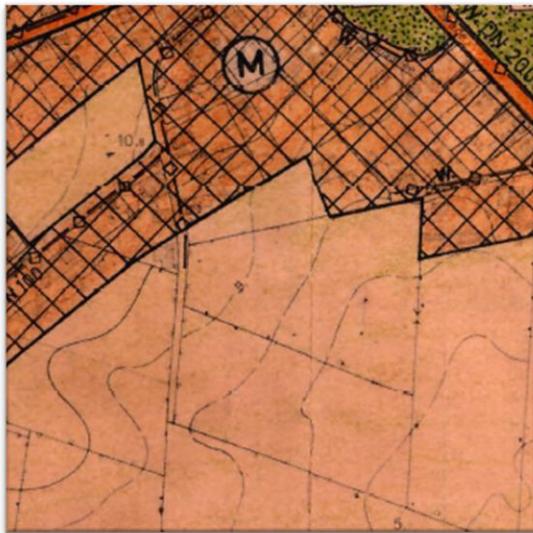


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Eggstedt (1985)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eggstedt aus dem Jahre 1985 weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Westen, Osten und Süden des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Für Die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eggstedt)

3. Erläuterungen der Planfestsetzungen

Das Plangebiet wird den Planungszielen entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient überwiegend dem Wohnen.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

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

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

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ‚Baggerkuhle Gribbohm‘ befindet sich etwa 5 km südöstlich der Gemeinde. Das mit der Verordnung vom 23.12.1986 ausgewiesene, etwa 19 ha große Gebiet ist durch das kleinräumige Nebeneinander von nassen, wechselfeuchten und trockenen, insbesondere mageren Standorten mit Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten geprägt.

FFH-Gebiete

In etwa 5 km Entfernung nordöstlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet ‚Iselbek mit Lindhorster Teich‘ (DE 1922 - 391). Das etwa 117 ha große Schutzgebiet umfasst den Lauf der ‚Mühlenau‘, der ‚Osterfahrbek‘ und der ‚Iselbek‘, einschließlich des zugehörigen Talraumes sowie den ‚Lindhorster Stauteich‘ und ist durch ein Mosaik unterschiedlicher Lebensraumtypen gekennzeichnet.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung eines nährstoffarmen Quellteiches (‚Lindhorster Teich‘) mit optimal ausgebildeten und artenreichen Biotopkomplexen der Gewässer- und Uferlebensräume. Des Weiteren soll der extensiv genutzte, weitgehend ungestörte und naturnahe Talraum der ‚Iselbek‘ mit seinem Mosaik unterschiedlicher Lebensräume erhalten werden. Die Gewässerläufe selbst sollen als naturnahe Bachläufe, insbesondere als Lebensraum von Bach- und Flussneunauge sowie lichtbedürftiger Unterwasservegetation erhalten werden.

Landschaftsschutzgebiete

In 300 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich dabei um das 80 ha große Gebiet „Kliffplateau“

Schutzwürdige Biotope

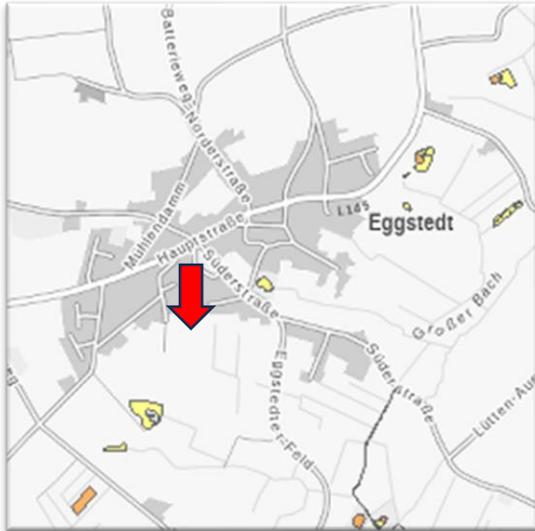


Abb. 10: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Schleswig-Holstein (2022)

Im Plangebiet selbst befinden sich neben den Knicks keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG. Die Knicks rahmen das Plangebiet teilweise ein. Der Schutz von Knicks gemäß § 30 BNatSchG (Biotopschutz) in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgebiet Schleswig-Holstein (LNatSchG) ist im Plangebiet zu beachten.

Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope befinden sich etwa 230 m östlich (Sonstiges Stillgewässer), etwa 600 m nordöstlich (Größeres Stillgewässer) sowie etwa 550 m südwestlich (Nährstoffreiches Nassgrünland) des Geltungsbereichs.

Landschaftsplanung

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III befinden sich nördlich, östlich, südlich sowie westlich der Gemeinde Gebiete, die als Verbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufweisen. Im Südosten der Gemeinde wird ferner ein Schwerpunktbereich zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zudem wird im Osten der Gemeinde das Vorrangfließgewässer (Nord-Ostsee-Kanal) dargestellt.

In etwa 3 km Entfernung westlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich ein großflächiges Wiesenvogelbrutgebiet.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Eggstedt mit dem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eggstedt von Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft umgeben.

In ca. 2,5 km Entfernung westlicher Richtung vom Geltungsbereich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Etwa 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet ‚Landschaftliches Hochmoor‘.

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt östlich und südöstlich sowie nordwestlich des Geltungsbereichs das Vorkommen klimasensitiver Böden auf.

Östlich der Gemeinde liegen Hochwasserrisikogebiete nach §§ 73 und 74 WHG für Küstenhochwasser.

Südwestlich und nordwestlich der Gemeinde werden Waldflächen > 5 ha aufgezeigt.

In 300 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich dabei um das 80 ha große Gebiet „Kliffplateau“

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine schutzgutbezogene Bestandserfassung durchgeführt.

Hier ist insbesondere das Schutzgut Boden / Flächen zu betrachten, da es durch die geplante Errichtung von Gebäuden und Wegeflächen besonders betroffen ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist seit 2019 bereits auf Bebauungsplanebene zu prüfen und zu klären. Es werden Berechnungen der Wasserhaushaltsbilanz gemäß ARW-1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in SH) durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird geprüft, ob besonders und streng geschützte Arten von der Realisierung des geplanten Vorhabens betroffen sein könnten.

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

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

Gemeinde Eggstedt, ____ . ____ . 2025

(Bürgermeister)