

Gemeinde Offenbüttel

Bebauungsplan Nr. 5

„Nordheiderstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung war zunächst die Ausweisung von Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde, da regelmäßig entsprechende Anfragen der ortsansässigen aber auch der regionalen Bevölkerung an die Gemeinde gerichtet wurden. Im Vorfeld der Planung wurden eine Potenzialanalyse zur Innenentwicklung und ein Geruchs-Immissionsgutachten erstellt. Letztlich hat sich gezeigt, dass die städtebaulich priorisierten Flächen entweder durch Landwirtschaftsimmissionen belastet sind, nicht zum Verkauf stehen oder betrieblich wichtig und somit nicht verfügbar sind.

Im weiteren Verfahren wurde Anfang 2022 der ursprüngliche Suchraum der Potenzialanalyse auf Bereiche erweitert, die aus planerischer Sicht im „Normalfall“ nicht in die engere Flächenauswahl gehören, so dass im Ergebnis die Wahl des Standortes in Abstimmung mit dem Kreis Dithmarschen auf den Planbereich in der Nordheiderstraße fiel.

Da das Plangebiet im planerischen Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung erfolgte am 20.12.2022.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägungsergebnisse

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 23.01.2024

Zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 5 wurde seitens eines Bürgers folgende Anregung vorgebracht:

- Das Niederschlagswasser sollte über die Kanalisation entsorgt werden, da in der Nähe des Standorts teils in 2m Tiefe wasserundurchlässige Schichten anstehen.

⇒ Ergebnis der Abwägung: Es wurde beschlossen, dass ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit und Baugrund bei einem geeigneten Unternehmen angefragt wird. Die Ergebnisse sollen im Entwurf sowie in der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 20.07.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Seitens der **Landesplanungsbehörde** wurden keine Bedenken geäußert. Aus Sicht der Behörde steht die Lage des Wohngebietes den Zielen der Landesplanung nicht

entgegensteht und der landesplanerische Entwicklungsrahmen bzgl. der Wohnbaupotenziale wird nicht überschritten.

2. Stellungnahme **Kreis Dithmarschen und Archäologisches Landesamt**

Seitens der Regionalentwicklung und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Aufgrund der Stellungnahme der UNB wurden Begründung mit Umweltbericht sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag insbesondere bzgl. des Eingriffs und Ausgleichs für die erforderliche Knickverschiebung bzw. -beseitigung und die geplante Heckenneupflanzung ergänzt. Eine Bauzeitenregelung wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Anträge zur Knickverschiebung/-beseitigung wurden vorbereitet. Der externe Ausgleich erfolgt auf gemeindlichen Ökokontoflächen, deren Entwicklungsziele und Maßnahmen festgelegt sind.

Nach Rücksprache des Planungsbüros mit der UNB konnten die Unklarheiten bzgl. der geplanten Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde verwies auf das im Plangebiet liegende archäologische Interessensgebiet. Hier erfolgte seitens des **archäologischen Landesamtes** im April 2024 eine archäologische Voruntersuchung, die ohne Nachweis von relevanten Befunden blieb. Daher hat das archäologische Landesamt der Planung zugestimmt.

Von einer gesonderten Verfahrensbeteiligung von Kindern und Jugendlichen, wie in der Stellungnahme des Bereichs Wirtschaftliche Jugendhilfe gefordert wurde abgesehen, da es für ein kleines Wohngebiet gibt es keine Sachverhalte, die explizit die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren. Die Möglichkeiten zur öffentlichen Beteiligung am Vorentwurf wurden ortsüblich bekannt gemacht und waren natürlich auch für die Anregungen von Kindern und Jugendlichen offen.

Seitens der Brandschutzdienststelle gab es Hinweise und Vorgaben bzgl. Löschwasserbereitstellung und Feuerwehr, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

3. Das **Landesamt für Umwelt (LfU)**, techn. Immissionsschutz äußerte Bedenken hinsichtlich der potenziellen Lärmbelastung des Wohngebietes durch die beiden in der Nähe liegenden Lohnunternehmen. Daraufhin wurde der Standort des Lohnunternehmens (B-Plan Nr. 3) an der Nordheiderstraße hinsichtlich möglicher Lärmemissionen untersucht (BLB-Wolf, 08-2022). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb der Fa. Thedens am Standort Nordheiderstraße 3 aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit nachbarschaftsverträglich möglich ist. Hinsichtlich des Lohn- und Baubetriebes Nordheiderstraße 4a (B-Plan Nr. 2) kam eine frühere schalltechnische Untersuchung (BLB-Wolf P019BLB18) zu dem Ergebnis, dass der Betrieb im Bestand mit allen in der Vergangenheit umgesetzten Baumaßnahmen und der neuen Zufahrt von Norden her im Sinne der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit bezogen auf die untersuchten Immissionsorte im Osten des Plangebietes nachbarschaftsverträglich möglich ist. Da diese näher am Betrieb liegen als das geplante Wohngebiet und zudem in der vorherrschenden Windrichtung liegen, ging die Gemeinde davon aus, dass im geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen bzgl. Lärm entstehen.
4. In den Stellungnahmen des **Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie** und der **Schleswig-Holstein Netz AG** wurde auf die einzuhaltenden Abstände zu der Gashochdruckleitung hingewiesen, die das Gebiet durchläuft. Darüber hinaus waren zahlreiche Auflagen zu beachten, um die Zugänglichkeit zur Leitung stets zu gewährleisten.

- ⇒ Die Gemeinde hat sich daraufhin entschieden, die Abstandsflächen nicht in die Wohngrundstücke einzubeziehen sondern entlang der Leitung inkl. Abstand eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, die im Besitz der Gemeinde verbleibt.

5. **Deich- und Hauptzielverband Dithmarschen und Eider-Treene-Verband** wiesen auf die vermehrten Abflussspenden hin, die durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind.

Da in der Gemeinde Offenbüttel nur eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, soll vom Plangebiet nur das Schmutzwasser der Wohngebäude eingeleitet werden. Dazu wird der vorhandene Mischwasserkanal in der Nordheiderstraße verlängert. Es wird davon ausgegangen, dass dadurch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen nicht überschritten wird. Gemäß des vorgelegten Baugrundgutachtens vom Büro Geo-Rohwedder vom 08.04.2024 ist unter Einhaltung der Empfehlungen des Baugrundgutachters eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken möglich und wurde im B-Plan entsprechend festgesetzt. Die Straßenflächen werden über Rohrrigolen versickert.

6. Laut Stellungnahme der **AG 29** sollten die Festsetzungen des B-Plans dahin gehend ergänzt werden, dass bei neu zu errichtenden Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie bei der Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke keine nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen für wildlebende Tiere und Pflanzen Arten entstehen. Da der betreffende § 41a BNatSchG und die dazugehörige Rechtsverordnung jedoch noch nicht in Kraft sind, hat die Gemeinde bestimmt, dass nur die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Beleuchtung ausgestattet werden soll. Dies wurde im B-Plan Entwurf festgesetzt.

2.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 16.08.-16.09.2024. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern vorgebracht.

2.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB am 05.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Aufgrund der Stellungnahme der UNB Kreis Dithmarschen wurden die Anträge für die Entwidmung bzw. Beseitigung von Knicks gestellt. Der Ausgleich erfolgt auf nahegelegenen Flächen in der Ortslage Offenbüttel. Weitere Hinweise zu Pflanzliste und Abstandsflächen wurden beachtet. Im Bereich Artenschutz (Fledermauskästen und insektenfreundliche Beleuchtung) wurde der Stellungnahme nicht gefolgt. Im Plangebiet sind nur Bäume aber keine Gebäude auf kommunalen Flächen vorhanden bzw. geplant. Fledermauskästen für Bäume sind meist nur als Sommerquartiere erhältlich. Da in den umliegenden Höfen oft Quartiere existieren, hält die Gemeinde eine gesonderte Anbringung hier nicht für erforderlich. Bzgl. der fledermaus- und insektenfreundlichen Leuchtmittel verwies die Gemeinde, darauf, dass der entsprechende § 41a BNatSchG noch nicht in Kraft ist.
2. Das **LfU**, technischer Umweltschutz, äußerte weiterhin Bedenken aufgrund der potenziellen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Es wurde darauf-

hin ein weiteres Gutachten erstellt, dass zu dem Ergebnis kam, dass im Bereich nördlich der Nordheiderstraße die Lärmimmissionen nachts die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet leicht überschreiten.

⇒ Im Ergebnis hat die Gemeinde sich entschieden, den betreffenden Teil des Plangebietes als Mischgebiet auszuweisen, da zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken bestand.

Der B-Plan musste aufgrund dieser Änderung erneut ausgelegt werden.

3. **Wasserverband Süderdithmarschen, Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen und Eider-Treene-Verband** gaben in Ihren Stellungnahmen v.a. Hinweise, die bei der Erschließungsplanung zu beachten sind.
4. Seitens des **Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie** und der **Schleswig-Holstein Netz AG** kamen keine zusätzlichen Angaben zum Umgang mit der Gashochdruckleitung, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die getroffenen Festsetzungen im B-Plan ausreichend sind.

3. Erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

3.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 17.04 -19.05.2025. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.04.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. Seitens der Landesplanung und des Kreises Dithmarschen bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung als Mischgebiet.
2. Die AG 29 verwies nochmals auf die Festsetzung zur fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung.
⇒ Die Gemeinde hält jedoch daran fest, nur die Straßenbeleuchtung entsprechend auszustatten. Auch die geforderte stringentere Festsetzung zur Vermeidung von Schottergärten ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung dargelegt. Des Weiteren wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Durch die Bebauung und Erschließung der Fläche kommt es insbesondere zur Versiegelung von Böden. Insgesamt können im Rahmen der Festsetzungen durch (Wohn-)Gebäude, Nebenanlagen sowie Fußweg und Erschließungsstraße knapp 3.000 m² versiegelt werden. Für die Erschließung muss ein 124 m langer Knick aufgenommen und versetzt werden.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Der Ausgleichsbedarf erhöhte sich aufgrund der Festsetzung einer etwas höheren Grundflächenzahl im Mischgebiet etwas. Insgesamt ergibt sich für die Versiegelung des anstehenden Bodens ein Ausgleichsbedarf von 1.458 m². Für die Beseitigung der Biotope, wie Knicks und Saumstreifen, werden Neupflanzungen als Hecke stattfinden. Außerdem werden im Ökokonto der Gemeinde Kompensationsmaßnahmen erfolgen bzw. der Eingriff dort ausgeglichen. Der innerhalb des B-Planes zu versetzende Knick von 124 m Länge wird im Verhältnis von 1 : 2 kompensiert. Zum einen wird innerhalb des Gebiets der Knick auf 110 m Länge fachgerecht nach Nordosten versetzt.

Zum anderen wird in der unmittelbaren Umgebung auf 138 m Länge ein Knick neu angelegt. Mit der im Südwesten des Gebiets neu anzulegenden Hecke (112 m lang und 6 m breit) können sowohl tlw. das Schutzgut Boden als auch die Entwidmung eines Knickabschnitts im Plangebiet ausgeglichen werden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Normen zum Schutz von Boden und Vegetation eingehalten. Außerdem werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erfolgen und rechtlich sowie grundbuchlich gesichert. Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes als weniger erheblich im Sinne des Natur- und Umweltschutzes einzustufen. Mit den festzulegenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsintensität auf das Nötigste reduziert.

Die Umweltprüfung ergab, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes und im Ökokonto der Gemeinde Offenbüttel sowie durch externe Maßnahmen der Knickneuanlage ausgeglichen werden.

4. Planungsalternativen

Standortalternativen

Aus der Potenzialanalyse zu Wohnbauflächen (2019/20) ergibt sich, dass in der Gemeinde kaum Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Da es eine Nachfrage nach Wohnraum und im geringen Umfang auch Nachfrage nach Flächen für nicht störendes Gewerbe gibt, ist die Entwicklung von Flächen im Außenbereich in angemessenem Umfang alternativlos. Die hier geplante Fläche ist im FNP-Entwurf von Februar 2025 als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen und schließt direkt an das Siedlungsgebiet an, so dass hier eine Arrondierung der Ortslage erfolgt. So schafft die Gemeinde Offenbüttel hier einen Schwerpunkt für ihre weitere Siedlungsentwicklung. Die Fläche wurde im Zuge der FNP-Aufstellung intensiv mit den Behörden des Kreises Dithmarschen abgestimmt.

Mögliche alternative Flächen gleicher Größenordnung liegen fast ausschließlich ebenfalls am Rande des Siedlungsbereichs und/oder auf Flächen ähnlicher Biotopausstattung und landwirtschaftlichem Ertragspotenzial, so dass die Eingriffe durch alternative Standorte in Natur und Landschaft entweder stärker oder gleichbleibend wären. Aktuell hat die Gemeinde aber keinen Zugriff auf anderweitige Flächen.

Die anderen, auch im FNP teils dargestellten Standorte für eine gemischte Bebauung in der Gemeinde stehen aufgrund mangelnder Verkaufsabsichten der Eigentümer nicht zeitnah zur Verfügung.

Planungsalternative

Bereits im Vorwege des konkreten Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Potenzialflächen durch die Gemeinde und das Planungsbüro innerhalb der Gemeinde und mit der Kreisbehörden diskutiert. Das vorliegende Konzept wurde entsprechend der aktuellen Nachfrage und gemeindlichen Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung favorisiert.

Für die Umsetzung der Planung am gewählten Standort bieten sich keine Ausführungsalternativen an, die die Auswirkungen auf Natur und Landschaft weiter minimieren würden.

Als mögliche Planungsalternative käme der weitgehende Erhalt der Knicks an der Nordheiderstraße in Frage. Da sie dann zukünftig jedoch zwischen den Vorgärten und der Straße bzw. dem Fußweg lägen, wäre ihre ökologische Funktion stark herabgesetzt. Hinzu kämen mehrere Unterbrechungen für Zufahrten, die ihre Vernetzungsfunktion und den Biotopverbund reduzieren würden.

Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Offenbüttel im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Offenbüttel

Der Bürgermeister



Offenbüttel, 09.02.26

Ort, Datum

[Handwritten signature]

Siegel und Unterschrift

1. Stellv. Bürgermeister