

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bunsoh

für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“

Verfahrensvermerke

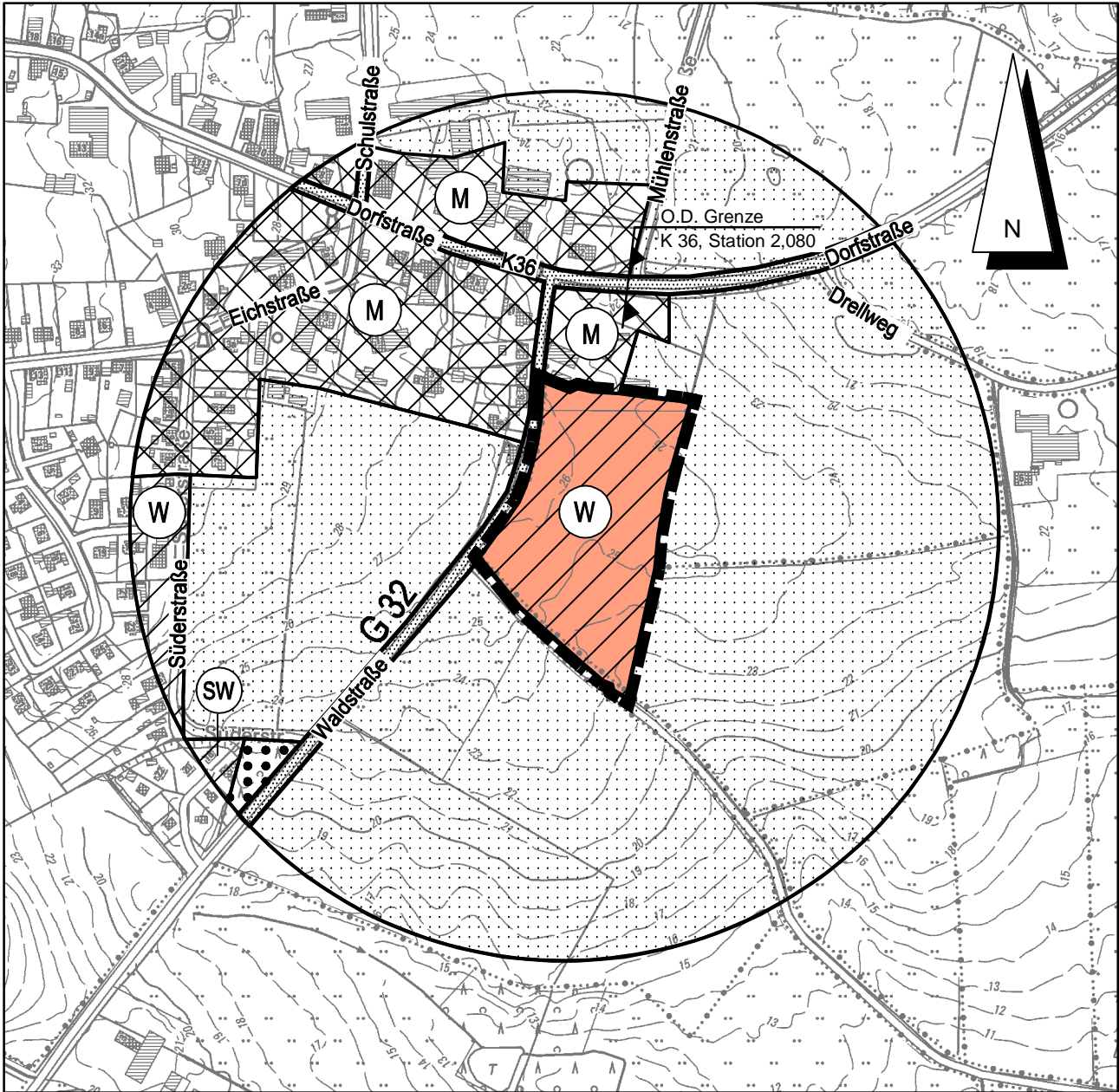
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bunsoh vom 18.12.2023.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.04.2024 bis 10.04.2024 und zusätzlich im Internet erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 18.03.2024 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.03.2024 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung Bunsoh hat am 17.06.2024 den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 02.09.2024 bis 02.10.2024 im Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Wissenswertes / Bauleitplanung / Bunsoh) gemäß § 3 (2) BauGB eingestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen, Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, öffentlich ausgelegt worden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 22.08.2024 bis 30.08.2024 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde zudem am 15.08.2024 unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Wissenswertes / Bauleitplanung / Bunsoh) in das Internet eingestellt.
7. Die Gemeindevertretung Bunsoh hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung Bunsoh hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans am 16.12.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bunsoh, _____
- Bürgermeister
9. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom _____ Az.: _____ die 4. Änderung des Flächennutzungsplans - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
10. Die Gemeindevertretung Bunsoh hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom _____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom _____ Az.: _____ bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden von _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am _____ wirksam.
- Bunsoh, _____
- Bürgermeister

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 2017

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

DTK5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung Bunsoh - Flur 10

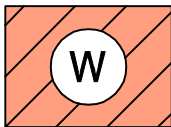
Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage



Wohnbaufläche

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte

DTK 25 Maßstab 1 : 25.000

DTK25 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Stand 13.11.2024

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bunsoh

für das Gebiet

„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02



Gemeinde Bunsoh

(Kreis Dithmarschen)

4. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Sneathhorstweg“

Bearbeitungsstand: § 6 BauGB, 13.11.2024
Projekt-Nr.: 23036

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Bunsoh
über JMP Entwicklung GmbH & Co. KG
Marschallstraße 1, 80802 München

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	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
2.4	Innenentwicklungspotenziale und Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterung der Plandarstellungen	9
3.1	Art der Nutzung	9
3.2	Grünordnung	9
3.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	9
3.4	Immissionsschutz	11
3.5	Störfallbetriebe	11
3.6	Verkehrerschließung	12
4.	Technische Infrastruktur	12
4.1	Versorgung	12
4.2	Entsorgung	12
5.	Flächenbilanzierung	12
6.	Umweltbericht	13
6.1	Inhalte und Ziele	13
6.1.1	Angaben zum Standort	13
6.1.2	Art des Vorhabens und Darstellungen	13
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	13
6.1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	14
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.2.1	Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	19
6.2.2	Schutzgut Boden / Fläche	22
6.2.3	Schutzgut Wasser	23
6.2.4	Schutzgut Klima / Luft	24
6.2.5	Schutzgut Landschaft	25
6.2.6	Schutzgut Mensch	26
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
6.3	Prognose der Umweltauswirkungen	30
6.3.1	Die Wirkfaktoren des Vorhabens	30
6.3.2	Multidimensionale Auswirkungen	32
6.3.3	Zusammenfassende Prognose	32
6.3.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
6.4	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	34
6.4.1	Vermeidung, Schutz und Minimierung	34
6.4.2	Ausgleich	35

6.4.3	Überwachung von Maßnahmen	36
6.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	36
6.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	36
6.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
6.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	37
6.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	37
6.6.4	Referenzliste	38
7	Anlagen	40
7.1	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale	

Gemeinde Bunsoh

4. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Sneathhorstweg“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 2,2 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Osten der Ortslage Bunsoh. Die westliche Grenze bildet die Bebauung entlang der Waldstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen. Die südliche Grenze liegt entlang des Sneathhorstweges.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 31 bis 60 der Flur 10 in der Gemeinde und Gemarkung Bunsoh. Die Fläche wurde landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Zwischenzeitlich sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9 die Erschließungsmaßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Nördlich, östlich und südlich ist das Plangebietes von Knicks umgeben.

Das Plangebiet ist über die Waldstraße (G 32) von Westen her erschlossen und ist über die Dorfstraße und Am Bödjeberg an die Albersdorfer Straße (L 148) bzw. das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Ortszentrum der Gemeinde Bunsoh befindet sich fußläufig erreichbar westlich des Plangebietes.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche eine attraktive Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern zu realisieren.

Das Plangebiet ist eine der wenigen potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bunsoh. Die stetig hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht eine Planung erforderlich.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan Nr. 9 ein Heilungsverfahren eingeleitet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, 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 (vgl. Ziffer 3.6.1 Nr. 3).

Die Gemeinde Bunsoh liegt gemäß **Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nächstgelegener Zentralort ist das Unterzentrum Albersdorf in ca. 3 km Entfernung. Bunsoh hat rund 781 Einwohner (Stand Dezember 2020) und verfügt über eine Basisinfrastruktur (u. a. Grundschule, Kindergarten, Freibad).

Gemäß Ziffer 3.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. In Gemeinden, die keine

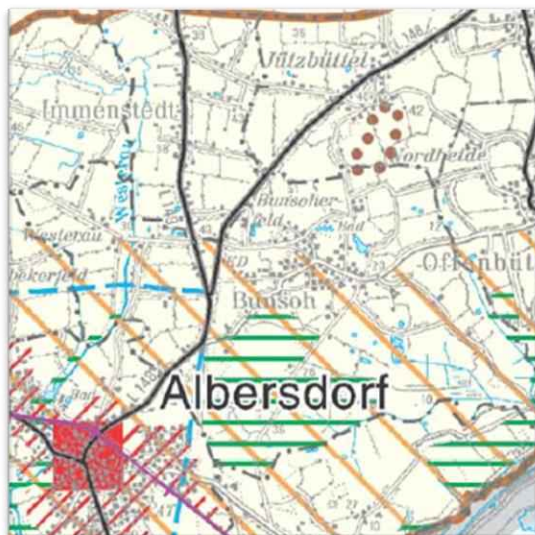


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Gemäß **Regionalplan (2005) für den Planungsraum IV** liegt die Gemeinde Bunsoh innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich der Ortslage grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

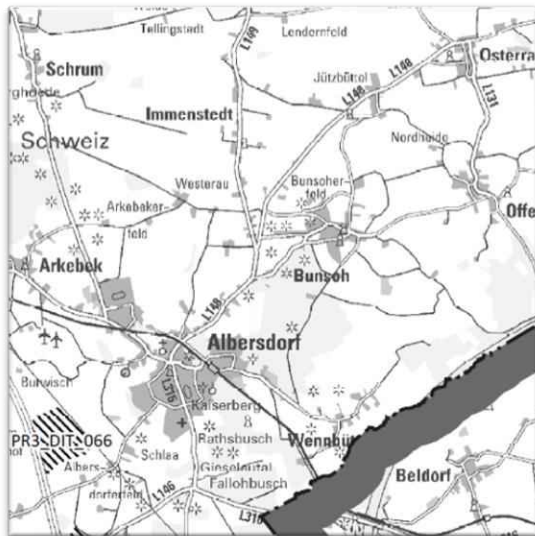


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III - West (Windenergie an Land) (2020)

Der **Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land)** von 2020 sieht südwestlich des Plangebietes in etwa 5 km Entfernung ein Vorranggebiet für Windenergienutzung vor.

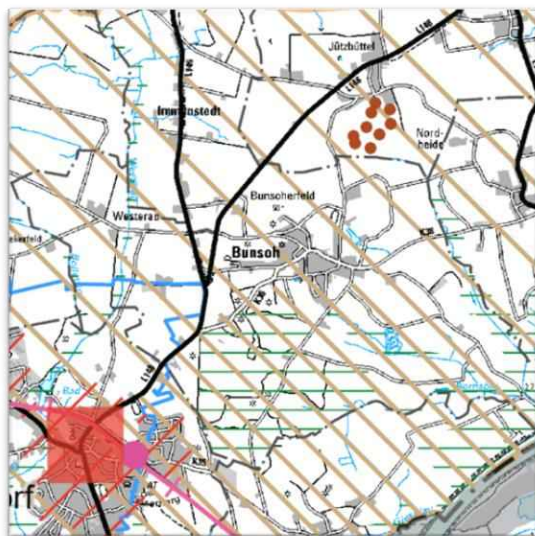


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf (2023)

Der **Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)** weist im Norden der Gemeinde ein Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung aus. Im Siedlungsbereich und im südlichen Teil der Gemeinde ist ein Kernbereich für Erholung ausgewiesen.

2.2 Landschaftsplanung



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

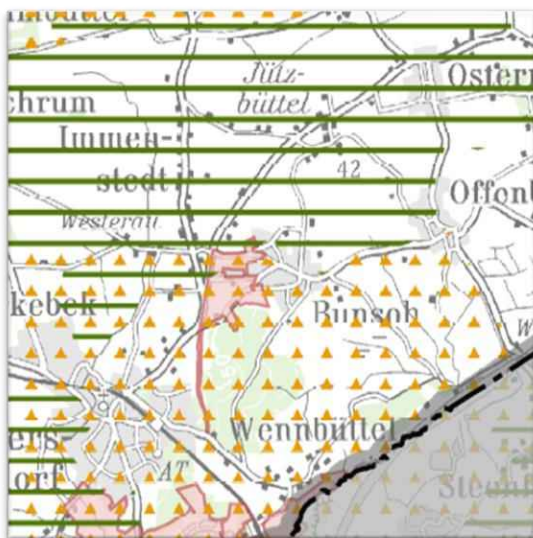


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Nach Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (2020)** liegen östlich und südlich der Ortslage Bunsoh Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Im Südwesten liegen ein Trinkwasserschutzgebiet sowie Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Gemäß Hauptkarte 2 des **Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)** liegt die Gemeindefläche zum Teil und damit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Gemeindegebiet grenzt an ein nördlich befindliches Gebiet eines strukturreichen Kulturlandschaftsausschnittes sowie westlich an ein Landschaftsschutzgebiet.

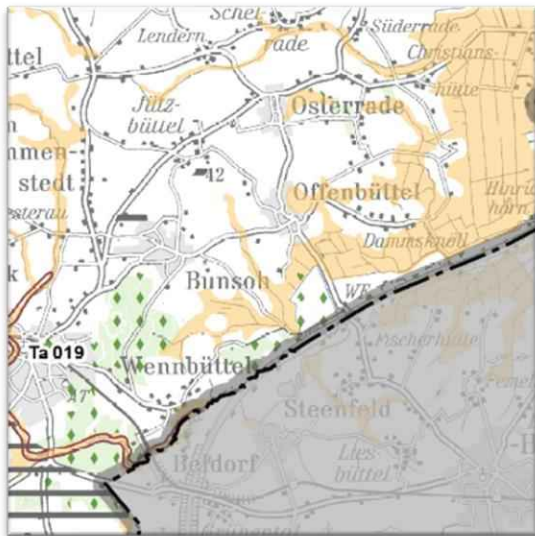


Abbildung 7: Ausschnitt aus den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020)

In Hauptkarte 3 des **Landschaftsrahmenplans (2020)** zeigt sich die Gemeinde Bunsoh vor allem im Südosten sowie Osten umgeben von dem Vorkommen klimasensitiver Böden. Südlich der Gemeinde befindet sich Wald mit einer Fläche über 5 ha.

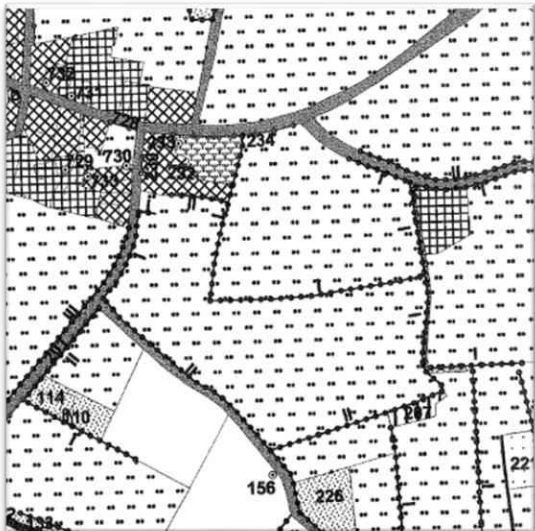


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestand) der Gemeinde Bunsoh (2001)

Im **Landschaftsplan - Bestand (2001)** der Gemeinde Bunsoh ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Wirtschaftsgrünfläche ausgewiesen. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft ein Knick.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Maßnahmen) der Gemeinde Bunsoh (2001)

Der **Landschaftsplan - Maßnahmen (2001)** der Gemeinde Bunsoh weist aus, dass auf dem Plangebiet keine Maßnahmen geplant sind. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist im Landschaftsplan ein Knick ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Plangeltungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die vorgesehene Realisierung einer Wohnbaufläche (W) ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt. Die Pläne werden im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

2.4 Innenentwicklungspotenziale und Alternativenprüfung

Die Gemeinde gilt aufgrund der Nähe zum Grundzentrum Albersdorf als attraktiver Wohnstandort. Die ländliche Lage und die Dorfgemeinschaft sowie Grundschule, Kindergarten und Freibad tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei. Bunsoh hat rund 781 Einwohner (Stand Dezember 2020).

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im April 2021 eine Innenentwicklungsanalyse durchgeführt (vgl. Anlage 5.1). Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebiets sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Zum einen ergibt sich ein Baugrundstück innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 5 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 4 Unternutzungen für die Wohnbebauung und ein Leerstand des Dorfladens festgestellt. Insgesamt wurden somit 9 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Es erfolgte eine Abfrage der besagten Baugrundstücke, Baulücken und Unternutzungen. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1. Dabei wurde festgestellt, dass zwei Baulücken, die für Wohnnutzung in Frage kommen, marktverfügbar sind. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit bedingter Eignung, da das Grundstück neben dem Parkplatz vom Gasthof liegt und um ein zweites Grundstück, auf welchem inzwischen ein Bauantrag mit 4 Wohneinheiten gestellt worden ist. Des Weiteren wurde ein Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude (Unternutzung / Leerstand) mit 5 Wohneinheiten gestellt.

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Bunsoh derzeit nur bedingt möglich. Innenentwicklungspotenziale stehen nur begrenzt zur Verfügung.

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar/ Bebauungs- absicht	Nicht verfügbar	Keine Rück- meldung
Baugebiet	1	0	1	0
Baulücke	5	2	2	1
Unternutzung / Leerstand	3	1	1	1
Summe	9	3	4	2

Am 17. Dezember 2021 trat die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) in Kraft und besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum vom 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 (vgl. Ziffer 3.6.1 Nr. 3). Angerechnet werden Baufertigstellungen ab 2022 und damit bleiben im Jahr 2021 fertiggestellte Wohneinheiten unberücksichtigt.

Die Gemeinde Bunsoh verfügt mit Stand vom 31.12.2020 über 389 Wohneinheiten.

Zusätzlich werden gemäß Ziffer 3.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans die Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Der Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude für 5 Wohneinheiten wurde insgesamt als 3 Wohneinheiten angerechnet.

Bezüglich der Bauanträge für 5 und 4 Wohneinheiten stehen der Gemeinde als wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 32 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurden in der Gemeinde vier Wohnungen im Mehrfamilienhaus gebaut. Diese befinden sich im Außenbereich der Gemeinde.

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 6 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien drei Flächen zum Teil gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch das hohe Gefälle auf dem Grundstück, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt. Zusätzlich ergeben sich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle Immissionen.

Folgend wurden die Eigentümer der Erweiterungsflächen angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Es gibt drei zum Teil gut geeignete Flächen von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Waldstraße.

Darüber hinaus bestehen Veräußerungs- bzw. Entwicklungsabsichten im Bereich der Fläche F. Diese wurde vollständig als Fläche mit bedingter Eignung eingestuft. Sie liegt unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Hofstelle als Haupterwerbsstelle. Im Süden der Fläche F wurde vor kurzem eine Fahrzeughalle errichtet. Die Ausfahrt verläuft südlich von Fläche F Richtung Schulstraße.

Eine Innenbereichssatzung ist für Fläche F abhängig von der Baustruktur ggf. nach Realisierung der 5 Wohneinheiten auf der gegenüberliegenden Fläche denkbar. Die Fläche F eignet sich jedoch aufgrund der geringen Größe auch sonst nur begrenzt für eine nennenswerte Baulandentwicklung (max. 6 Baugrundstücke). Gegenüberliegend befindet sich der Lohnbetrieb Hasberg. Soweit dort relevanter Nachtbetrieb stattfindet, scheidet bei überschlägiger Betrachtung eine Bebauung der Fläche F im Umgebungsbereich der Ausfahrt des Betriebes aus.

Investorensseitig wurde eine Entwicklung der Flächen südlich der Schule an der Schulstraße gut 100 m nördlich der Fläche F ins Spiel gebracht. Die Fläche wurde vorliegend nicht berücksichtigt, da sie keinerlei Siedlungsanschluss aufweist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Bunsoh von April 2021 ergab, dass im Innenbereich der Gemeinde keine dem Bedarf entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen. Auf Grund begrenzter Flächenalternativen kommt nur der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche E) für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Betracht. Alternative Flächen mit Siedlungsanschluss stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

3.1 Art der Nutzung

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde Bunsoh kurz- und mittelfristig Baugrundstücke bereitzustellen und eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gelegenen Bauflächen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.2 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelte es sich um eine brachliegende Ackerfläche, die vorjährig als Maisacker genutzt wurde. Sie wurde auf Grundlage des § 13 b BauGB zwischenzeitlich erschlossen. Sie ist teilweise von Knicks umrandet und grenzt sich so gegenüber der Landschaft ab. Das Plangebiet wird zudem durch die Waldstraße im Westen und den Snethhorstweg im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich südlich umgeben von Wirtschaftsgrünland, im Osten und Westen grenzen Ackerflächen an.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu sind insbesondere die vorhandenen Knickstrukturen zu erhalten und zu schützen.

Sonstige Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

3.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Der Flächennutzungsplan gibt für die zukünftige Entwicklung der Flächen lediglich einen Rahmen für die Bebauungsplanung vor. Detaillierte Angaben zum Umfang von Planungen, den damit verbundenen Eingriffen und den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dieser Planungsebene nicht möglich. Sie werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen ausführlich thematisiert. An dieser Stelle erfolgt daher lediglich eine überschlägige Beschreibung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden können, sind diese auszugleichen. Die Ausgleichermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Az.: V 531-5310.23 vom 09.12.2013).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen.

Zu untersuchen ist dennoch die Vermeidbarkeit einzelner Teile des Vorhabens und die jeweils möglichen Verringerungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (vgl. Ziff. 6.). Überschlüssig sind im Zuge der Bebauungsplanverfahren folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen anzuwenden: Als Maßnahme zur Vermeidung von Umweltauswirkungen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind die überbaubare Fläche und die dazugehörigen Zuwegungen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Durch die Reduzierung der Grundfläche der baulichen Anlagen (GRZ) auf das notwendige Maß ist dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert. Ferner werden bestehende Gehölzstrukturen erhalten. Notwendige Knickbeseitigungen wurden bereits beantragt und genehmigt. Weitere Eingriffe in das Knicksystem sind nicht erforderlich. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Nach erster Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnbauflächen. Dadurch kommt es zu einer Neuversiegelung bisheriger Grünlandflächen. Mit Umsetzung des Vorhabens sind trotz der im Rahmen der Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Reduzierung der GRZ auf ein notwendiges Maß erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden / Fläche zu erwarten, da Freifläche in Anspruch genommen wird und Flächen neu versiegelt und überbaut werden können, die derzeit brach liegen. Hierfür sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist für das Gebiet des Flächennutzungsplans davon auszugehen, dass überschüssig etwa 0,9 ha Fläche neu versiegelt werden dürfen. Gemäß Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden. Entsprechend ist ein Ausgleich von ca. 0,45 ha erforderlich.

3.4 Immissionsschutz

Immissionen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 148 können aufgrund der geringen Verkehrsstärke und des Abstandes ausgeschlossen werden. Schallimittierende Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Da sich das nächst gelegenen Vorranggebiet für Windenergie PR3_DIT_066 4 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Eine nördlich liegende Hofstelle grenzt im Süden bereits an vorhandene Wohnbebauung. Sie liegt außerhalb der Hauptwindrichtung, die Geruchsquellen sind durch die Betriebsorganisation zur Hauptstraße hin abgeschirmt. Es werden ausschließlich Rinder gehalten. Der Geruch von Rindern wird üblicherweise nur im unmittelbaren Umfeld als störend empfunden. Im hier vorliegenden Abstand von 120 m zum Plangebiet sind relevante Geruchsmissionen nicht zu erwarten. Örtlich ist keine signifikante Geruchsbelastung wahrnehmbar.

Eine Hofstelle im Osten, ebenfalls mit Rinderhaltung, hält deutlichen Abstand zum Plangebiet. Die Gemeinde wird zur Absicherung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Abschätzung der Geruchsmissionen für die noch produzierenden Betriebe vornehmen.

Zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld sind durch Umnutzung oder Brand nicht mehr existent. Eine weitere ehemalige Hofstelle westlich des Plangebietes ist von Bebauung umgeben und liegt in der Nähe der 1. Änderung des Flächennutzungsplans rspt. des Bebauungsplans Nr. 1. Dieser weist Wohnbauflächen bzw. Allgemeines Wohngebiet aus. Der Abstand des Plangebietes ist doppelt so groß wie zu dem Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Nutzungskonflikte sind dort in der Vergangenheit nicht aufgetreten und auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Von relevanten Auswirkungen wäre auch bei einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der bereits angrenzenden Wohnbebauung und des Abstandes zum Plangebiet nicht auszugehen.

3.5 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

3.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Waldstraße (G 32) von Westen her erschlossen. Die Straße mündet südlich in die Dorfstraße und damit in die L 148 (Albersdorfer Straße). Das Plangebiet ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom wird durch die Schleswig-Holstein-Netz AG sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Bunsoh erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Gebiet ist entlang der Waldstraße an die Versorgungsleitungen (Trinkwasserleitung) angebunden.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

4.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über den im Süden im Snethhorstweg vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse im Baugrund ist eine gezielte zentrale oder dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet nicht möglich, dafür ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Durch die gedrosselte Ableitung in den Seitengraben des Snethhorstwegs ist mit einer längeren Entleerungszeit des Erdbeckens zu rechnen. Hierdurch und durch die Einleitung des Niederschlags in die Vorfluter des Sielverbandes ist eine Erhöhung des Anteils an Verdunstung zu erwarten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

5. Flächenbilanzierung

Das gesamte Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,19 ha.

6. Umweltbericht

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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1 Inhalte und Ziele

6.1.1 Angaben zum Standort

Der rund 2,2 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Waldstraße“ liegt im Osten der Ortslage Bunsoh. Die westliche Grenze bildet die Bebauung entlang der Waldstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen. Die südliche Grenze liegt entlang des Snethhorstweges.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 31 bis 60 der Flur 10 in der Gemeinde und Gemarkung Bunsoh. Die Fläche wurde landwirtschaftlich als Maisacker genutzt und besteht zurzeit aus einer Pionierflur mit erschlossenem Bereich. Nördlich, östlich und südlich ist das Plangebietes von Knicks umgeben.

Das Plangebiet ist über die Waldstraße (G 32) von Westen her erschlossen und ist über die Dorfstraße und Am Bödjeberg an die Albersdorfer Straße (L 148) bzw. das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Ortszentrum der Gemeinde Bunsoh befindet sich fußläufig erreichbar westlich des Plangebietes.

6.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen

Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen (W) auszuweisen, um kurz- und mittelfristig Baugrundstücke bereitzustellen. Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und besteht zurzeit aus einer Pionierflur mit erschlossenem Bereich.

Im Verfahren soll der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB aufgestellt werden. Die Pläne sind im Normalverfahren bzw. Heilungsverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufzustellen.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha und wird vollständig als Wohnbaufläche überplant.

6.1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

6.1.4.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind unter anderem in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan beschrieben.

Tiere und Pflanzen, Biotope

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es in § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen werden in § 39 (5) BNatSchG Schutzfristen für Beseitigung von Gehölzen dargelegt. Demnach ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen [...]“

Um den zentralen Ursachen des Insektensterbens entgegenzuwirken und die Lebensbedingungen für Insekten in Deutschland zu verbessern, wurde mit der 3. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes folgende Formulierung aufgenommen:

„Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach

Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.“

In § 44 (1) BNatSchG sind Zugriffsverbote für den Schutz von besonders oder streng geschützten Arten formuliert. Danach ist es verboten,

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

Natura 2000-Gebiete

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG. Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie [...] geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.“

Boden / Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 a (2) des Baugesetzbuches fest:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz in § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.“

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz in § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen [...]; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft" auf Dauer zu sichern.

Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastigung ist die TA-Luft maßgebend.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege

„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. [...]

Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

6.1.4.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Bunsoh wird im Landesentwicklungsplan 2021 als eine Gemeinde im ländlichen Raum eingestuft und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Gemeinde liegt nahe der Landesentwicklungsachse an der A 23. Die Gemeinde hat 747 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Gemäß Landesentwicklungsplan 2021 liegt der Ort in einem Gebiet, welches als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen ist. Südwestlich liegt das Untertzentrum Albersdorf in etwa 2,2 km Entfernung vom Plangebiet. Westlich etwa 5,3 km entfernt beginnt der 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Heide.

Regionalplan Planungsraum IV

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 enthält ähnliche Darstellungen. Laut Regionalplan liegt Bunsoh innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, südlich der Ortslage grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an, zudem besteht südwestlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Regionalplan Planungsraum III

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 befindet sich in rund 4 km Entfernung nördlich des Plangebietes das Vorranggebiet für Windenergienutzung PR3_DIT_040. Südwestlich liegt das Gebiet PR3_DIT_066 in etwa 5 km Entfernung.

Laut Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2023) liegt die Gemeinde in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung. Südlich des Plangebietes weist der Regionalplan einen Kernbereich für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft aus. Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Nördlich ist ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.

Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde Bunsoh liegt im Landschaftsrahmenplan von 2020 im Planungsraum III. Gemäß Hauptkarte 1 liegen östlich und südlich der Ortslage Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse), welche zum Teil als Wald ausgewiesen sind. Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i.V.m. § 4 LWG sowie das Vorrangfließgewässer Westerau. Zudem liegt südöstlich in etwa 3,6 km Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Gieselautal (FFH DE 1821-304). Östlich des Gemeindegebietes ist ein bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singeschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten ausgewiesen.

Nach Hauptkarte 2 liegt die Gemeindefläche zum Teil und damit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem befindet sich

nördlich an die Gemeinde angrenzend historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) sowie westlich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 [1] BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG. Die weiteren Darstellungen decken sich mit dem bisher geltenden Plan.

Karte 3 zeigt für die Ortslage Bunsoh im südlichen Teil des Gemeindegebietes die Darstellung eines Waldgebietes > 5 ha gemäß ALKIS 2019. Vor allem im Südosten sowie Osten der Ortslage Bunsoh ist ein großflächiges Vorkommen klimasensitiver Böden ausgewiesen. Südwestlich der Gemeinde Bunsoh im Gemeindegebiet von Albersdorf ist ein Geotop (Ta 019) verzeichnet.

Flächennutzungsplan

Der bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunsoh stammt aus dem Jahr 1966 und hat bis dato drei Änderungen erfahren. Der Plan weist den Geltungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft aus. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt Mischbaufläche an. Die Ortsstruktur wird also weitergeführt. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan – Bestand (2001) der Gemeinde Bunsoh ist der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung als Wirtschaftsgrünfläche verzeichnet. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Knick. Nördlich angrenzend befindet sich ein Gebiet, welches teilweise als Obstwiesen und zum Teil als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Westlich der Waldstraße ist Siedlungs- und landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebsflächen verzeichnet. Südlich des Snethhorstwegs befindet sich eine Wirtschaftsgrünfläche.

Der Landschaftsplan – Maßnahmen (2001) der Gemeinde Bunsoh weist für den Geltungsbereich keine geplanten Maßnahmen aus. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist im Landschaftsplan ein Knick ausgewiesen. Nördlich angrenzend befindet sich ein Gebiet, welches als Obstwiesen sowie Siedlungsfläche verzeichnet ist. Westlich der Waldstraße ist großflächig geplantes Baugebiet ausgewiesen. Außerdem sind nördlich des Plangebiets, sowie westlich der Waldstraße, bestehende Bebauungen ausgewiesen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans und weiterer umweltbezogener Informationen sowie von Ortsbegehungen, zuletzt am 12.02.2024, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

6.2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

6.2.1.1 Bestand

Biotop- und Nutzungsstruktur

Der Bestand an Biototypen im gesamten Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Folgenden auf Grundlage einer Biototypenkartierung durch Ortsbegehung, zuletzt am 12.02.2024, beschrieben.

Bezeichnungen und Code der Biototypen orientieren sich an der ‚Kartieranleitung und Standardliste der Biototypen Schleswig-Holsteins Version 2.2‘ (LfU 2023).

Im Plangebiet sind folgende Biototypen vorhanden:

- Nährstoffarme Pionierflur trockener Standorte (RPt)
- Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs)
- Sonstiges Gebüsch (HBy)
- Sonstiger Graben (FGy)
- Knickwall mit Bäumen (HWb)

Eine nähere Erläuterung der Biototypen findet auf Bebauungsplanebene statt.

Gesetzlich geschützte Biotope

In der Biotopkartierung Schleswig-Holstein sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans neben den Knicks keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Plangebiets befinden sich Knicks. Knicks weisen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf und sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Bei dem nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich um das, an den südlichen Snethorstweg angrenzende, mesophile Grünland frischer Standorte. Ebenfalls südlich, befindet sich um die 210 m entfernt eine Sumpfquelle. In 320 m Richtung Norden ist ein eutrophes Stillgewässer aufzufinden.

Natura 2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Gieselautal“ (DE 1821-304) etwa 2,4 km südöstlich des Plangebietes.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der natürlichen Fließgewässerdynamik und eines weitgehend natürlichen Zustandes der Gieselau und seiner Aue (MELUND 2017). Insbesondere sollen naturnahe Gewässerabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen etc. erhalten werden.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dellstedter Birkwildmoor“ befindet sich in etwa 8,8 km nördlicher Richtung vom Plangebiet. Das mit der Verordnung vom 22.12.1989 ausgewiesene, etwa 620 ha große Gebiet umfasst die Hochmoore „Norder- und Ostermoor“ mit den angrenzenden Feuchtwiesen. Das Naturschutzgebiet dient der Erhaltung von zwei typischen atlantischen Hochmoorbereichen mit den umliegenden Wiesenflächen im Dellstedter Moor mit einer charakteristischen, teilweise stark gefährdeten Pflanzen- und Tierwelt. Die Natur ist hier in ihrer Ganzheit zu erhalten.

Landschaftsschutzgebiete

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet liegt etwa 140 m südöstlich vom Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich dabei um das Gebiet „Hohe Geest um Immenstedt“, das mit Verordnung vom 03.05.2022 ausgewiesen wurde. Es handelt sich hierbei um eine etwa 2.363 ha große Fläche die dem Erhalt des naturraumtypischen Landschaftsbildes wegen seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit, seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung und besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung sowie der Erhaltung von vertikalen und großflächigen horizontalen Bauwerken, Anlagen und Strukturen bislang nur gering beeinträchtigten, naturraumtypischen Landschaftsbildes mit seiner Bedeutung für das Landschaftserleben dient.

Biologische Diversität

Die biologische Diversität eines Gebiets wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst. Die Habitatstruktur des Plangebiets weist eine durchschnittliche Strukturvielfalt auf und bietet relativ häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum. Die Knickstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenze können potenziell auch seltenere Arten beherbergen.

Biotopverbund

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Das Plangebiet selbst ist nicht als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems oder als Schwerpunktbereich gekennzeichnet.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund des Bestands an Biotoptypen im Plangebiet und im Umgebungsbereich ist ein Vorkommen von wandernden Amphibien sowie Gehölzfreibrütern im Plangebiet möglich.

6.2.1.2 Bewertung der Auswirkungen

Biotop- und Nutzungsstruktur

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Biotope mit geringer (Nährstoffarme Pionierflur trockener Standorte) bis hoher Bedeutung (Knicks) für den Naturschutz. Das Plangebiet ist kein Teil eines Biotopverbundsystems.

Gesetzlich geschützte Biotope

Auswirkungen auf die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope sind bei Durchführung der Planung aufgrund der vorliegenden Abstände nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung ist der Knickschutz zu beachten. Beeinträchtigungen der landschaftsökologischen Funktionen von Knicks sind zu vermeiden. Notwendige Eingriffe ins Knicksystem wurden zwischenzeitlich genehmigt und ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe sind nicht erforderlich.

Zum Schutz des Knicks ist ein 3,0 m breiter, von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhaltender Schutzstreifen vom Knickfuß an vorzusehen.

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Gieselautal“ (DE 1821-304) etwa 2,4 km südöstlich des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes und seiner Schutzziele ist aufgrund des vorliegenden Abstandes zwischen Schutzgebiet und Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dellstedter Birkwildmoor“ befindet sich in etwa 8,8 km nördlicher Richtung vom Plangebiet.

Aufgrund des vorliegenden Abstands zum Plangebiet sind bei Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet liegt etwa 140 m südöstlich vom Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich dabei um das Gebiet „Hohe Geest um Immenstedt“.

Auswirkungen auf das genannte Schutzgebiet sind aufgrund des vorliegenden Abstands zum Plangebiet und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

Biologische Diversität

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Biotope mit geringer bis hoher Bedeutung für den Naturschutz. Die naturschutzfachlich besonders relevanten Biotope bleiben

voraussichtlich erhalten. Im Rahmen der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche, die zurzeit aus einer nährstoffarmen Pionierflur trockener Standorte mit erschlossenem Bereich besteht, zu einer Wohnbaufläche ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Diversität zu rechnen da die allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten des Plangebiets nicht auf besondere Ansprüche spezialisiert sind und diese auf ähnlich und gleichwertige Lebensräume im nahen Umfeld temporär ausweichen können.

Biotopverbund

Das Plangebiet ist kein Teil eines Biotopverbundsystems und weist aufgrund der vorhandenen Nutzung eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund auf. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Mit einer Beeinträchtigung dieser Verbundachse ist im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Vorhabens nicht zu rechnen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Biotope, Tiere und Pflanzen verbunden, soweit die aufgezeigten Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Tiere und Pflanzen

Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung des Schutzgutes ist im Rahmen artenschutzrechtlicher Fachbeiträge auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen. Überschlüssig betrachtet sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände zu erwarten.

Im Rahmen der Realisierung der Bebauungsvorhaben sind zudem geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen zu entwickeln.

6.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

6.2.2.1 Bestand

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Heide-Itzehoe-Geest. Der im Plangebiet vorliegenden Leitbodentyp wird nach Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein als Pseudogley-Braunerde mit Braunerde-Parabraunerde, Pseudogley-Plaggenech und Pseudogley-Kolluvisol benannt.

In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Landes Schleswig-Holstein wird dem Boden im Bereich des Plangebietes eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet.

Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen.

6.2.2.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen, Bodenabtrag und Bodenauffüllungen wird die Funktionsfähigkeit wie Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens sowie das Ökosystem Boden stark verändert und eingeschränkt.

Der Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fällt durch Versiegelung fort. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden, so dass die Speicherfähigkeit (Wasser, Nährstoffe und Luft) reduziert wird bzw. vollständig zum Erliegen kommt.

Teilversiegelung reduziert die Bodenfunktion, sodass diese eingeschränkt erhalten bleibt.

Hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Fläche durch die Planung werden bisher stark anthropogen überprägte Böden (nährstoffarme Pionierflur trockener Standorte mit erschlossenem Bereich) in Anspruch genommen.

Der im Plangebiet vorliegende Bodentyp wird nicht als besonders selten oder schützenswert bewertet.

Im Eingriffsbereich liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen keine Flächen, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet wären oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen können. Entsprechend wird bei den Böden im Eingriffsbereich im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen.

Die Nutzung des Plangebiets wird von einer ehemaligen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a (2) BauGB) sind im geplanten Vorhaben durch die Festsetzung einer angepassten Grundflächenzahl nachzukommen.

6.2.3 Schutzgut Wasser

6.2.3.1 Bestand

Grundwasser

Der Planungsraum liegt im Grundwasserkörper NOK - Geest (EI04), der eine Gesamtfläche von etwa 826,6 km² umfasst.

Der chemische Zustand ist laut Steckbrief des Grundwasserkörpers (MELUND 2021) schlecht, wodurch der Grundwasserkörper eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen von der Oberfläche (landwirtschaftliche Nutzung) aufweist.

Westlich in etwa 1,5 km Entfernung liegt das Trinkwasserschutzgebiet Odderade.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer, die potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft in etwa 270 m Entfernung der Verbandsvorfluter 0105 des Sielverbandes Bornsbek.

In 320 m Richtung Norden ist ein eutrophes Stillgewässer aufzufinden. Entlang des Snethhorstweg, im Südosten des Plangebiets befinden sich in 430 m Entfernung künstlich angelegte Teiche, darunter auch Klärteiche.

6.2.3.2 Bewertung der Auswirkungen

Die durch einer Wohnbaufläche entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit, Niederschlagswasser zurück- und somit dem Prozess der Grundwasserneubildung zuzuführen.

Mit der Umsetzung der Planung werden voraussichtlich bis zu 0,9 ha Fläche neu voll- oder teilversiegelt.

Der Grundwasserkörper wird bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht berührt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die gedrosselte Einleitung in den Seitengraben vom Snethhorstweg minimiert.

Überschlägig sind erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser aufgrund der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

6.2.4.1 Bestand

In seiner Grundaussprägung ist das lokale Klima durch die Lage des Planungsraums zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt temperiert und ozeanisch bestimmt zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter mit durchschnittlichen Regenfällen zwischen 775 zu 950 mm im Jahr zu haben.

Der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgt für ein ausgeglichenes Kleinklima. Die durchschnittlichen Höchst- und Tiefsttemperaturen liegen für die Ortslage bei 22°C und -1°C.

6.2.4.2 Bewertung der Auswirkungen

Bodenversiegelungen und Bebauungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Der Luftaustausch, bedingt durch den Land-Seewind-Zyklus, findet kontinuierlich mit der Umgebung statt.

Mit der Umsetzung der Planung sind Befestigungen in vollversiegelnder Bauweise verbunden. Daher kann es temporär zu kleinklimatischen Veränderungen kommen. Wesentliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Umfang gering.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

Durch den Erhalt der Knicks entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind keine weiteren Maßnahmen bezüglich dieses Umweltbelanges nötig.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

6.2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Heide-Itzehoer Geest, der durch eine ausgeprägte landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Beeinflussung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet befindet sich angebunden an die Ortslage und ist im Norden und Westen von (Wohn)-Bebauung umgeben. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Angrenzend an das Plangebiet entlang der westlich, südlich und östlichen Geltungsbereichsgrenzen verlaufen Knicks.

Der Landschaftsbildwert ist als gering einzustufen.

6.2.5.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Nutzung des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Ortsrandlage ist das Plangebiet von geringer bis allgemeiner Bedeutung für die Eingliederung in das Landschaftsbild.

Die Realisierung einer Wohnbaufläche erfolgt in einem bereits durch Bebauung geprägten Bereich. Durch die festgesetzte Bauweise sollen sich die Neubauten in die Eigenart der Bebauung der Umgebung einfügen werden.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die bestehenden Knicks zum dauerhaften Erhalt sowie eine Eingrünung der Plangebietsgrenzen mit Hecken vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verbunden.

6.2.6 Schutzgut Mensch

6.2.6.1 Bestand

Erholungseignung

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeindefläche teilweise und damit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Gemeindegebiet grenzt an ein nördlich befindliches Gebiet eines strukturreichen Kulturlandschaftsausschnittes sowie westlich an ein Landschaftsschutzgebiet.

Immissionen

Immissionen durch Verkehrslärm können von der Landesstraße 148 entstehen. Schallimmitierende Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden. Das nächstliegende Vorranggebiet für Windenergie PR3_DIT_066 liegt etwa 4 km entfernt.

Zum Plangebiet befinden sich Hofstellen in nördlicher und südlicher Richtung.

Weitere wesentliche Immissionen von angrenzenden Nutzungen konnten nicht festgestellt werden.

Emissionen

Eine Beleuchtung des Plangebiets im notwendigen Umfang ist zu erwarten.

Während der Bauphase kann es durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Emissionen in Form von Lärm und Staub kommen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt.

Bei Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anwesenheit von Personen im Außenbereich der Gebäude und damit einhergehende Geräusche zu erwarten.

Durch den Kfz-Verkehr der Anwohner können ebenfalls Emissionen vom Plangebiet ausgehen.

Weitere wesentliche Emissionen durch das geplante Vorhaben konnten nicht festgestellt werden.

Abwasser/ Abfall

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt mit dem landwirtschaftlichen Abfluss in den am Snethhorstweg befindlichen Seitengraben eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über den im Süden verlaufenden Fußweg an den vorhandenen Mischwasserkanal an den Snethhorstweg angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Nördlich der Planstraße B sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im Umweltbericht zu behandeln.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

6.2.6.2 Bewertung der Auswirkungen

Erholungseignung

Die örtliche Naherholung findet im ländlichen Umfeld von Bunsoh statt. Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung auf. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist als gering zu bewerten und von einer erheblichen Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht auszugehen.

Immissionen

Immissionen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 148 können aufgrund der geringen Verkehrsstärke und des Abstandes ausgeschlossen werden. Schallimmitierende Betriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie PR3_DIT_066 4 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Eine nördlich liegende Hofstelle grenzt im Süden bereits an vorhandene Wohnbebauung und ist außerhalb der Hauptwindrichtung. Eine Hofstelle im Osten hält deutlichen Abstand zum Plangebiet.

Zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld sind durch Umnutzung oder Brand nicht mehr relevant. Eine weitere ehemalige Hofstelle liegt in der Nähe der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Dieser weist Wohnbauflächen aus. Der Bereich ist voll erschlossen und bebaut. Der Abstand des Plangebietes ist doppelt so groß wie zu dem Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Nutzungskonflikte sind dort in der Vergangenheit nicht aufgetreten. Die Hofstelle ist nach Kenntnis der Gemeinde nicht mehr in Betrieb.

Von relevanten Auswirkungen wäre auch bei einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der bereits angrenzenden Wohnbebauung und des Abstandes zum Plangebiet nicht auszugehen.

Die Gemeinde wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Abschätzung der Geruchsimmissionen für die noch produzierenden Betriebe vornehmen.

Emissionen

Während der Bauphase sind Emissionen in Form von Lärm und Staub zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Während der Bauphase kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellen- und Lieferverkehr kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur auf die Bauphase beschränkt und in der Gesamtbelastung als unerheblich anzusehen.

Während der Nutzung der Gebäude sind Lärmemissionen ausgehend von Fahrzeugbewegungen und Anwesenheit von Personen zu erwarten. Durch die Schaffung der Wohnbaufläche ist nur ein geringfügiger Anstieg des Anwohnerverkehrs zu erwarten, der nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Gemeinde führen wird.

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Von den vorhergesehenen Beleuchtungsquellen, die durch die baulichen Anlagen im Plangebiet neu entstehen, sind keine erheblichen Lichtemissionsauswirkungen zu erwarten.

Abwasser/ Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallgebiete vorhanden.

Auch innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Störfallbetriebe zulässig. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Verminderung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

6.2.7.1 Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Archäologischer Interessengebiete.

Sonstige Sachgüter

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Diese ist im Besitz der SH Netz AG.

Das Plangebiet befindet sich in einem Erschlossenem Zustand.

Sonstige erheblichen Sachgüter, die potenziell durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sein könnten, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

6.2.7.2 Bewertung der Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Erkennbare Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmäler sind somit nicht erkennbar.

Auf § 15 DSchG wird weitergehend verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen sonstiger Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust

von Freiflächen durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z.B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und liegen somit nicht im wesentlichen Bereich. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen

6.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Ausweisung einer Wohnbaufläche ermöglicht.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen zu ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

In der nachfolgenden Darstellung ist diese Wirkungskette skizziert:

Vorhaben → Wirkfaktoren → Schutzgüter → Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen auf die Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Mensch (vgl. Ziffer 6.2). Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von dessen Betrieb ausgehen.

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Für die endlichen Ressourcen Boden / Fläche sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben anzunehmen (vgl. Ziffer 6.2), die einen Ausgleich erforderlich machen.

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bauliche Maßnahmen und die damit verbundenen Emissionen von Staub, Lärm, Licht und Erschütterungen sind während der Erschließung des Wohngebietes zu erwarten.

Durch die Nutzung der Wohnbaufläche selbst sind Lärm- und Lichtemissionen in herkömmlicher Menge sowie ein geringfügiger Anstieg des Verkehrsaufkommens (Anwohnerverkehr) zu erwarten, der jedoch hinsichtlich der Emission von Schadstoffen vernachlässigbar ist.

Von diesen Emissionen geht in der Gesamtbelastung keine Gesundheitsgefahr aus.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und dem Betrieb einer Wohnbaufläche handeln. Hier sind keine negativen Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung ist über Satzung geregelt.

Abwasser und Abfälle werden so behandelt und entsorgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Von dem Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o.a. Schutzgüter verursachen könnten.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Vorhaben bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken. Diese werden durch äußere Einflüsse auf diese Bereiche ausgeglichen, so dass keine ständigen Auswirkungen verbleiben.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinausreichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

6.3.2 Multidimensionale Auswirkungen

Die Auswirkungen hinsichtlich der direkten, indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung auf die in Ziffer 6.2 genannten Schutzgüter wurden in den entsprechenden Kapiteln betrachtet und bewertet.

Im Zuge der bisher erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren multidimensionalen Auswirkungen vorgetragen.

6.3.3 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

Tabelle 2: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotop, Tiere, Pflanzen	Inanspruchnahme von Flächen geringer bis allgemeiner Bedeutung	+
	Lärm- und Lichtemissionen	+
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung	++
Fläche	Inanspruchnahme von Freiflächen	++
Wasser	Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes	+
Klima, Luft	Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	0
Landschaft	Neuanlage einer Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze	0
	Neubau von Gebäuden	+
	Erhaltung der prägenden Knickstruktur	0
Mensch (Erholungseignung)	Nutzungsänderung einer Fläche mit geringem Erholungswert	0
Mensch (Immissionen)	Betriebsbedingte Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung	+
	Betriebsbedingte Immissionen angrenzender Gewerbebetriebe	0
	Immissionen durch Straßenverkehr	0
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zw. Schutzgütern	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	0

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., 0 keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind.

Beeinträchtigungen bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzguts Boden / Fläche, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Von der Bauphase gehen temporäre Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind auf Bebauungsplanebene Aussagen zum Artenschutz zu treffen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken gesammelt werden und dann gedrosselt mit dem landwirtschaftlichen Abfluss in den am Snethhorstweg befindlichen Seitengraben abgeleitet werden. Das Wasser mündet schlussendlich im Verbandsvorfluter 0105 des Sielverbands Bornsbek. Schädigungen an den natürlichen Gewässern durch die Einleitung der Niederschlagswassermengen aus dem Baugebiet sind aufgrund der Drosselung auf den landwirtschaftlichen Abfluss nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist von einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes auszugehen (Anwohnerverkehr), wodurch die Emissionen von Schadstoffen nur unwesentlich erhöht wird. Dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit werden durch das Vorhaben nicht wesentlich erhöht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die prägende Knickstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten und der Landschaftsbildwert der Planfläche ist im Bestand als gering zu bewerten. Der als gering zu bewertende Knickeingriff (Erschließungsdurchbrüche) wurde bereits ausgeglichen. Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist eine Eingrünung entlang der Plangebietsgrenzen mit Hecken vorgesehen.

Betriebsbedingte Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung sind gering einzuschätzen. Die Gemeinde wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Abschätzung der Geruchsimmissionen für die produzierenden Betriebe vornehmen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

6.3.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur voraussichtlich bestehen, wie sie unter Ziffer 6.2 schutzgutbezogen als Bestandssituation beschrieben wurden.

Die Entwicklung des Umweltzustands wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Es würden keine partiellen Versiegelungen im Geltungsbereich stattfinden und die Bodenfunktion würde weiter unter gegebenen Bedingungen (Pionierflur mit einer vollversiegelten Verkehrsfläche) bestehen. Niederschlagswasser könnte ungehindert versickern bzw. oberflächlich abfließen.

Es würde keine Eingrünung der Plangebietsgrenzen stattfinden.

Insgesamt sind bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen aber auch keine wesentlich positiven Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

6.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Durch die Reduzierung der Grundflächen der baulichen Anlagen auf das notwendige Maß ist dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.
- Der Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen von baulichen Anlagen sind Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Um das

Plangebiet in das Landschaftsbild eingliedern sind Hecken an den Grenzen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die gedrosselte Einleitung in den Seitengraben vom Snethhorstweg minimiert.
- Die bestehenden Knicks entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zum dauerhaften Erhalt festzusetzen. Auf Bebauungsplanebene sind die freizuhaltenden Schutzflächen zum Knickfuß zu beachten.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Geruchsgutachten zu erstellen.
- Auf Bebauungsplanebene sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu erstellen.

6.4.2 Ausgleich

Bodenversiegelung

Mit Umsetzung der Planung sind auch nach Berücksichtigung der o. a. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden / Fläche zu erwarten, da derzeit unbebaute Flächen neu versiegelt werden können. Insofern sind für das Vorhaben Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für das Gebiet des Flächennutzungsplans ist davon auszugehen, dass überschlägig etwa 0,9 ha Fläche neu versiegelt werden dürfen.

Gemäß Anlage zum Runderlass sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Für die vorhergesehene Versiegelung im Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es ein Ausgleich von etwa 0,45 ha.

Eine Kompensation in Höhe von 4.600 Ökopunkten im Naturraum Geest erfolgt aus dem beim Kreis Dithmarschen geführten Ökokonto 680.01/2/4/143 (Schlichting). Die Kompensationsmaßnahmen werden auf der Flur 13 mit den Flurstücken 122 und Flurstück 116 erbracht.

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist die Entwicklung von artenreichem Feucht- oder Nassgrünland durch eine zukünftig extensive Grünlandnutzung auf allen sechs Flurstücken. Vorhandene Entwässerungseinrichtungen (Rohre und Drainageleitungen mit Ausnahme der Randgräben) werden auf allen sechs Flurstücken mittels Tiefenmeißel zerstört. Durch die angestrebte Vernässung werden Wiesenvögel und verschiedene Amphibienarten gefördert.

Gesetzlich geschützte Biotope

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks, sind ausgleichspflichtig. Ein Teil des Knicks (ca. 8 m) entlang den Snethhorstweg wurde bereits entfernt. Für diesen Bereich, in dem der Knick vollständig entfällt, wurde ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erbracht. Dieser wurde der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Rendsburg-Eckernförde zur Verfügung gestellt. Über ein Sammelökokonto kann die Maßnahme auf den Flurstück 15 der Flur 11 der Gemarkung Osterrönfeld verortet werden. Der Knickeingriff wurde mit dem Schreiben von 09.09.2022 (Az.: 680.41/2/01215) der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

6.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die einer Überwachung zu unterziehen wären. Daher erfolgt die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne.

6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bezieht sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorrangig auf die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben.

Im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung sollen neue Bauflächen möglichst innerhalb des Siedlungsbereiches entwickelt werden (§ 1 (5) BauGB).

Die Gemeinde Bunsoh gilt aufgrund der Nähe zum Grundzentrum Albersdorf als attraktiver Wohnstandort. Die ländliche Lage und die Dorfgemeinschaft sowie Grundschule, Kindergarten und Freibad tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei. Bunsoh hat rund 781 Einwohner (Stand Dezember 2020).

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale (Anlage 7.1) der Gemeinde Bunsoh von April 2021 ergab, dass im Innenbereich der Gemeinde keine dem Bedarf entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen. Auf Grund begrenzter Flächenalternativen kommt nur der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche E) für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Betracht. Alternative Flächen mit Siedlungsanschluss stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung.

6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Landes-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen einer Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplanebene thematisiert.

6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Osten der Ortslage Bunsoh, westlich entlang ist der Waldweg und an der südlichen Grenze befindet sich der Snethhorstweg. Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 31 bis 60 der Flur 10 in der Gemeinde und Gemarkung Bunsoh.

Bei dem Plangebiet handelte es sich um eine 2,2 ha große Fläche, die landwirtschaftlich als Maisacker genutzt wurde. Zurzeit besteht die Fläche aus einer Pionierflur mit erschlossenem Bereich, die durch die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (W) überplant wird.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzguts Boden / Fläche, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Anpassung der Neubauten an die Eigenart der Gebäude der Umgebung minimiert und es ist vorgesehen das Plangrenzen auf Bebauungsebene mit Hecken dauerhaft eingegrünt werden.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die gedrosselte Einleitung in den Seitengraben vom Snethhorstweg minimiert.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Auf Bebauungsplanebene sind zudem Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Unter Berücksichtigung der empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis sind bei Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6.4 Referenzliste

Fachplanungen und Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses):

BAUGB	Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BNATSchG	Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542)
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 01.03.1999 (BGBl. I S. 502)
BIMSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
DSCHG	Denkmalschutzgesetz – Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 20. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2)
DL - FBAR	Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Geest um Immenstedt“ vom 03.05.2022
LNATSchG	Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOB. 2010, 301)
LLUR	Artkatasterauszug Bunsoh vom 02.03.2021
LfU	Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Version 2.2, Stand April 2023)
MEKUN	Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MEKUN	Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MELUND	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)
MIKWS	Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023, Kiel
MILIG	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel
MILIG	Regionalplan für den Planungsraum III – West in Schleswig-Holstein - Windenergie an Land, 2020, Kiel
IM	Regionalplan für den Planungsraum IV, 2005, Kiel
MELUR, IM	Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Az. V 531 – 5310.23, IV 268), 2013, Kiel

ÖKOKONTO-VO	Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen vom 28. März 2017, Kiel
VSchRL	Vogelschutzrichtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates (RL 2009/147/EG) vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gemeinde Bunsoh, ____ . ____ .2024

(Bürgermeister)

7 Anlagen

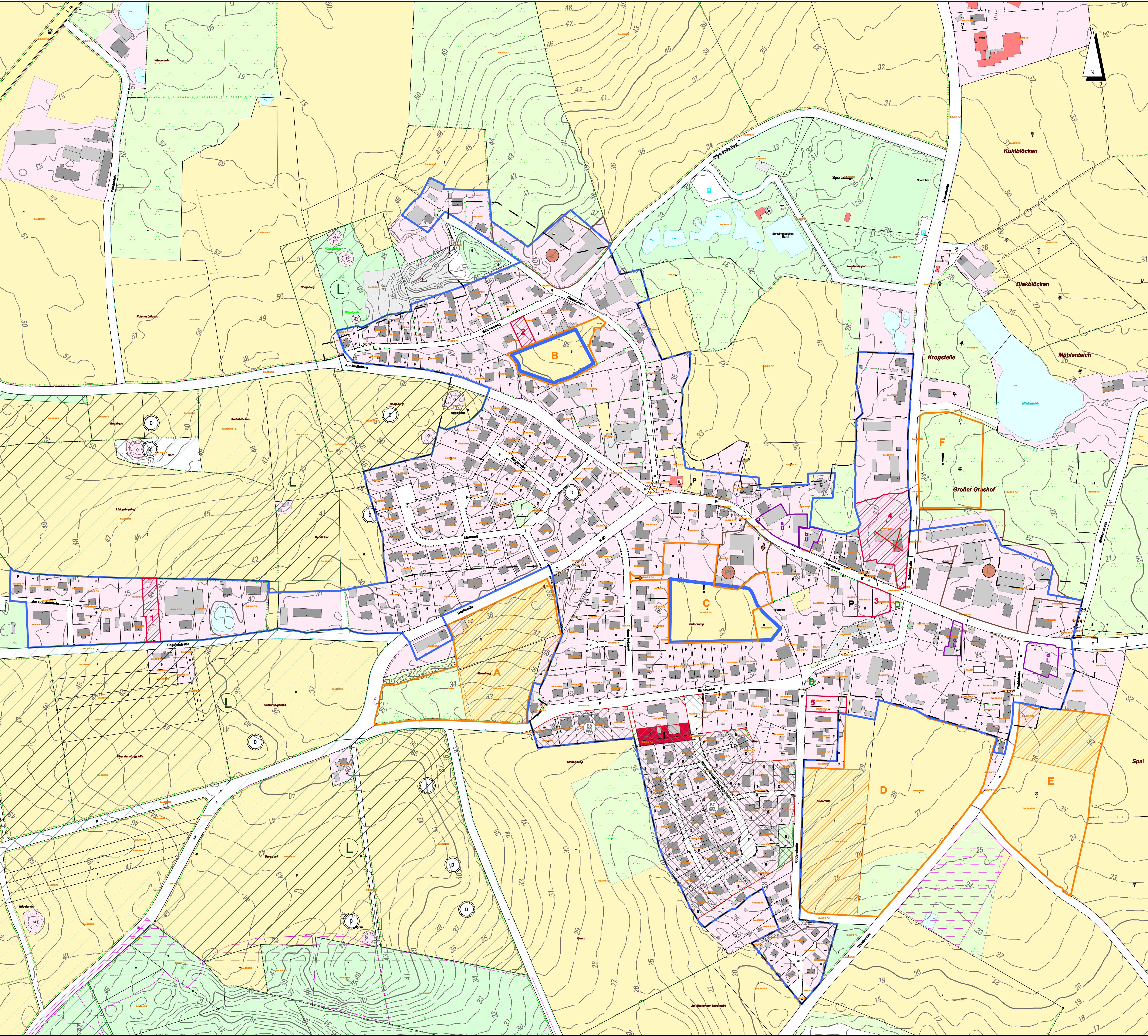
7.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Bunsoh – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 21.04.2021

Gemeinde Bunsoh

Innenentwicklungspotenziale

Maßstab 1 : 2.000



LEGENDE

- Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan
- Abgrenzung der bebauten Ortslage
- Bebauungsplan, mit Art der baulichen Nutzung
- Rechtswirksam überplante Baugrundstücke
- Nr. der Baugrundstücke
- Baulücke mit guter Eignung
- Baulücke mit bedingter Eignung
- Nr. der Baulücke
- Erweiterungspotenzial mit guter Eignung
- Erweiterungspotenzial
- Nr. Erweiterungspotenzial
- Erschließungsmöglichkeit für Erweiterung
- potenziell durch Immissionen vorbelastete Freifläche
- Grundstück mit Nummerierung
- Leerstand
- Verkauf
- Unternutzung
- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Landwirtschaft (Pferdehof)
- Gartenanlage, Grünfläche
- Sportplatz
- Grundstück bebaut
- Haus nicht mehr vorhanden
- Parkplatz
- Denkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop

Stand 21.04.2021

Gemeinde Bunsoh
Innenentwicklungspotenziale

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Gemeinde Bunsoh

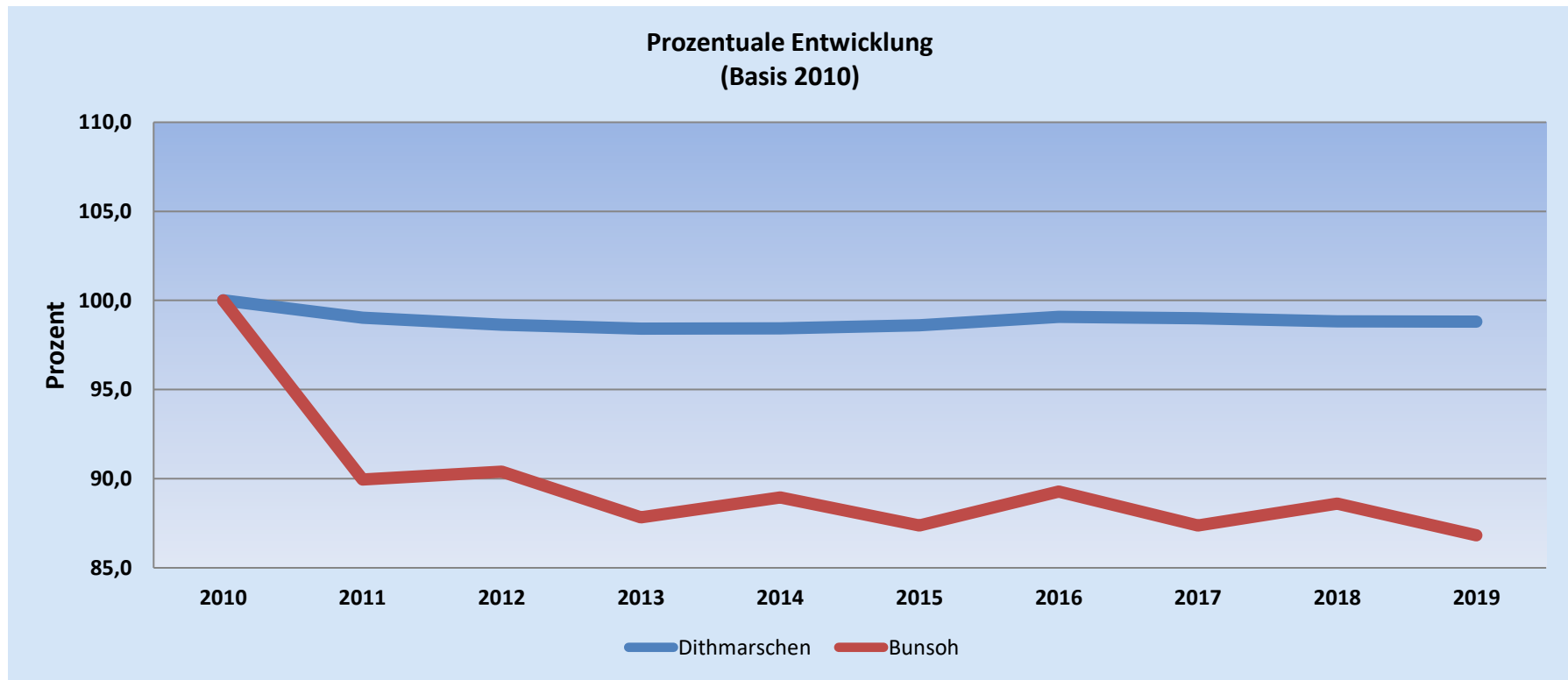
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Einwohnerentwicklung in Bunsoh (Zeitraum: 2010 bis 2019)

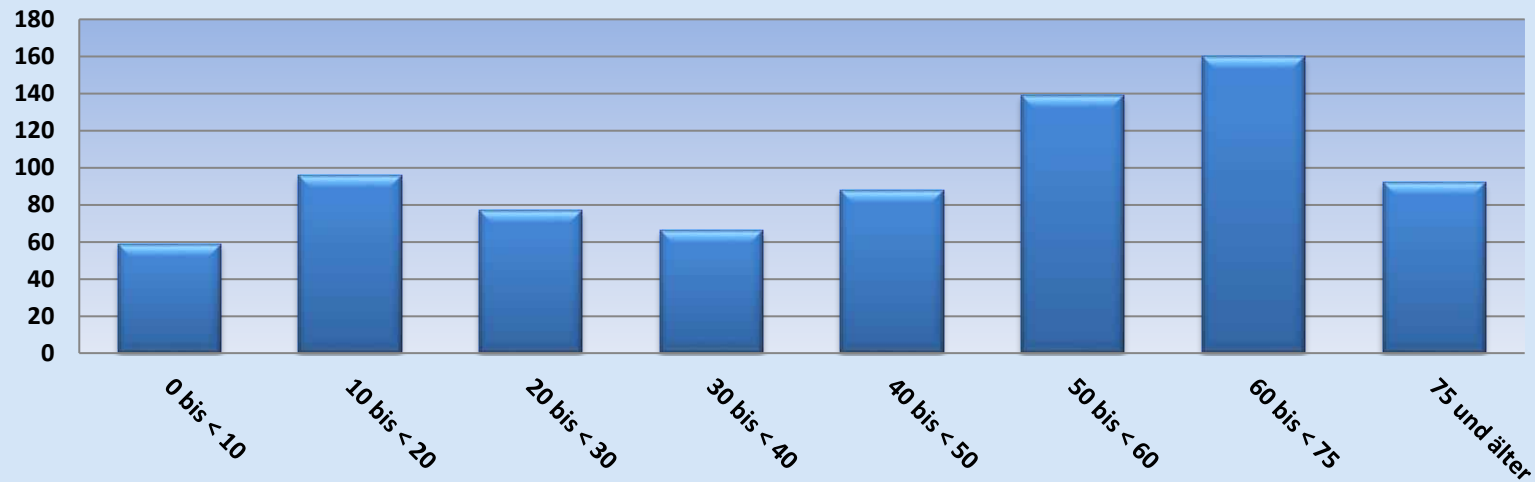


Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

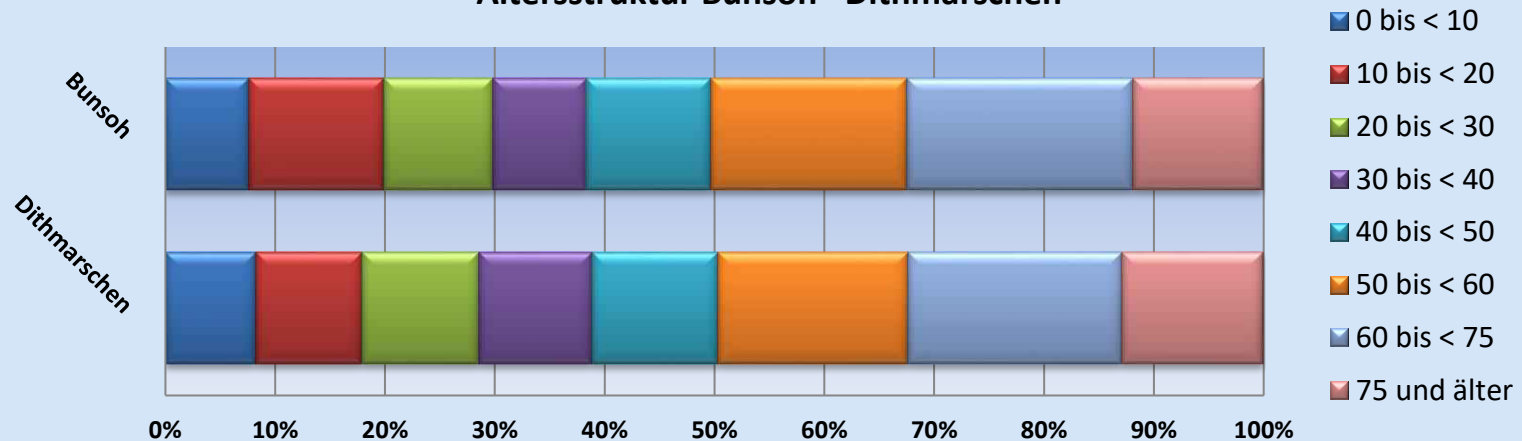


Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Altersstruktur 2019

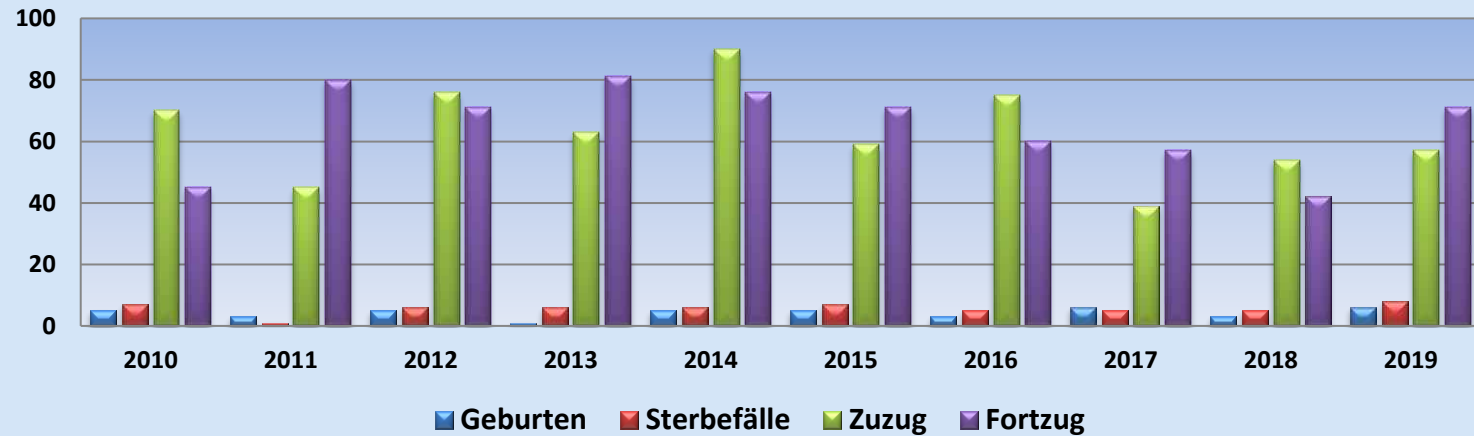


Altersstruktur Bunsoh - Dithmarschen

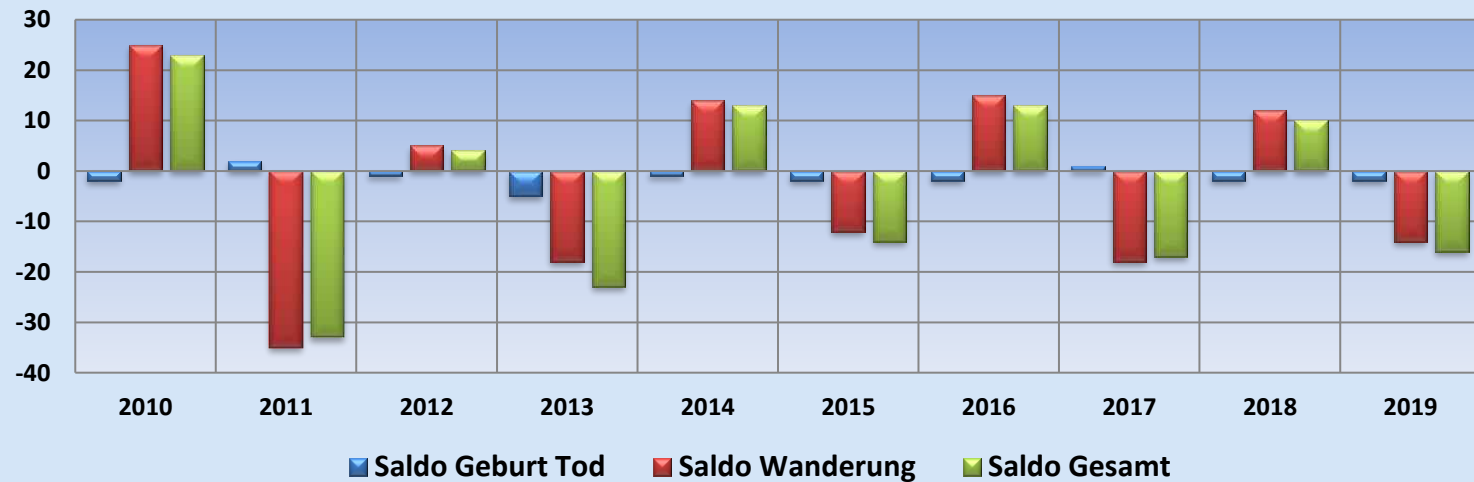


Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Wanderungsbewegungen



Wanderungsbewegung Salden

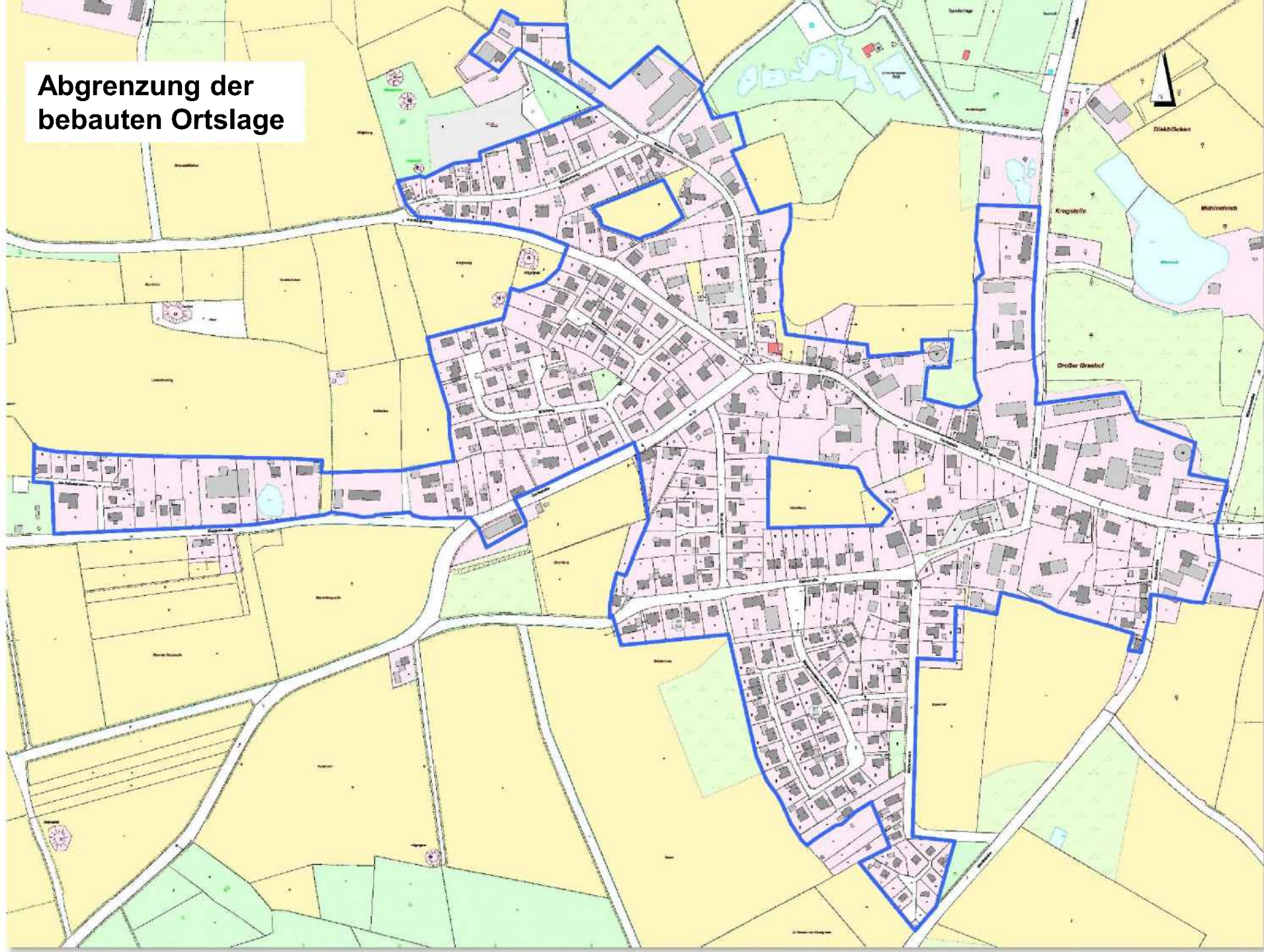


Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

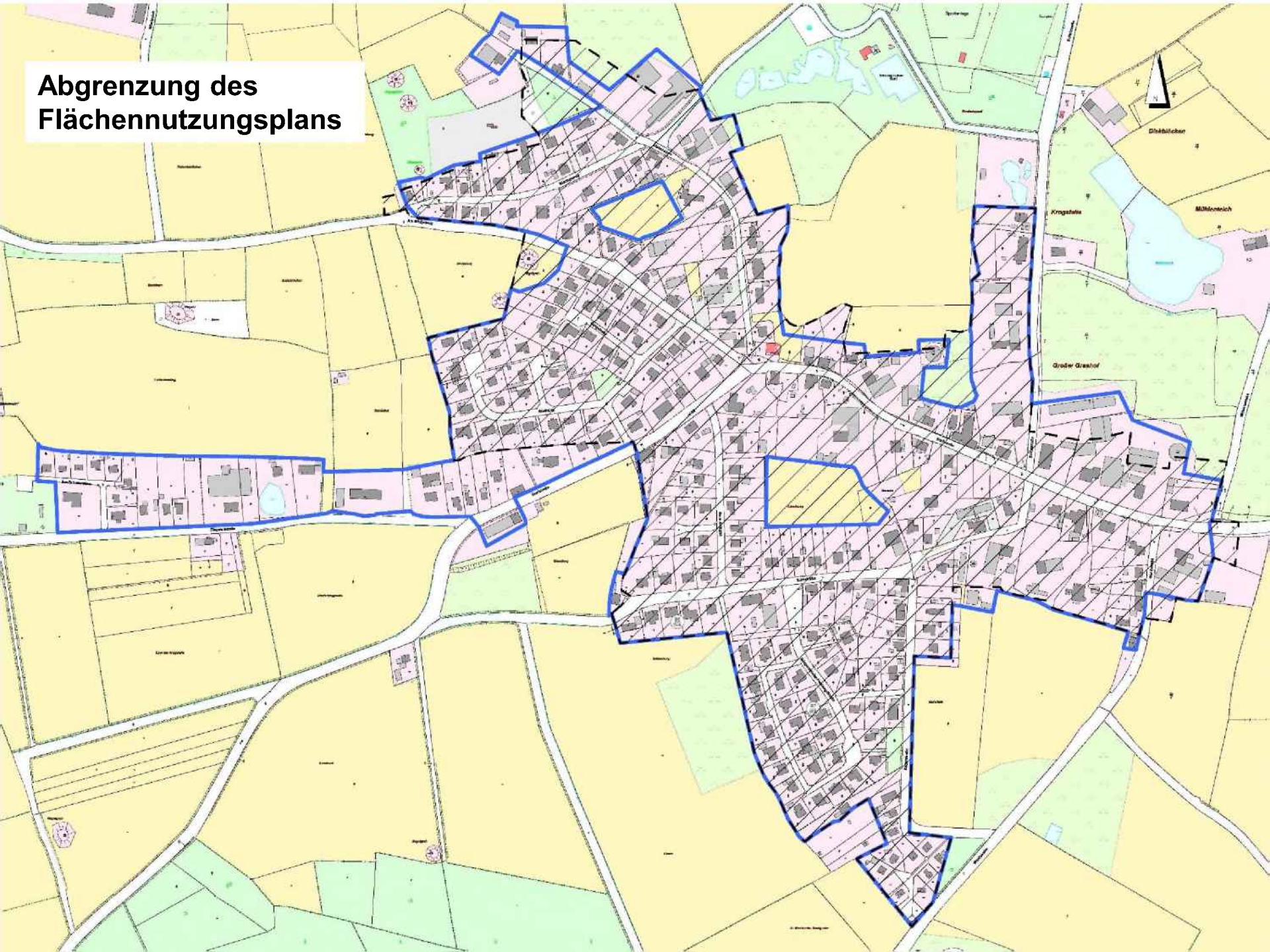
Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig - Holstein

Bunsoh	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	895	805	809	786	796	782	799	782	793	777
Wohneinheiten	379	379	379	380	382	383	385	387	388	388
Baufertigstellungen	0	0	0	1	2	1	2	2	1	0
Haushaltsgrößen	2,36	2,12	2,13	2,07	2,08	2,04	2,08	2,02	2,04	2,00

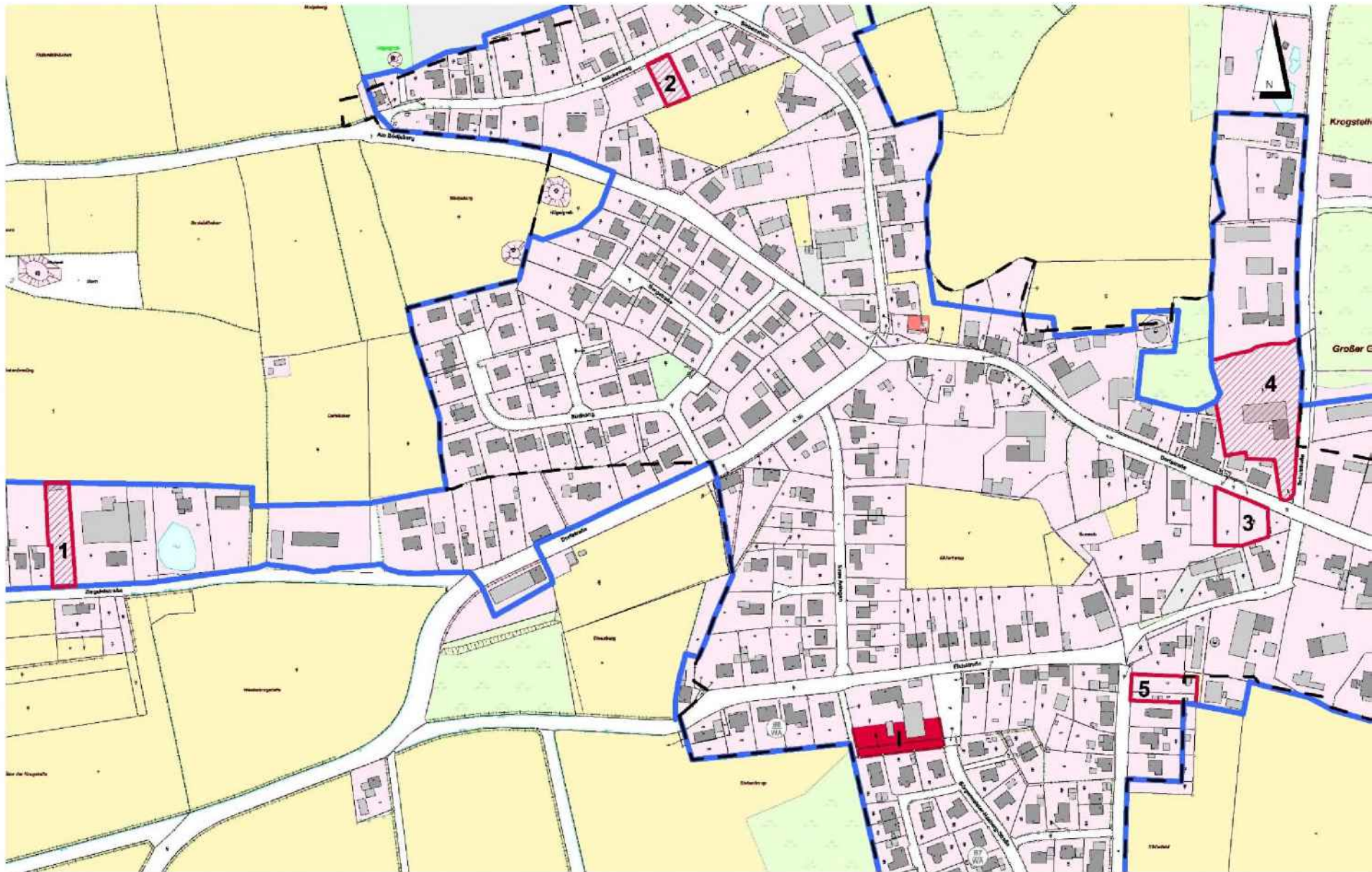
Abgrenzung der bebauten Ortslage



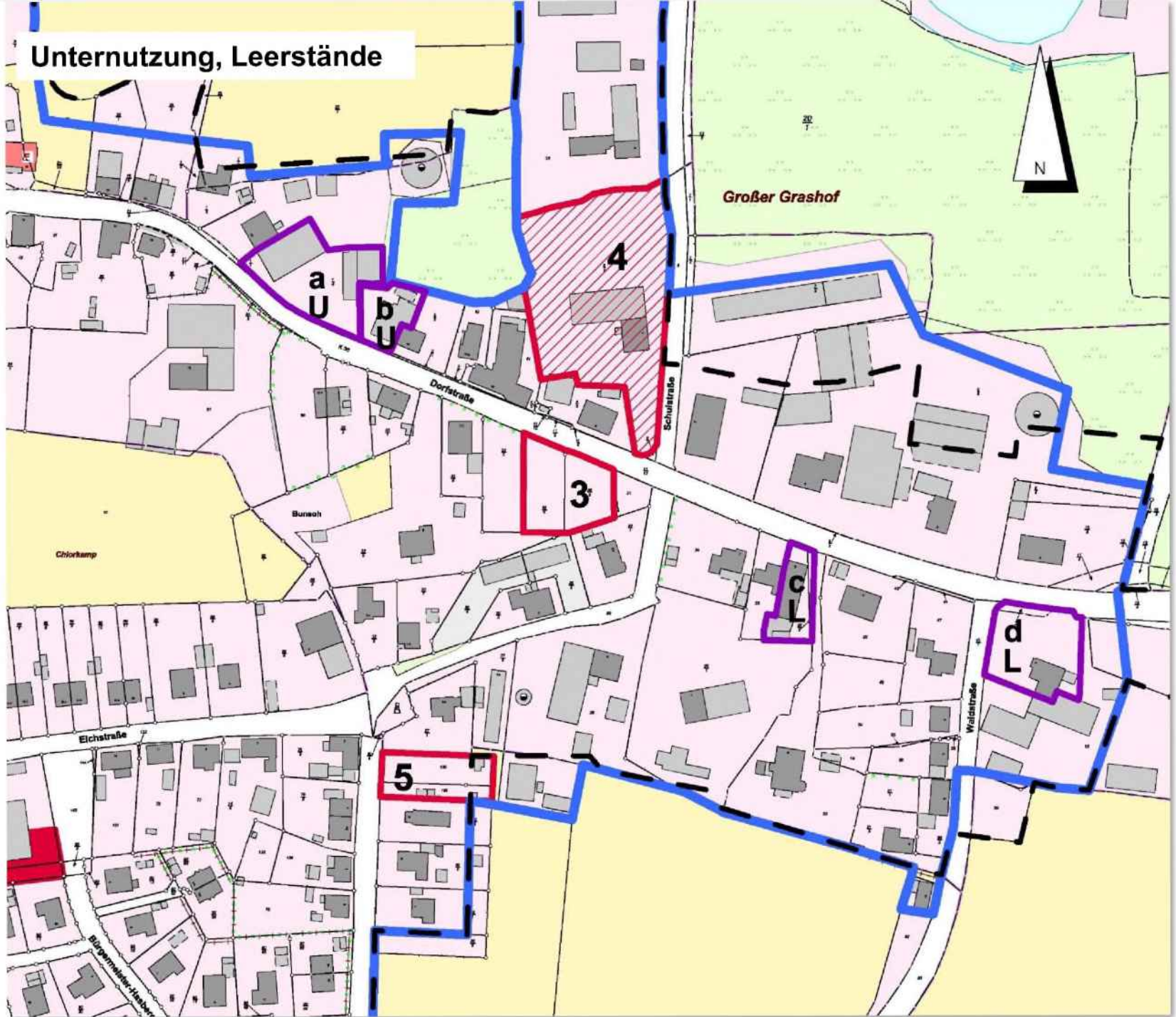
Abgrenzung des Flächennutzungsplans



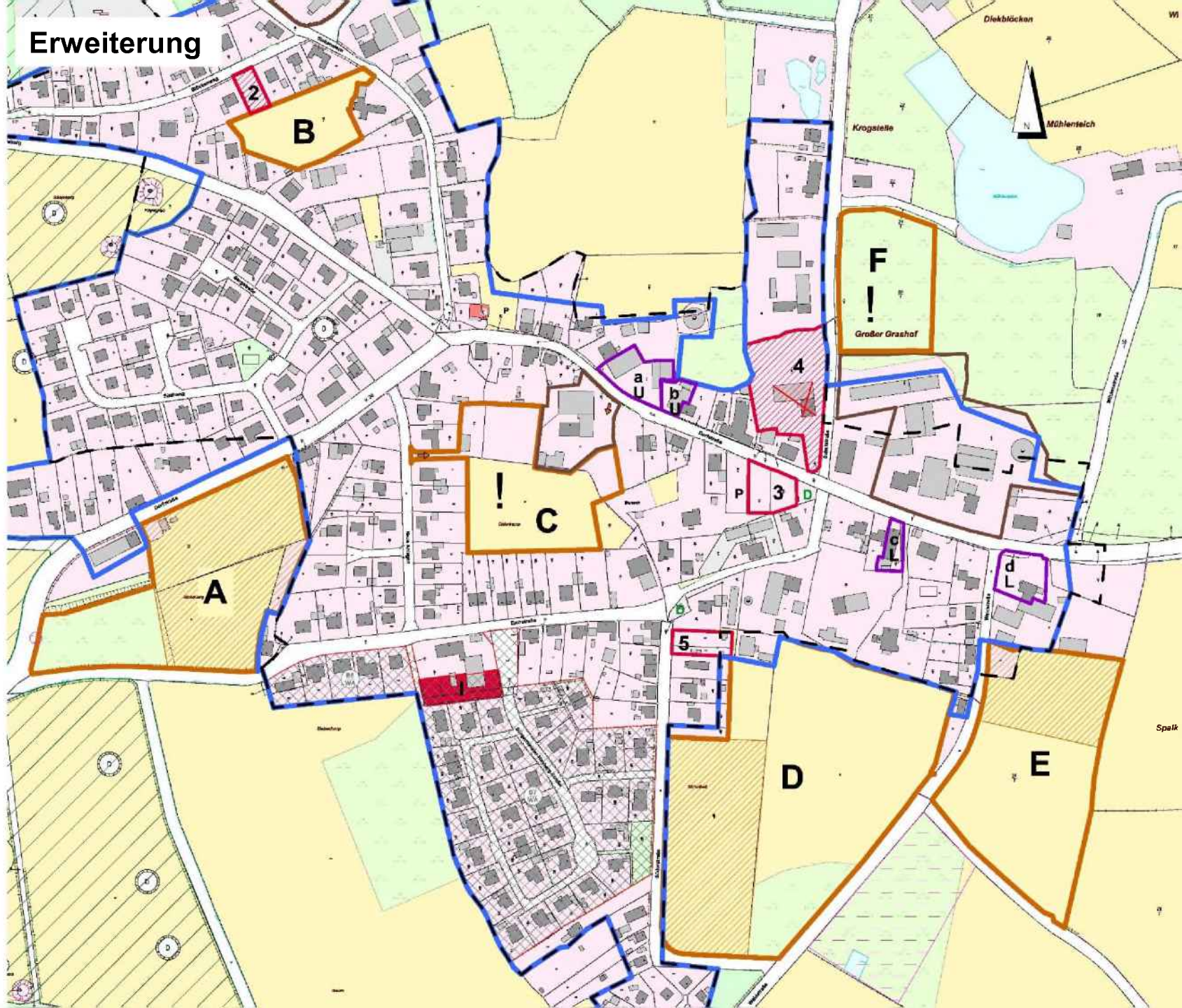
Baugrundstücke und Baulücken



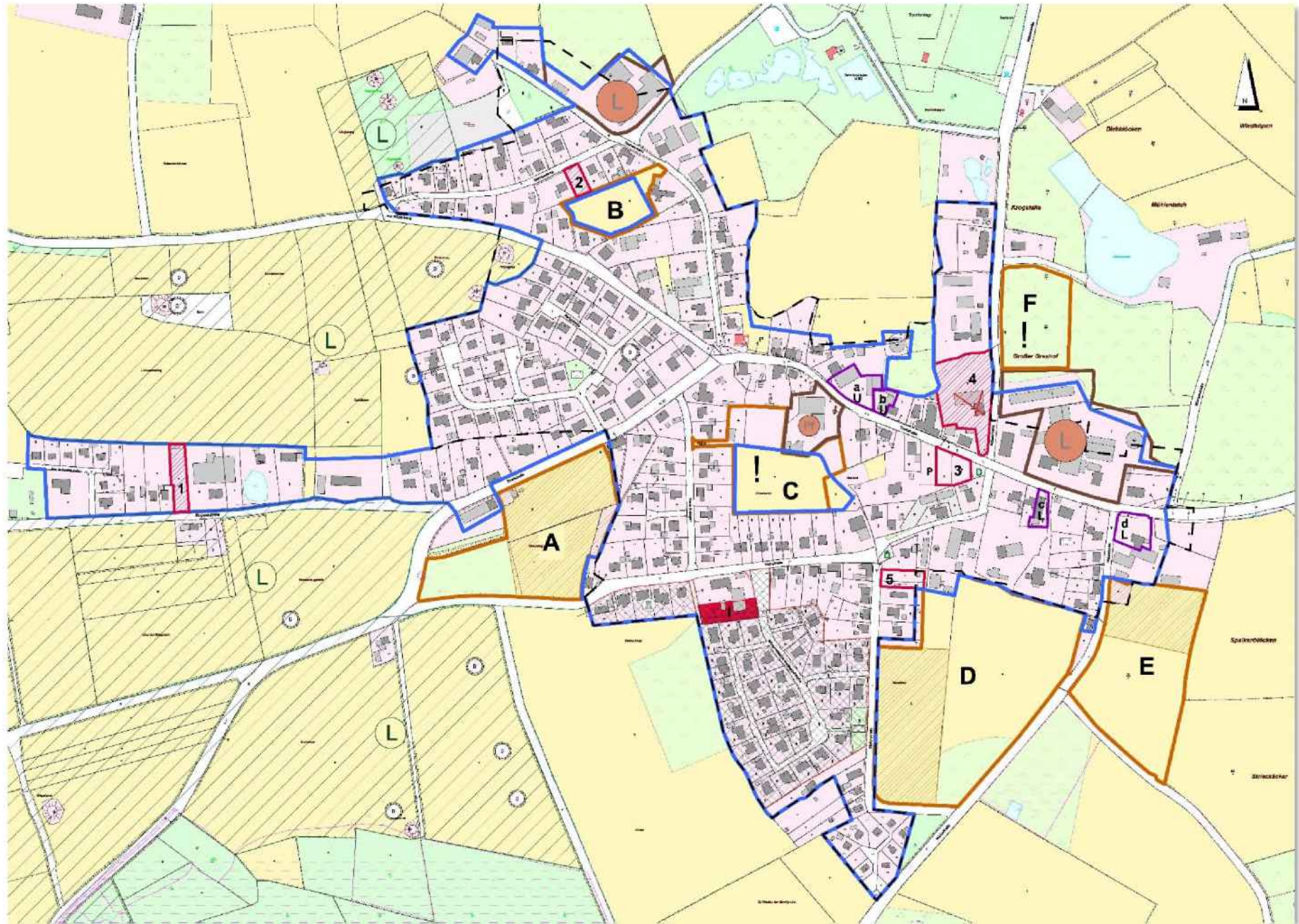
Unternutzung, Leerstände



Erweiterung



Innenentwicklungspotenziale



Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Ermittlung des Baulandpotenzial

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl/ Grundstücke	Gebäude	Fläche (m ²)	Anzahl/ Grundstücke	Gebäude	Fläche (m ²)
Bebauungsplan	1	2	1.390	1	2	1.390
Baulücken	5	8	10.000	3	6	7.590
Summe	6	10	11.390	4	8	8.980

Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß Fortschreibung des LEP (Landesentwicklungsprogramm) Entwurf 2020, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am **31.12.2017** neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Die Gemeinde Bunsoh mit Stand vom 31.12.2017 kommt auf **387** Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde **39** Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	39			39	
Baufertigstellung 2018 (2) / 2019 (1) / 2020 (0) Quelle: Amt Mitteldithmarschen, Stand 14.04.2021	3			3	
Baugrundstücke B.-Plan	2	Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit		0	Nach Eigentümer Abfrage und Bauvoranfrage 5 u. 4 WE
Baulücken / Gebäude (Wohneinheiten)	5 / 8			2 / 5	
Unternutzung und Leerstand	3			1 / 5	
Summe	16			13	
Verbleibendes Kontingent	23			26	

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiet	1	0	1	0
Baulücke Wohnen	5	2	2	1
Unternutzung Wohnen	3	0	2	1
Summe	9	2	5	2

Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs- recht	Nutzung	WE		
Baugebiete								
B 7 (I)	Am Sportplatz	5 – 70/1; 90/5	ca. 1.390	WA	§ 30 WA	Rasenfläche	2	Laut BP Nr. 21 ein Baugrundstück
Summe			ca. 1.390				2	
Baulücken								
1	Ziegeleistraße	6 – 98	ca. 1.400	-	§ 34	Tannenbäume / Rasen	1	gute Eignung
2	Blöckenweg	7 - 38	ca. 640	M	§ 34	Rasen/ Garten	1	gute Eignung
3	Dorfstraße	9 – 32/3; 32/4	ca. 1.410	M	§ 34	Rasen/ Garten	1	Abstand vom Restaurant Parkplatz
4	Schulstraße	9 – 5/2	ca. 5.550	M	§ 34	Rasen/ Garten	4	gute Eignung
5	Süderstraße	5 – 129; 130	ca. 1.000	M	§ 34	Rasen/ Garten	1	zwei Flurstücke
Summe			ca. 10.000				8	7 WE (ca. 9.000 m²) mit guter Eignung

Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs- recht		Nutzung	WE	
Leerstand, Unternutzung oder Verkauf								
a U	Dorfstraße 14	9 – 1/4	ca. 1.800	M		ehemaliges Stallgebäude	1	Unternutzung des Gebäudes
b U	Dorfstraße 12	9 – 2/2	ca. 600	M		ehemaliger Meierei	1	Unternutzung des Gebäudes
c L	Dorfstraße 5	9 – 23	ca. 680	M		Ladengebäud e	-	Leerstand des Dorfladens
d L	Waldstraße 1	9 – 11/3; 52	ca. 1.530	M		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
Summe			ca. 4.610				3	

Gemeinde Bunsoh, Innenentwicklungspotenziale

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungsrecht	Nutzung	Ge.	
Entwicklungsflächen							
A	Dorfstraße / Eichstraße	5 – 34/12; 35	22.600	-	§ 35	Pferdekoppel , Reitplatz	ca. 20 z.T. gute Eignung (16.850 m², 14 WE), Böschung, Gefälle
B	Siebenstern	7 – 35/1	5.320	M	§ 35	Pferdekoppel	ca. 5 Erschließung nicht gesichert, Parzellierung schwierig
C	Dorfstraße	5 – 34/1; 36/1; 67	12.070	M	§ 35	Pferdekoppel , Reitplatz	ca. 11 Erschließung nicht gesichert, Parzellierung schwierig
D	Süderstraße / Waldstraße	5 – 80/9; 81	43.020	-	§ 35	Pferdekoppel , Acker	ca. 40 z.T. gute Eignung (14.020 m², 9 WE), nicht Siedlungsschwerpunkt
E	Waldstraße	10 – 25/2	21.900	-	§ 35	Acker	ca. 22 z.T. gute Eignung (7.500 m², 7 WE), nicht Siedlungsschwerpunkt
F	Schulstraße	8 – 20/1	9.040	-	§ 35	Grasland	10 potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle

Gemeinde Bunsoh

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 11.08.2021
Projekt-Nr.: 21002

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken, Unternutzun- gen und Entwicklungsflächen

Auftraggeber

Gemeinde Bunsoh
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Gemeinde Bunsoh

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken und Baugrundstücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

Zum einen ergibt sich ein Baugrundstück innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 5 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 4 Unternutzungen für die Wohnbebauung und ein Leerstand des Dorfladens festgestellt. Insgesamt wurden somit 9 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben oder persönlich angesprochen und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar/ Bebauungs- absicht	Nicht verfügbar	Keine Rück- meldung
Baugebiet	1	0	1	0
Baulücke Wohnen	5	2	2	1
Unternutzung/ Leerstand Wohnen	3	1	1	1
Summe	9	3	4	2

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Im Ergebnis haben sich 78 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Zwei Grundstücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind marktverfügbar. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit bedingter Eignung, da das Grundstück neben dem Parkplatz vom Gasthof liegt. Auf dem zweiten Grundstück ist inzwischen ein Bauantrag mit 4 Wohneinheiten gestellt worden.

Des Weiteren wurde ein Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude mit 5 Wohneinheiten gestellt. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Bunsoh derzeit nur bedingt möglich. Innenentwicklungspotenziale stehen nur begrenzt zur Verfügung.

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 6 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien drei Flächen zum Teil gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch das hohe Gefälle auf dem Grundstück, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt. Zusätzlich ergeben sich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle Immissionen.

Folgend wurden die Eigentümer von den Erweiterungsflächen angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Entwicklungsfläche	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
gute Eignung	0	-	-	-
z.T. gute Eignung	3	1	1	1
bedingte Eignung	3	1	1	1
Summe	6	2	2	2

Tabelle 2: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein ausreichendes Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Bunsoh festgestellt werden. Für eine Baulücke liegt bereits ein Bauantrag vor, so dass nur noch eine Baulücke zur Verfügung steht. Auch für das leerstehende Gebäude wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Die Gebäude, die für eine Unternutzung in Frage kommen, stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Bunsoh zu sichern, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig. Hier bieten sich drei zum Teil gut geeignete Flächen an, von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Waldstraße.

Darüber hinaus bestehen Veräußerungs- bzw. Entwicklungsabsichten im Bereich der Fläche F. Diese wurde vollständig als Fläche mit bedingter Eignung eingestuft. Sie liegt unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Hofstelle als Haupterwerbsstelle. Im Süden

der Fläche F wurde vor kurzem eine Fahrzeughalle errichtet. Die Ausfahrt verläuft südlich von Fläche F Richtung Schulstraße.

Für eine Entwicklung dieser Fläche wäre im Rahmen einer Bauleitplanung auch zum Eigenschutz des Landwirts sicherzustellen, dass die Geruchsimmissionen und die Schallimmissionen der Fahrzeughalle, insbesondere auch, soweit Nachtbetrieb nicht ausgeschlossen werden soll, die Immissionswerte der GIRL und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete eingehalten rspt. nicht wesentlich überschritten werden.

Eine Innenbereichssatzung ist für Fläche F abhängig von der Baustruktur ggf. nach Realisierung der 5 Wohneinheiten auf der gegenüberliegenden Fläche denkbar. Die Fläche F eignet sich jedoch aufgrund der geringen Größe auch sonst nur begrenzt für eine nennenswerte Baulandentwicklung (max. 6 Baugrundstücke). Gegenüberliegend befindet sich der Lohnbetrieb Hasberg. Soweit dort relevanter Nachtbetrieb stattfindet, scheidet bei überschlägiger Betrachtung eine Bebauung der Fläche F im Umgebungsbereich der Ausfahrt des Betriebes aus.

Investorensseitig wurde eine Entwicklung der Flächen südlich der Schule an der Schulstraße gut 100 m nördlich der Fläche F ins Spiel gebracht. Die Fläche wurde vorliegend nicht berücksichtigt, da sie keinerlei Siedlungsanschluss aufweist. Wie die Investoren selbst aufzeigen, würde es einer sukzessiven Entwicklung entlang der Schulstraße bedürfen, um den Siedlungsschluss herzustellen. Eine Vorklärung, wie weit der Bereich zwischen Schulstraße 4 und 5 zur Verfügung stünde, ist auch dortseits nicht erfolgt.

Unabhängig davon liegt die Verbindungsfläche zwischen Schulstraße 4 und 5 tief, ist im Osten und im Westen durch Gewässer begrenzt und ist offensichtlich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers für eine Bebauung nur sehr eingeschränkt geeignet. Auswirkung auf das Quellenbad im Nordwesten der Fläche können nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche südlich der Schule (Kuhlblöcken), liegt im Einflussbereich der Sportanlagen. Denkbare Auswirkungen auf das Quellenbad wären ebenfalls sorgfältig zu prüfen.

Mangels Siedlungsschluss und sonstiger Restriktionen kommt die Fläche allenfalls bei fehlenden Flächenalternativen in langfristiger Perspektive zum Tragen. Aktuell ist sie nach fachlicher Einschätzung für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet.

Vor diesem Hintergrund wird die Fläche E für eine weitere baulichen Entwicklung empfohlen. Die Entwicklung kann abhängig von Wohnungsbedarf der Gemeinde in Teilen oder in Gänze erschlossen werden.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 18.06.2021

Steffi Anthony

Geprüft:

Albersdorf, 11.08.2021
Dipl.-Ing. Bernd Philipp