

Gemeinde Offenbüttel

Bebauungsplan Nr. 5 „Nordheiderstraße“

**für das Gebiet nordwestlich der Wohnbebauung
Nordheiderstraße 16 und südlich der Nordheiderstraße
(zwischen Nordheiderstraße und dem Weg ´An Standhorst`)**

(Flurst. (jeweils anteilig) 18/3, 26/2, 41/1, und 45, Flur 1, Gemarkung Offenbüttel)

Begründung mit Umweltbericht



Luftbild des Plangebietes (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC-BY 4.0)

Gemeinde Offenbüttel

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 5 „Nordheiderstraße“

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss, Juni 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Offenbüttel

Auftragnehmer:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63

14467 Potsdam

Tel.: 0331/7409142

Fax: 0331/7409144

E-Mail: info@bornholdt-potsdam.de

Hauptsitz

Klaus-Groth-Weg 28

25767 Albersdorf

Tel.: 04835/9706-0

Fax: 04835/9706-32

info@bornholdt-gmbh.de

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt – Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt – Landschaftsplanung - Bauleitplanung

Dipl.- Geografin Izabela Linde –Umweltplanung

M. sc. Hanne Mertens – Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	8
1.1 Rechtsgrundlagen.....	8
1.2 Anlass und Ziele.....	9
1.3 Verfahren	9
1.4 Bestandssituation	10
1.4.1 Innenentwicklungsanalyse Wohnungsbau - Flächenauswahl	10
1.5 Eingriffsregelung	11
1.6 Planungsbindungen	11
1.6.1 Landesplanung.....	11
1.6.2 Regionalplanung.....	12
1.6.3 Landschaftsrahmenplan.....	13
1.6.4 Flächennutzungsplan	14
1.6.4.1 Wohnbaupotenziale	16
1.6.5 Landschaftsplan (Fortschreibung 2022/23)	17
1.6.6 Naturschutz / Umweltaspekte	18
1.6.7 Denkmalschutz	18
1.6.8 Landwirtschaft	19
1.6.9 Landschaftsbild	19
2 ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	20
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	20
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
2.1.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen.....	22
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
2.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	23
2.2 Technische Festsetzungen	23
2.2.1 Verkehrsflächen	23
2.2.2 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung / Regenrückhaltung / Versickerung	24
2.2.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	24
2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
2.2.5 Immissionsschutz (Lärm)	25
2.3 Gestalterische Festsetzungen.....	26
2.4 Grünfestsetzungen	27
2.4.1 Öffentliche Grünflächen	27
2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27

2.4.3	Pflanzflächen und Erhalt von Bäumen	28
2.5	Nachrichtliche Übernahmen	29
2.6	Hinweise	29
3	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	30
3.1	Erschließung und Eigentumsverhältnisse	30
3.2	Baugrund	30
3.3	Kosten	30
3.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
3.5	Ergänzende Angaben	31
	UMWELTBERICHT	32
4	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33
5	EINLEITUNG	34
5.1	Anlass und Aufgabenstellung	34
5.2	Lage und Größe des Plangebietes	34
5.3	Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	34
5.4	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	35
5.4.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	35
5.4.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	36
5.4.3	Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG).....	36
5.4.4	Wasserhaushaltsgesetz (WHG).....	36
5.5	Übergeordnete Planungen	37
5.6	Örtliche Planungen	39
6	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	40
6.1	Schutzgut Fläche.....	40
6.2	Schutzgut Boden.....	41
6.3	Schutzgut Grundwasser	41
6.4	Schutzgut Oberflächenwasser	42
6.5	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	42
6.5.1	Pflanzen	43
6.5.2	Tiere.....	43
6.5.3	Biologische Vielfalt und Biotope.....	45
6.6	Schutzgut Klima und Luft	45
6.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	46

6.8	Schutzgüter Menschliche Gesundheit /Erholung.....	47
6.9	Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	47
6.10	Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte.....	48
6.11	Kumulierende Auswirkungen / Wechselwirkungen	49
7	WEITERE UMWELTRELEVANTE MERKMALE BZW. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	50
7.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	50
7.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	50
7.3	Klimarelevanz des Vorhabens	50
7.4	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	51
7.5	Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe.....	51
7.6	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	51
8	GESAMTBEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	52
9	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	53
9.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	53
9.2	Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).....	54
9.3	Europäischer und nationaler Artenschutz.....	55
9.4	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	56
9.5	Knicks.....	56
10	NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	57
11	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	58
12	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	59
12.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....	59
12.2	Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring.....	59

Anhang 1: Ökokontofläche der Gemeinde mit Kontoauszug.....	62/63
Anhang 2: Ausgleichsfläche für Knickneuanlage.....	64

Anlagen:

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Anlage 2: Geotechnisches Gutachten

Anlage 3: Berechnung A-RW 1

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, August 2024

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, Dezember 2024

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Synopse der Betrachtungen zu potenziellen Wohnbauflächen	10
Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan S-H Fortschreibung 2021.....	12
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan IV (Fortschreibung 2005)	13
Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Hauptkarte 1 (2020)	13
Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Hauptkarte 2 (2020)	14
Abbildung 6: Ausschnitt FNP, Entwurf zur 3. erneuten Auslegung, Februar 2025	15
Abbildung 7: Ausschnitt 1. Fortschreibung Landschaftsplan, Entwicklung und Maßnahmen - Teil 2	17
Abbildung 8: Biotopverbundsystem.....	18
Abbildung 9: Archäologische Interessensgebiete.....	19
Abbildung 10: Auszug aus der 1. Fortschreibung Landschaftsplan der Gemeinde Offenbüttel (2023).....	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung der möglichen WE in Offenbüttel, Quelle: Begründung zum FNP- Entwurf, Stand: Februar 2025.....	16
Tabelle 2: zusätzliche Wohneinheiten, Quelle: Begründung zum FNP-Entwurf, Stand: Februar 2025	17
Tabelle 3: Flächenaufteilung Geltungsbereich B-Plan Nr. 5.....	35

1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG Schleswig-Holstein) Vom 24. Februar 2010, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301); letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021), Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Dezember 2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein, Nr. 16), GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 230-1-5, S. 1409, am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten.
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336).
- Regionalplan für den Planungsraum III - Teilaufstellung - Sachthema Windenergie an Land, Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 03-2020; in Kraft seit 31.12.2020.
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, Neuaufstellung 2020.
- Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung, ÖkokontoVO vom 28.03.2017, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 und Anlage 1 Anhang 1 geändert, Anlage 1 Anhang 3 aufgehoben (LVO v. 24.11.2021, GVOBl. S. 1408).
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gl.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Offenbüttel hat am 20.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nordheiderstraße für das Plangebiet „Gebiet nordwestlich der Wohnbebauung Nordheiderstraße 16 und südlich der Nordheiderstraße (zwischen Nordheiderstraße und dem Weg ‘An Standhorst’ (Flur 001, Flurstücke 18/3, 26/2, 45, und 41/1 (jeweils tlw.)) mit einer Größe von ca. 0,85 ha beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

Die Gemeinde erhält vor allem aus der ortsansässigen aber auch der regionalen Bevölkerung immer wieder Anfragen zur Verfügbarkeit von Grundstücken für den Wohnungsbau, teilweise auch in Verbindung mit gewerblicher Nutzung. Ziel der Planung ist daher die Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für nicht störendes Gewerbe zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde. Da das Plangebiet im planerischen Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren für Bauleitpläne gem. §§ 3 u. 4 BauGB. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 i. V. m. § 10 BauGB erstellt.

Die Gemeinde Offenbüttel stellt aktuell einen Flächennutzungsplan (FNP) auf. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den FNP ist ein Standort für eine Siedlungserweiterung sowohl sehr intensiv gesucht als auch mit den Behörden diskutiert und untersucht worden (vgl. Kap. 1.4.1). Der aktuelle Standort für den Bebauungsplan erwies sich als der einzig geeignete auf verfügbaren Flächen und ist mit dem Kreis im vorliegenden Flächenumfang abgestimmt worden.

Im überarbeiteten Entwurf des B-Plans Nr. 5 „Nordheiderstraße wurde die Gebietskategorie für die Flächen nördlich der Nordheiderstraße geändert von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet. Dies resultiert zum einen aus einem zweiten Lärmgutachten, das im Rahmen der Auslegung des Entwurfs erstellt wurde und zum anderen aus der geänderten Nachfrage (siehe Kap. 1.4.1). Der Entwurf des B-Plans ist aufgrund dieser Änderung erneut auszulegen. Der Bereich südlich wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann üblicher Weise erst mit Genehmigung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft gebracht werden. Alternativ könnte jedoch laut Stellungnahme Kreis Dithmarschen vom 02.09.2024 eine Genehmigung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB in Frage kommen.

Auf den Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans wird die Darstellung im Entwurf des FNP geändert in gemischte Baufläche damit der B-Plan gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt wird. Der Entwurf des FNP soll mit Stand von Januar 2025 zum dritten Mal erneut ausgelegt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für ein kleines Wohn- und Mischgebiet gibt es keine Sachverhalte, die explizit die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren. Daher wurde von einer gesonderten Form der Beteiligung abgesehen. Die Möglichkeiten zur öffentlichen Beteiligung am Entwurf wurden ortsüblich bekannt gemacht und waren natürlich auch für die Anregungen von Kindern und Jugendlichen offen.

1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (Acker) unmittelbar angrenzend an den Siedlungsrand. Die Flächen des Plangebiets grenzen beidseits an die Nordheiderstraße und können von dieser bzw. von dem Weg 'An Standhorst' erschlossen werden. Es handelt sich um eine Gemeindestraße geringer Breite (ca. 4 m), die abschnittsweise Gräben aufweist. Ein Fußweg (1,5 m breit) an der Nordseite der Straße endet am letzten Wohngrundstück (Hausnummer 16). Zwischen den Ackerflächen und der Straße befinden sich typische Knicks bzw. Feldhecken der Kulturlandschaft mit einigen großen Eichen (Überhälter) sowie unterschiedlichen Gehölzen.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil von der Gashochdruckleitung Waabs-Albersdorf der HanseWerk AG gekreuzt. Im südlichen Abschnitt verläuft die Gasleitung am Rande des Plangebietes. Die Gasleitung unterquert die Nordheiderstraße sowie die begleitenden Knicks. In der Nordheiderstraße liegen Versorgungsleitungen für Trink- und Löschwasser, sowie Strom und ggf. andere Medien an.

1.4.1 Innenentwicklungsanalyse Wohnungsbau - Flächenauswahl

Im Zuge der Erstellung des gemeindlichen FNP wurde im Jahre 2019/20 für die Gemeinde Offenbüttel eine Analyse zu den Potenzialen der Innenentwicklung erarbeitet¹. In diesem Rahmen wurden Baulücken und Leerstände im Innenbereich erfasst sowie Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung aufgezeigt, bewertet und priorisiert. Weitere Untersuchungen (Geruchs-Immissionsgutachten 2021²) sowie zahlreiche Gespräche vor allem mit Eigentümer/innen zeigten, dass die städtebaulich priorisierten Flächen entweder durch Landwirtschaftsimmissionen belastet, nicht zum Verkauf standen oder betrieblich wichtig sind und somit nicht verfügbar waren.

Im weiteren Verfahren wurde dann Anfang 2022 der ursprüngliche Suchraum der Potenzialanalyse auf Bereiche erweitert, die aus planerischer Sicht im „Normalfall“ nicht in die engere Flächenauswahl gehören.

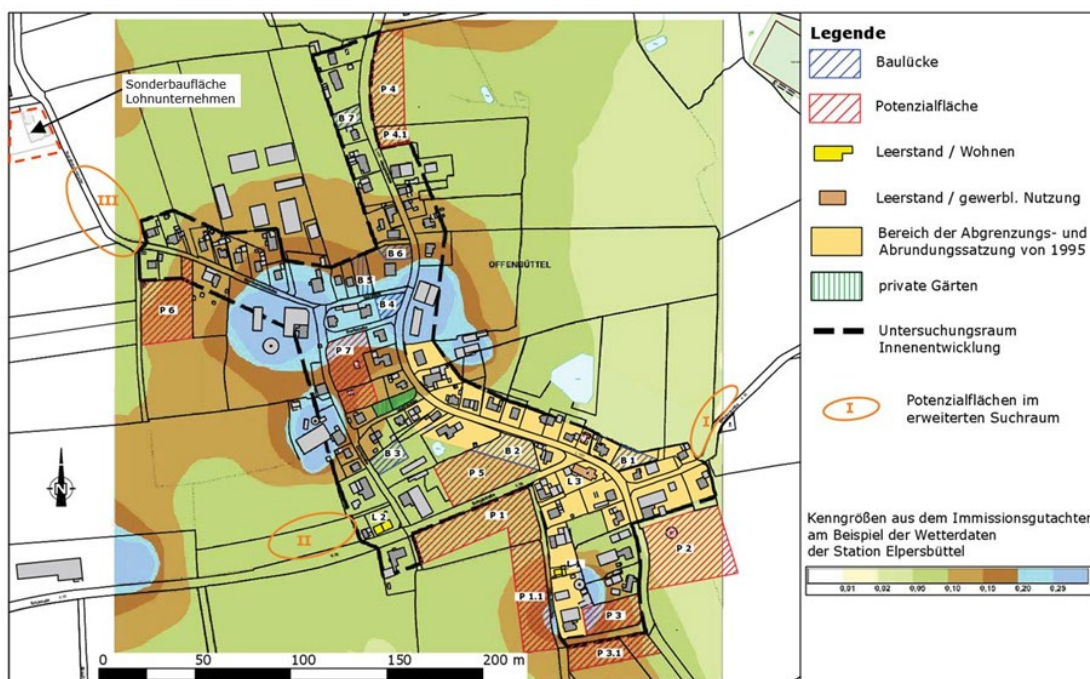


Abbildung 1: Synopse der Betrachtungen zu potenziellen Wohnbauflächen

¹ siehe Anlage 1 zur Begründung des FNP

² siehe Anlage 2 zur Begründung des FNP

Abbildung 1 zeigt eine Synopse der beiden Gutachten sowie die Lage der zusätzlich betrachteten Flächen. Im Ergebnis hat die Gemeinde die hier vorliegenden Flächen des Geltungsbereiches an der Nordheiderstraße als potenzielles Bauland favorisiert. Die anderen Flächen kamen wegen schwieriger topografischer Verhältnisse, Bauverbotszonen entlang der Kreisstraße bzw. mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht in Frage.

Auf die landesplanerischen Vorgaben zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen und die Berechnung der möglichen neuen Wohneinheiten (WE) siehe Kapitel 1.6.4.1.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 09.12.2013 (Az. V513 – 5310.23, IV 268) definiert in Nr. 2.1: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzt, der Eingriffsqualität beizumessen ist, oder wenn die Festsetzung eine Intensivierung oder räumliche Erweiterung einer schon bislang möglichen Nutzung gestattet. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Da im vorliegenden Fall durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 5 weitere und andere Eingriffe ermöglicht bzw. vorbereitet werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Dies erfolgt im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vgl. Anlage 1).

Es handelt sich lt. Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ v. 09.12.2013 bei der Ackerfläche um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

1.6 Planungsbindungen

1.6.1 Landesplanung

Gemäß des Landesentwicklungsplans (LEP Fortschreibung 2021) liegt die Gemeinde Offenbüttel im ländlichen Raum und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr (vgl. Abbildung 2).

Die ländlichen Räume sollen „als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.“

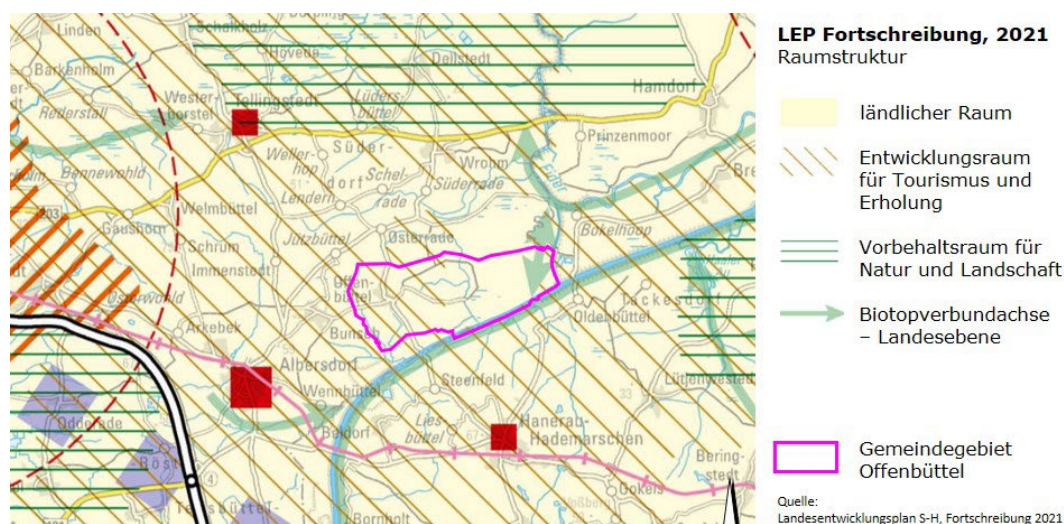


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsplan S-H Fortschreibung 2021

Wohnungsbau

Der LEP 2021 gibt den Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung vor. Grundsätzlich können in allen Gemeinden entsprechend des Bedarfs und der örtlichen Voraussetzungen (z. B. Lage, Infrastrukturausstattung) neue Wohnungen gebaut werden. Dabei ist das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Ziff. 3.9 Abs. 4 LEP 2021) zu beachten.

Als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion steht der Gemeinde Offenbüttel bis 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 10 Prozent gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020 zu (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP 2021). Offenbüttel hatte laut Statistikamt Nord (<https://region.statistik-nord.de>) am 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 148 Wohneinheiten (WE). Dadurch ergibt sich ein **maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 15 WE bis zum Jahr 2036** (siehe hierzu Kapitel 1.6.4.1).

Entsprechend des Innenentwicklungsgebots und der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden sollen vor der Neuausweisung von Flächen geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte geprüft und ggf. genutzt werden.

1.6.2 Regionalplanung

Die Regionalpläne konkretisieren die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und berücksichtigen regionale Besonderheiten der Planungsräume. Die Regionalpläne für die drei neuen Planungsräume werden derzeit neu aufgestellt. Vom 10. Juli bis 9. November 2023 fand ein erstes Beteiligungsverfahren zu den Regionalplanentwürfen statt. Momentan werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die Planentwürfe überarbeitet. Die Themen Windenergie an Land, Photovoltaik, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen sowie großflächiger Einzelhandel sind nicht Gegenstand der Neuaufstellungen, sondern sind in den Regionalplänen Wind bzw. im Landesentwicklungsplan geregelt. Die Anzahl der Regionalpläne wurde verringert, der Kreis Dithmarschen gehört zum neuen Planungsraum III.

Der Planungshorizont des momentan noch gültigen Regionalplans IV (2005) ist auf das Jahr 2015 ausgerichtet. Da das Jahr 2015 bereits überschritten ist, sind die Angaben nur bedingt als Grundlage für zukünftige Planungen heranzuziehen.

Die Teilfortschreibungen der Regionalpläne zum Thema Wind sind seit 31.12.2020 in Kraft. Auf dem Gemeindegebiet befinden sich keine Vorranggebiete für Windenergie.

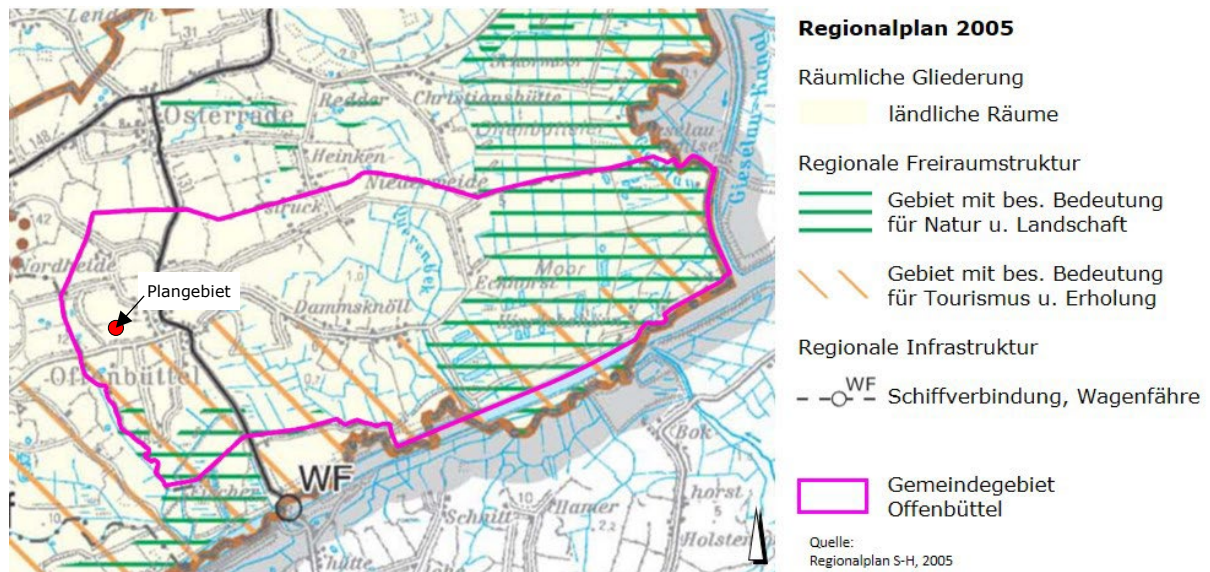


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan IV (Fortsetzung 2005)

Die Gemeinde Offenbüttel liegt im ländlichen Raum. Südlich der Schulstraße (K 36) liegen Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Tourismus und Erholung. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Landesstraße L 131 durch den Ort. Im Südwesten der Gemeinde sowie im östlichen Teil erstrecken sich Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Bereiche (vgl. Abbildung 3).

1.6.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan III 2020 trifft parallel zum Regionalplan Aussagen zu Natur und Landschaft (vgl. Abbildungen 4 und 5).

Das Plangebiet liegt nicht in einem der vom Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen Schutzbereiche, ist aber Teil der ausgewiesenen Knicklandschaft. Auch im Plangebiet befinden sich Knicks und Feldhecken.

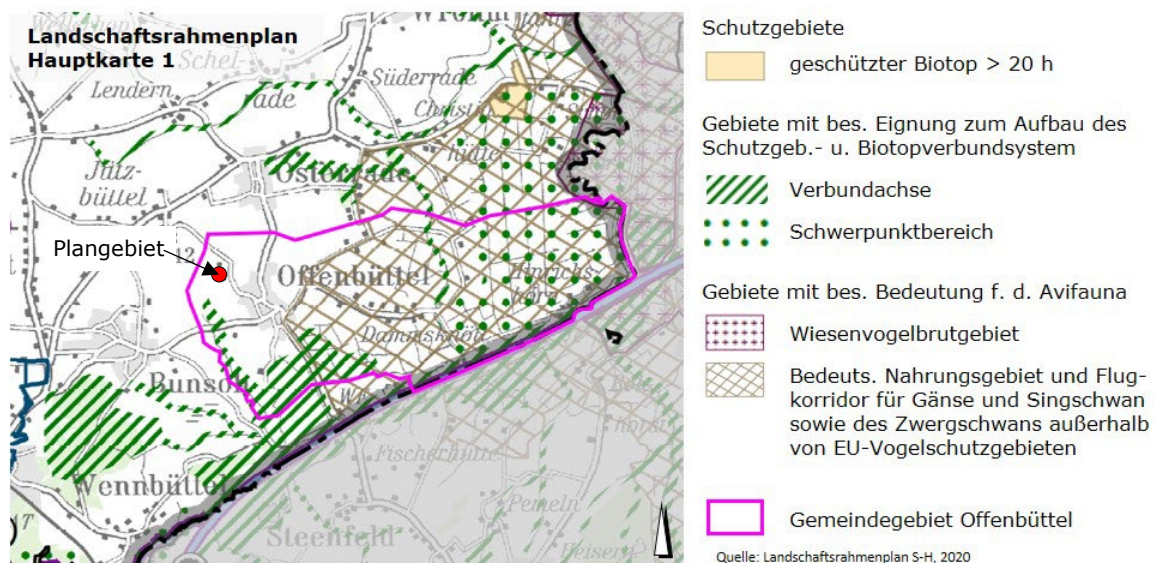


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Hauptkarte 1 (2020)

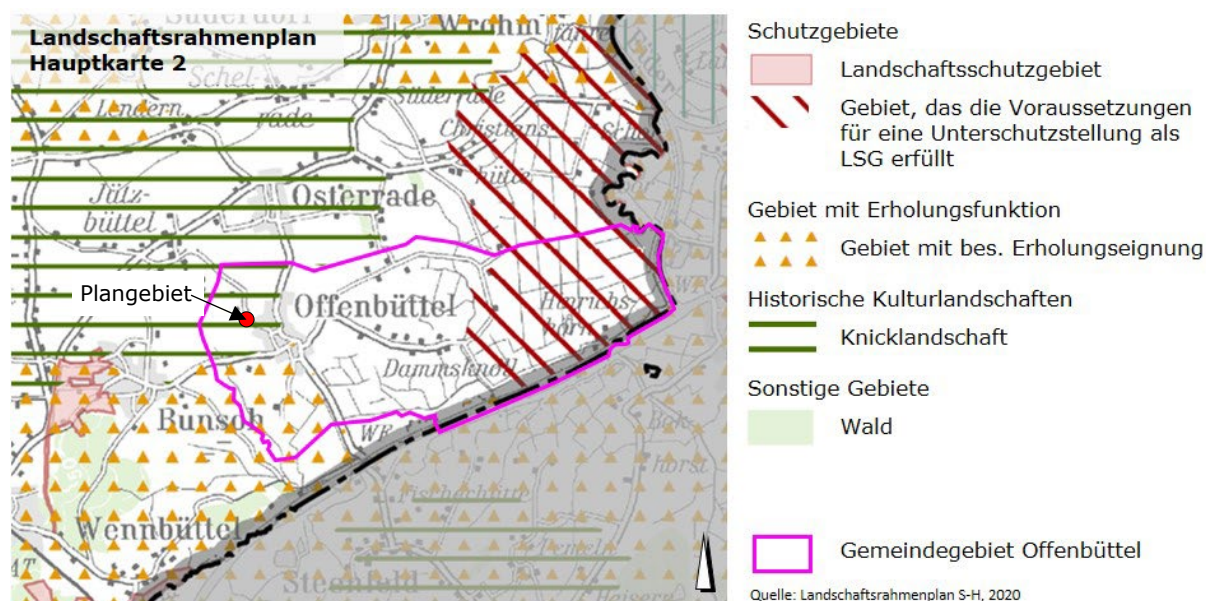


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, Hauptkarte 2 (2020)

1.6.4 Flächennutzungsplan

Der FNP wurde Anfang Juni 2023 zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 29.08.2023 aus den folgenden Gründen versagt:

- **Verstoß gegen § 4a Abs. 3 BauGB - Änderung der Planzeichnung nach erfolgter öffentlicher Auslegung**

Die Gemeinde hat daraufhin am 31.08.2023 den Antrag auf Genehmigung des FNP zurückgenommen.

1. erneute Auslegung

Seit dem Einreichen des FNP zur Genehmigung war in der Gemeinde die Planung bzgl. des Solarparks Heinkenstruck so weit fortgeschritten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Heinkenstruck“ (vBP 4, Aufstellungsbeschluss: 21.06.2022) ins Verfahren gehen konnte und die Flächen auch im FNP dargestellt werden konnten.

Die Gemeinde hat deshalb im Herbst 2023, zum einen den FNP-Entwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt und zum anderen parallel den Vorentwurf des vBP 4 in die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gegeben.

2. erneute Auslegung

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für den vBP 4 haben sich maßgebliche Reduzierungen der Flächen des Solarparks Heinkenstruck ergeben. Dies resultierte aus der Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen durch die Gemeindevertretung. Im Rahmen der Abwägung sind Modulflächen im naturschutzfachlich wertvollen Niederungsbereich entfallen.

Diese Flächenreduzierung führte auch zu einer veränderten Darstellung im FNP. Deshalb war dieser gem. § 4a (3) BauGB in der geänderten Fassung zum zweiten Mal erneut auszulegen.

3. erneute Auslegung

Im Ergebnis der Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 5 „Nordheiderstraße“ wurde die Gebietskategorie für die Flächen nördlich der Nordheiderstraße geändert von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet. Dies resultiert zum einen aus einem zweiten Lärmgutachten, zum andern aus der geänderten Nachfrage im Ort. Entsprechend ist die Darstellung im FNP-Entwurf zu ändern in gemischte Baufläche.

Weiterhin konnte im Rahmen der Abwägung zur 2. erneuten Auslegung hinsichtlich des Ausgleichs für den Solarpark eine Einigung mit der UNB Kreis Dithmarschen erzielt werden. Allerdings ergaben nochmals Änderungen beim Flächenzuschnitt, so dass die Darstellungen im FNP entsprechend geändert werden müssen.

Aufgrund dieser Änderungen ist der Entwurf des FNP zum dritten Mal erneut auszulegen. Die Auslegung soll parallel zur erneuten Auslegung des B-Plans Nr. 5 erfolgen.



Abbildung 6: Ausschnitt FNP, Entwurf zur 3. erneuten Auslegung, Februar 2025

1.6.4.1 Wohnbaupotenziale

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnbaupotenziale werden in der Begründung zum FNP die Ergebnisse der Potenzialanalyse und des Immissionsgutachtens tabellarisch zusammengefasst (vgl. Tabelle 1).

Nachverdichtungspotenziale		mögl. neue WE
WE in leerstehenden Gebäuden		3-4
WE im Bereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung		2-3
WE in sonstigen Baulücken im Siedlungsbereich		4
	Summe	9-11
Erweiterungsflächen		
1. Priorität		
Fläche P 4.1 (900 m ²)		1
Fläche P 5 (5.000 m ²) – gemischte Baufläche	65% Wohnen	3-4
Flächen P 1.1 und P 3/P3.1 entfallen aufgrund des Immissionsgutachtens		0
2. Priorität (P 1, Fläche P 4)	keine Darstellung als Bauflächen im FNP	0
	Summe	13-16

Tabelle 1: Berechnung der möglichen WE in Offenbüttel, Quelle: Begründung zum FNP-Entwurf, Stand: Februar 2025

Tabelle 2 zeigt die Anzahl der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten als Summe der bestehenden Nachverdichtungspotenziale und der neu ausgewiesenen Flächen. Im Zeithorizont des FNP bis 2040 können die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden.

In der Begründung zum FNP wird folgende Aussage getroffen:

„Der im LEP 2021 vorgegebene Rahmen von max. 15 zusätzlichen WE bis 2036 würde durch die vollständige Inanspruchnahme der Potenziale im Innenbereich schon weitgehend ausgefüllt. Mit der vollständigen Nutzung der gemischten Baufläche P 5, der Fläche P 4.2 und den neuen Mischgebietsflächen an der Nordheiderstraße würde das Potential etwas überschritten werden. Da der Entwicklungsdruck/die Nachfrage zwar vorhanden, aber überschaubar ist, geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass im Zeithorizont des FNP insbesondere die Flächen mit Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotenzial, auf deren Aktivierung die Gemeinde keinen Einfluss nehmen kann, nur anteilig - geschätzt zu etwa einem Drittel - in Anspruch genommen werden und dass somit der landesplanerische Rahmen eingehalten werden kann. Zudem muss bei der Ausweisung eines Mischgebietes im B-Plan Nr. 5 damit gerechnet werden, dass nicht auf allen Grundstücken Wohngebäude errichtet werden.“

1.6.6 Naturschutz / Umweltaspekte

Flächen des **Biotopverbundsystems** des Landes befinden sich westlich des Plangebiets (vgl. Abbildung 8). Eine Hauptverbundachse führt ca. 300 m westlich des Plangebiets beiderseits der Gemeindegrenze zu Bunsloh entlang.

Das Plangebiet liegt nicht im **LSG** Hohe Geest um Immenstadt (Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Geest um Immenstedt“ vom 03.05.2022). **Natura 2000 Schutzgebiete** sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind **geschützte Biotope** gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in Form von Knicks entlang der Nordheiderstraße vorhanden.

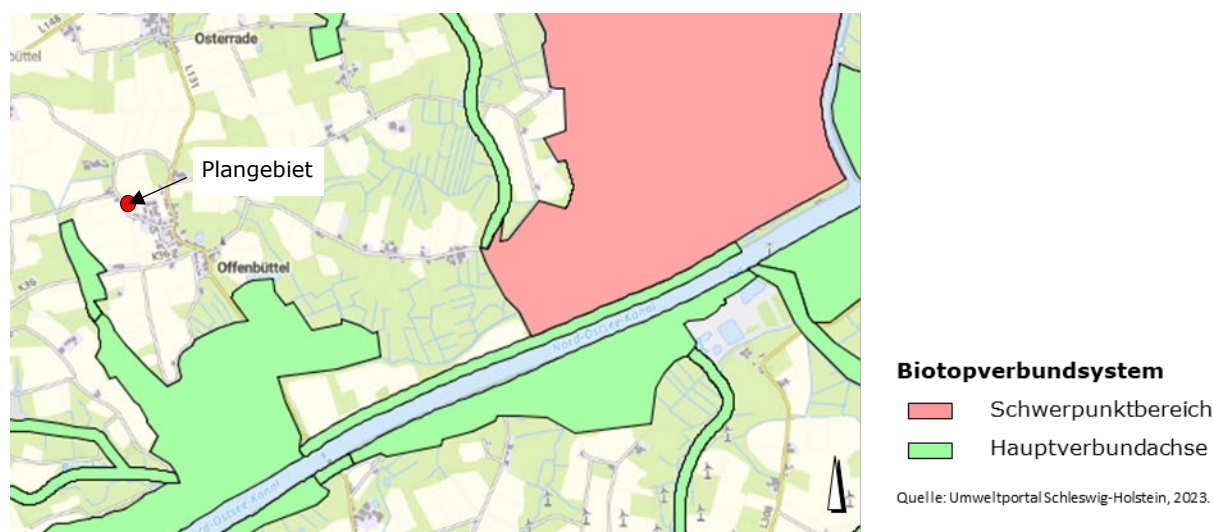


Abbildung 8: Biotopverbundsystem

Das Vorhaben fällt nicht in den Katalog der obligatorisch **UVP-pflichtigen Vorhaben**. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) heißt es:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 m² oder mehr = UVP-pflichtig

20.000 m² bis weniger als 100.000 m² = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig (s. § 7 Abs. 1 UVP)“

Da das Vorhaben den Wert von 100.000 m² festgesetzte Grundfläche nicht erreicht, muss keine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Der Wert von 20.000 m² festzusetzende Grundfläche wird ebenfalls nicht erreicht.

Das Ergebnis der **Umweltprüfung** nach dem § 2 (4) BauGB wird im **Umweltbericht** als Teil dieser Begründung ab Kapitel 4 zusammengefasst.

1.6.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes

In seiner Stellungnahme vom 11.04.2023 bzgl. der Voranfrage wies das archäologische Landesamt darauf hin, dass sich dort Kulturdenkmale befinden könnten und daher eine archäologische Voruntersuchung notwendig ist. Diese wurde am 08.04.2024 vom

Archäologischen Landesamt ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt. Somit bestehen keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung.

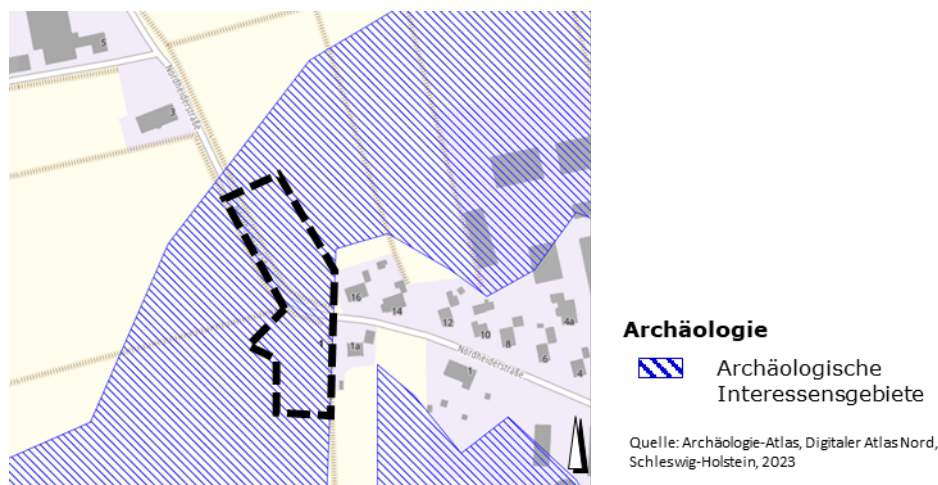


Abbildung 9: Archäologische Interessensgebiete

Es wurde in der Stellungnahme auch auf § 15 DSchG verwiesen, der als Hinweis in den Satzungsplan übernommen wird.

1.6.8 Landwirtschaft

Das geplante Baugebiet wird aktuell auf größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzten, größeren Ackerflächen vorgesehen. Damit gehen nur kleine Flächenanteile der etwa 5-10 ha großen Ackerflächen verloren. Zudem liegen die Flächen im siedlungsnahen und damit in einem konflikträchtigen Bereich.

Gemäß § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für die Bauleitplanung umgenutzt werden. Außerdem ist gemäß § 15 (3) BNatSchG bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Besonders für die Landwirtschaft geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang zu nutzen.

Die Ertragsfähigkeit der Fläche ist zum Großteil als hoch einzustufen. In der Umgebung sind jedoch ausreichend große Ackerflächen für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse vorhanden.

1.6.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Offenbüttel wird deutlich von landwirtschaftlicher Flächennutzung und Landwirtschaftsbetrieben geprägt. Außerdem ist hier ein sehr gut ausgeprägtes Knicknetz entlang der Wege und teils zwischen den Schlägen vorhanden. Auch im Plangebiet schließen an die Siedlungskante Ackernutzung und an der Nordheiderstraße beidseitig dichte Knicks bzw. Feldhecken an.

Im weiteren Verlauf der Nordheiderstraße befinden sich in einigen hundert Metern Entfernung dann Gebäude eines Lohnunternehmens sowie eines Landwirtschaftsbetriebs. Diese Situation ist für die Orts- und Landschaftsstruktur in der Gemeinde Offenbüttel typisch.

2 ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Wie viele Dörfer in der Umgebung weist auch Offenbüttel eine Mischung von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbe auf. Da auch im ländlichen Raum ein stetiger Bedarf zur Schaffung von Wohnraum besteht, muss ein Kompromiss in der Nutzungsmischung gefunden werden, um Konflikte v.a. bzgl. Lärm und Geruch zu vermeiden.

Im Plangebiet war zunächst die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete vorgesehen, da eine schalltechnische Untersuchung von 2022 festgestellt hat, dass durch das nahe gelegene Lohnunternehmen an der Nordheiderstraße/Wennjenweg keine Lärmbelastungen für das Wohngebiet zu erwarten sind (Anlage 4). Eine neue schalltechnische Untersuchung vom Dezember 2024 (Anlage 5), die auch das Lohnunternehmen an der Nordheiderstraße 4 in die Betrachtung einbezogen hat, kommt nun zu dem Ergebnis, dass *„während der Nachtzeit keine Nachbarschaftsverträglichkeit zwischen dem geplanten nördlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 bei einer beabsichtigten Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu den in der Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen gegeben ist“*.

Aus diesem Grund und aufgrund der aktuellen Nachfrage, die auch eine gewerbliche Nutzung umfasst, hat sich die Gemeinde entschieden, die Baugebietsflächen nördlich der Nordheiderstraße als Mischgebiet festzusetzen. Das Mischgebiet dient gem. § 6 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht auch der Nutzungsmischung in der Ortslage.

Die Festsetzung eines Mischgebiets hat nachbarschützende Wirkung. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss also das Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein. Da das Plangebiet sehr klein ist, wird der vorgegebene Nutzungskatalog auf Basis von § 1 (5) und (6) BauNVO modifiziert. Neben dem Wohnen sollen v.a. Nutzungen möglich sein, die mit Blick auf Flächenbedarf, Verkehrsaufkommen und dem vorhandenen Dorfcharakter verträglich sind. Daher werden z.B. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

1.1. In den Mischgebieten sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Die Ausnahmen gem. § 6 (3) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bereich südlich der Nordheiderstraße wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da er von den Lärmimmissionen nicht betroffen ist und aufgrund der Lage attraktive Wohngrundstücke darstellt. Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Die Gebäude und Räume können für freie Berufe aber nicht für

Handwerksbetriebe o. ä. genutzt werden. Das Wohngebiet ist zu klein, um Speisewirtschaften, Betriebe oder Anlagen für sportliche, soziale u. ä. Zwecke aufzunehmen. Diese führen zudem in Wohngebieten oft zu erhöhtem Lärm und Verkehrsaufkommen. Daher werden diese Anlagen als unzulässig eingestuft. Möglichkeiten zur Ansiedlung solcher Betriebe sind in den gemischten Bauflächen der Gemeinde ausreichend gegeben.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickelt, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen gem. der BauNVO ausgeschlossen. Bei der geringen Größe des Baugebiets sind keine Möglichkeiten für solche Nutzungen gegeben.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nrn. 1 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im überarbeiteten Entwurf in den Mischgebieten auf 0,3 festgesetzt, da gewerbliche Nutzungen einen größeren Grundflächenbedarf haben können als die reine Wohnnutzung. Der Wert bleibt aber unter dem maximal möglichen Wert von 0,6 und passt sich damit an die vorhandene Bebauung am Ortsrand an.

Durch die höhere GRZ im Mischgebiet ergibt sich ein leicht erhöhter Ausgleichsbedarf, der aber über das gemeindliche Ökokonto (680.01/2/3/085, Flurstück 38, Flur 10, Gemarkung Offenbüttel, siehe Anhang 1) gedeckt werden kann. Die Ausgleichsberechnung wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LAFB, Anlage 1) entsprechend aktualisiert.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ für Wohnbebauung dorftypische 0,25.

Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** wird in allen Baugebieten auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Um regional untypische, unangepasste hohe Gebäude zu vermeiden, wird der Ausbau eines zweiten Vollgeschosses gemäß Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H) ausgeschlossen. Über dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist der Ausbau mit weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des Erdgeschosses laut Landesbauordnung zulässig. Dies wird nicht eingeschränkt und ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudetypen, wie Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach- bzw. Staffelgeschoss, aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung. Um eine gleichmäßige Dachlandschaft der Gebäudehöhen zu erreichen, werden im Weiteren maximale Firsthöhen bestimmt.

Für eine gleichmäßige Dachlandschaft bezüglich der Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung maximale Firsthöhen festgesetzt.

Im Baugrundgutachten vom Büro Geo-Rohwedder vom 08.04.2024 (Anlage 2) wird empfohlen, für die Belange der Planung/ Erdarbeiten von einem Bemessungsgrundwasserstand von -0,8 m unter der jeweiligen Geländeoberkante auszugehen und es wird angeregt, Sockeloberkanten (Oberkanten des Rohfußbodens/OK RFB) der Wohnhäuser mit wenigstens +0,4 m über dem künftigen Straßenniveau (im Endausbau) vorzusehen.

Die Angabe der Höhen nimmt Bezug auf die Höhenlage (Oberkante Fahrbahn über NHN im DHHN 2016) der jeweiligen Erschließungsstraße (Nordheiderstraße und ´An Standhorst`) im Zustand der Endausbaus. Zwar liegt noch keine konkrete Erschließungsplanung vor, die

Werte können aber von den Fachplanern auf Basis der Vermessung schon jetzt sehr genau angegeben werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO)

2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB)) der Hauptgebäude muss mindestens 0,4 m betragen.

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.1.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH 2024) festgelegten Abstände einzuhalten.

Für die Baugebiete gelten zwei unterschiedliche Bebauungsarten. Die Fläche des MI 1 zwischen Siedlungskante (Haus Nr. 16) und der Gashochdruckleitung ermöglicht nur ein großes bzw. zwei relativ kleine Grundstücke, weshalb dort auch die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht werden soll. Alle anderen Flächen (MI 2 und WA) sollen mit dorftypischen Einzelhäusern bebaut werden.

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 49 LBO SH sind Stellplätze oder Garagen „in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen“. Die Anzahl und Größe der Stellplätze richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer. Da die meisten Bewohner im ländlichen Raum Offenbüttels auf das Auto angewiesen sind, verfügen die Haushalte oft über zwei Fahrzeuge, für die ausschließlich auf den Wohngrundstücken Stellplätze anzulegen sind, denn in dem engen Straßenraum der Nordheiderstraße und der teilweisen Lage im Kurvenbereich soll das Parken vor den Grundstücken auf der Straße verhindert werden.

3. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze anzulegen.

3.2 Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die weniger als ein Drittel der Geschossfläche des Hauptgebäudes einnehmen (Festsetzung Nr. 4.2), ist jeweils ein Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt oder erweitert und entspricht damit 50 % der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Ortslage von Offenbüttel ist geprägt von größeren Bauernhäusern oder Einfamilienhäusern mit teils mehr als einer Wohneinheit. Diese städtebaulich dorftypische Beschaffenheit soll auch soweit möglich im Plangebiet übernommen werden.

Da einerseits laut § 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, aber zum anderen der landesplanerische wohnbauliche Entwicklungsrahmen einzuhalten ist, wird die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Hauptgebäude auf eine Wohnung begrenzt und lediglich als Ausnahme sollen auch flächenmäßig untergeordnete Einliegerwohnungen z. B. für eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen möglich sein.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Hauptgebäudes einnimmt.

2.1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Auf den zukünftigen Wohngrundstücken werden jeweils in einer Breite von 3 m Flächen zur Freihaltung von Bebauung festgesetzt. Die Flächen dienen als Schutzstreifen vor den Knicks. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen oder Lagerflächen errichtet werden und keine Ablagerungen o. ä. stattfinden.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Vor dem Knickfuß ist jeweils ein 3 m breiter Streifen von Versiegelung, Lagerflächen, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten. Unzulässig sind auch Abgrabungen, Aufschüttungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen. Die Flächen sind gärtnerisch als Rasen, Wiese, Beete oder ähnliches zu nutzen.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Das Mischgebiet wird verkehrstechnisch direkt von der Nordheiderstraße erschlossen und das Wohngebiet über den Weg ´An Standhorst`. Der Straßenraum der Nordheiderstraße wird auf insgesamt 6 m erweitert (4,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg). Der geplante Fußweg führt den bestehenden Weg von der Ortslage bis Haus Nr. 16 fort. Auf dem Weg `An Standhorst´ wird eine Stichstraße von 4,5 m Breite ohne Trennung der Verkehrsarten angelegt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die endgültige Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt dann in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.

2.2.2 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung / Regenrückhaltung / Versickerung

Da in der Gemeinde Offenbüttel 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 zum bisherigen Planungsstand davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen nicht überschritten wird.

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, um Kanalsysteme gezielt zu entlasten, die Grundwasserneubildung ebenso zu fördern wie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens.

Gemäß des vorgelegten Baugrundgutachtens vom Büro Geo-Rohwedder vom 08.04.2024 (Anlage 2) ist unter Einhaltung der Empfehlungen des Baugrundgutachters eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken möglich. Laut der Empfehlungen aus der Berechnung A-RW1 (Anlage 3) sollten folgende Maßnahmen für die abflussbildenden Flächenanteile vorgesehen werden:

- „- Dachflächen, Nebenanlagen und Hofflächen werden über Mulden versickert.*
- Straßenflächen werden über Rohrrigolen versickert.“*

Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen) sind mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Dies könnte jedoch in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen geregelt werden.

Als weitere Maßnahme zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser wird in Festsetzung Nr. 11.2 bestimmt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken dauerhaft wasser- und luftdurchlässig zu befestigen sind.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m Nr. 20 BauGB und § 55 (2) WHG)

6.1. Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten ist das Niederschlagswasser von den Dächern der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken mit geeigneten Maßnahmen zu versickern.

2.2.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für die Ver- und Entsorgung sind vorerst im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Nordheiderstraße. Die Bewohner der Grundstücke am Weg 'An Standhorst' müssen ihre Abfallbehältnisse an die Einmündung zur Nordheiderstraße bringen. Gesonderte Flächen werden dafür nicht angelegt/festgesetzt.

Löschwasser

Nach der aktuellen Trinkwassernetzberechnung des WV Süderdithmarschen (Stellungnahme vom 05.08.2024) befindet sich im Bereich Nordheiderstraße Nr. 6, ca. 170 m entfernt, ein Hydrant mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 80,3 cbm/h; an der Einmündung Nordheiderstraße/Wennjenweg, ca. 120 m entfernt, gibt es einen Hydranten mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 49,6 cbm/h.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Wohngebiet ist zu prüfen, ob bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind, um eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Waabs-Albersdorf der HanseWerk AG (DN 200 ST- 70 bar) nebst dazugehörigem Begleitkabel. Beidseits der Leitung müssen Sicherheitsabstände von jeweils 4 m eingehalten werden, auf denen z.B. keine baulichen Anlagen errichtet oder tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden dürfen.

Die Leitung wurde gemäß den Anforderungen der Gashochdruckleitungsverordnung (GasHDrLtgV) erstellt und ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Die Zugänglichkeit der Anlage muss stets gewährleistet sein.

In dem Abschnitt, wo die Gasleitung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kreuzt, wird in der Breite des Schutzstreifens auf einer öffentlichen Grünfläche (siehe Kapitel 2.4.1) ein Leitungsrecht zugunsten der SH Netz AG festgesetzt. Der Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite dient gemäß der GasHDrLtgV der Sicherung des Bestandes und des Betriebes der Gashochdruckleitung. Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes sind zwischen der Gemeinde bzw. den Erschließungsplanern und der SH Netz AG abzustimmen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. 1 Die Leitungsrechte auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen gelten zugunsten der SH Netz AG. Die Leitungsrechte umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2.2.5 Immissionsschutz (Lärm)

Da ursprünglich ein allgemeines Wohngebiet geplant war, wurde der Standort an der Nordheiderstraße auch hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen von dem nördlich gelegenen Lohnunternehmen untersucht (Anlage 4). Im Ergebnis wurden keine Belastungen für ein allgemeines Wohngebiet prognostiziert.

Aufgrund der Stellungnahme des LfU, Abt. Techn. Umweltschutz im Rahmen der Entwurfsauslegung des B-Plans Nr. 5 wurde eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) in Auftrag gegeben, die auch den Lohn- und Baubetrieb Nordheiderstraße 4a (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2) mit in die Berechnung der Lärmwerte einbezogen hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, *„dass während der Nachtzeit keine Nachbarschaftsverträglichkeit zwischen dem geplanten nördlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 bei einer beabsichtigten Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu den in der Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen Blohm gegeben ist.“*

Der Gutachter empfiehlt die Ausweisung eines Mischgebietes im Norden des Geltungsbereiches. Die Gemeinde folgt dieser Empfehlung, da es zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland gibt.

Die im geplanten Mischgebiet gemessenen Nachtwerte liegen zwischen 41 und 43 dB(A), so dass der zulässige Immissionsrichtwert gemäß der TA Lärm im Mischgebiet während des Nachtzeitraums von 45 dB(A) eingehalten wird. Da im Mischgebiet selbst nur Gewerbe

zulässig ist, das das Wohnen nicht wesentlich stört, ist nicht von Beeinträchtigungen für das Wohnen im Mischgebiet oder im südlichen allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Es soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern im Plangebiet gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Baugebiet aber auch in die dörfliche Umgebung einfügen soll, ist ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Dadurch sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** der Hauptgebäude beeinflusst in großem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch ortsuntypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt hier die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Fassaden für die Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Auch die **Dachlandschaft** ist für das Erscheinungsbild von Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher auch eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um eine insgesamt angepasste Gestaltung zu erreichen und zu große Höhenentwicklungen zu unterbinden.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)

8.1 Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in den Farben rot, rotbraun, braun und rot-bunt (nur Ziegel) sowie gelb oder weiß zulässig. Metall ist nur als untergeordnetes Fassadenelement (weniger als 30%) zulässig.

8.2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen, dunkelgrauen (anthrazit) oder dunkelgrünen Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.

8.3 Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

8.4 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 45 Grad nicht überschreiten.

Neben den Festsetzungen für die Hauptgebäude und Nebenanlagen bestimmen auch Einfriedungen zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen. Außerdem werden Regelungen zu den Einfriedungen zwischen den Grundstücken sowie zur Passierbarkeit für Kleintiere (Wildtiere) getroffen.

8.5 Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur als blickdurchlässige Zäune oder als Hecken zulässig. Eine Kombination von Hecke und Zaun ist sowohl zur Straßenfront als auch zwischen den Grundstücken zulässig. Als Heckenpflanzen sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

8.6 Einfriedungen zur Straßenfront dürfen eine Höhe von max. 1,2 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche.

8.7 Bei engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von mindestens 10 cm für Kleintiere zu belassen.

2.4 Grünfestsetzungen

2.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Gemeinde verfügt in etwa 300 m Entfernung an der Querstraße in der Ortsmitte über einen Spielplatz, der über wenig befahrene Straßen zu erreichen ist. Durch die geringe Größe des geplanten Baugebietes werden hier keine weiteren öffentlichen Grünflächen / Spielplatzflächen erforderlich.

Der Schutzstreifen entlang der Hochdruckgasleitung wird als öffentliche Grünfläche „Schutzstreifen“ festgesetzt. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen, die aufgrund der Anforderungen an Zugänglichkeit und Sicherung seitens der Betreiber bestehen, sind die Flächen für eine Nutzung als privates Bauland nicht geeignet.

Überlagert wird die Festsetzung mit der Festsetzung des Leitungsrechts (Festsetzung Nr. 7.1) zugunsten der SH Netz AG. Durch textliche Festsetzung werden die Vorgaben der SH Netz AG zur Sicherung des Schutzstreifens übernommen. Die Gemeinde wird zukünftig die Pflege und Offenhaltung des Grünstreifens übernehmen.

9. Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Auf der öffentlichen Grünfläche „Schutzstreifen“ sind:

- bauliche Anlagen sowie Gatter und Zäune,
- das Anpflanzen von Bäumen,
- die Lagerung von Material sowie der Auf- und Abtrag von Boden und
- sonstige leitungs- bzw. kabelgefährdende Maßnahmen

nicht zulässig.

9.2 Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr mit einer Mahdhöhe von 10 cm zu mähen; das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Knick am südlichen Rand der Nordheiderstraße wird entwidmet und als öffentliche Grünfläche „Knickwall“ festgesetzt, zusammen mit einer Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzung Nr. 11.1). Für die Entwidmung des Knicks hat die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von dem Verbotstatbestand nach § 30 Absatz 2 BNatSchG (Verbot einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops) bei der UNB Kreis Dithmarschen gestellt.

2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der nördlichen Seite der Nordheiderstraße muss der vorhandene Knick auf einer Länge von 124 m komplett entfernt werden. Das Material des Knicks soll aufgenommen und an die Nordgrenze des Mischgebiets auf die Maßnahmenfläche M 1 versetzt werden. Die Fläche dafür ist fachgerecht vorzubereiten und der Knick mit geeigneter Technik abschnittsweise zu versetzen. Bei Bedarf muss der Knick mit zusätzlichem bindigen Bodenmaterial ergänzt werden. Die neue Knickfläche wird als Ausgleichs- bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt.

Die Festsetzung zur Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gehört zum Entwässerungskonzept für das Baugebiet und dient der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser.

Es wird eine insekten- und fledermausfreundliche, d. h. UV-arme Straßenbeleuchtung festgesetzt, um einer zusätzlichen Lichtverschmutzung vorzubeugen.

10. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

*10.1 Der bestehende Knick am nördlichen Rand der Nordheiderstraße ist auf die Maßnahmenfläche M 1 entsprechend den Vorgaben des Kreises Dithmarschen (Merkblatt zur Neuanlage und Knickversetzung) fachgerecht zu versetzen. Alle 30 m sind als Überhälter Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in der Qualität Heister, 3x v., Höhe 100 – 150 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Um den versetzten Knick ist ein Wildschutzzaun anzulegen.*

10.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig (Sickerpflaster oder große Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.) zu befestigen.

10.3 Bei der Straßenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel als UV-arme Lampen (Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) in nach unten abgeschirmter Ausführung zulässig.

2.4.3 Pflanzflächen und Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge von Ortsbild und Landschaftserleben eingepasst werden. Dazu werden Festsetzungen im öffentlichen Raum getroffen.

Der Kickabschnitt am nordöstlichen Rand des Flurstücks 26/2 wird entwidmet. Etwa in der Mitte des Knicks stehen zwei Eichen, die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden.

Zur Abschirmung des Plangebietes nach Süden und Südwesten wird über eine Länge von 112 m eine 6 m breite Feldhecke festgesetzt (Maßnahmenfläche M 2). Die neu anzulegende Fläche für die Hecke trägt maßgeblich zur Wiederherstellung der Bodenfunktion bei, führt durch Laubfall zu Humusaufbau und schützt den Boden vor Befahrung, Erosion und Austrocknung. Durch die Anlage der Hecke wird die bisher als intensiver Acker genutzte Fläche ökologisch aufgewertet. Somit ist diese Fläche für die multifunktionale Kompensation geeignet:

- Ausgleich des zu entwidmenden Knicks
- anteiliger Ausgleich für Versiegelung, da durch die Hecke der darunter liegende Boden eine ökologische Aufwertung erfährt.

Die Vorgartenbereiche sind wichtig für das Erscheinungsbild des Ortes und sollen entsprechend angepasst an die dörfliche Umgebung gestaltet werden. Sogenannte „Schottergärten“, d. h. großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, die wenig bis gar nicht wasserdurchlässig sind und meist nur geringfügig bepflanzt werden, wirken sich negativ auf das natürliche Bodengefüge, die Biodiversität und das Kleinklima aus und werden durch textliche Festsetzung auf den gesamten, nicht überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

11.1 Auf der Maßnahmenfläche M 2 ist eine Feldhecke von 6 m Breite mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages und orientiert an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) fachgerecht anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Die Feldhecke ist mit einem Verbisschutz zu versehen.

11.2 Die Grundstücksfreiflächen, die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies, Steinen und/oder Schotter jeder Art als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

12. Erhalt von Bäumen und Sträuchern §9 (1) Nr. 25b BauGB)

12.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Nordheiderstraße sowie der sonstige Bewuchs auf der öffentlichen Grünfläche „Knickwall“ sind standortgerecht zu pflegen und zu erhalten.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Der im Plangebiet befindliche Teil des Knicks am nordwestlichen Rand des Flurstücks 26/2 wird als **geschützter Biotop** gem. § 30 BNatSchG in V. m. §21 LNatSchG S-H nachrichtlich übernommen.

2.6 Hinweise

1. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH vom 6. Dezember 2021 (in Kraft seit 1. September 2022)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser- aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2. Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

3. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

4. Bauzeitenregelung

Bauarbeiten sowie die Knickverschiebung sind in den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März zu legen (außerhalb der Brutzeit/Vegetationsperiode). Abweichungen von der Bauzeitenregelung sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der UNB zulässig.

3 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung und Eigentumsverhältnisse

Das neue Baugebiet in Offenbüttel wird über die Nordheiderstraße sowie über den Weg 'An Standhorst' erschlossen. Der vorhandene Straßenkörper wird erweitert und in Verlängerung des bestehenden Weges ein neuer Gehweg angelegt. In diesem Zuge können der Mischwasserkanal zur Aufnahme des Schmutzwassers der Grundstücke sowie alle weiteren Medien ins Plangebiet verlängert werden. Dazu werden von der Straße und dem Weg 'An Standhorst' Hausanschlüsse vorgestreckt, um die Grundstücke anzubinden. In der Straße und dem Weg sind für die Erschließung alle notwendigen Medien zu bündeln.

Die Gemeinde Offenbüttel hat die notwendigen Grundstücke bzw. Teile von diesen zur Realisierung der Bauleitplanung erworben.

3.2 Baugrund

Es handelt sich bei den anstehenden Böden um sand- und lehmgeprägte Braunerden, die nach Abtrag des humosen Oberbodens laut geotechnischem Gutachten (Anlage 2) einen überwiegend guten Baugrund darstellen. Das Gutachten empfiehlt lediglich für den Bereich direkt südlich der Nordheiderstraße die Verwendung leicht verstärkter Sohlplatten für die Wohnbebauung.

3.3 Kosten

Angaben zu Kosten sind zum momentanen Verfahrensstand noch nicht verfügbar.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Die Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 1).

Der benötigte Ausgleich beläuft sich auf **1.458 m²** für die **Schutzgüter Boden, Wasser und Biotop** und wird sowohl im Plangebiet als auch auf externen Flächen im Ökokonto 680.01/2/3/085 der Gemeinde (Flurstück 38, Flur 10, Gemarkung Offenbüttel, siehe Anhang 1) durchgeführt. Es handelt sich um eine ehemalige Wegeparzelle, die in Ost-West-Richtung durch das Offenbütteler Moor führt. Das Entwicklungsziel ist Feuchtwiese im Moor. Dazu wird der Weg aus der Nutzung genommen und sich selbst überlassen (Sukzession).

Die **Entfernung und Versetzung des Knicks (124 lfd. m)** erfordert die fachgerechte Umsetzung und tlw. Bepflanzung sowie eine externe Kompensation mit einem Faktor 1 : 2. Die Umsetzung des Knicks (110 lfd. m) erfolgt innerhalb des B-Planes auf der Fläche M 1. Innerhalb des Plangebietes erfolgt der Ausgleich für die Entwidmung des südlichen Knicks (26 lfd. m) durch die Neupflanzung einer 6 m breiten und 112 m langen Hecke (Fläche M 2). Der verbleibende Kompensationsbedarf von 138 m Knick erfolgt extern auf privaten Flächen im Gemeindegebiet. Die Fläche für die Neuanlage des Knicks befindet sich in naher Umgebung auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 1, Gemarkung Offenbüttel (siehe Anhang 2). Zur Durchführung der Knickneuanlage ist eine vertragliche Regelung mit dem Eigentümer und eine grundbuchliche Sicherung erforderlich.

3.5 Ergänzende Angaben

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Gemeinden sind allerdings nach § 4c BauGB zur Überwachung der Umweltauswirkungen verpflichtet, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist möglichst durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sicherzustellen. Die Kontrolle der Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen gehört gem. § 4c BauGB ebenfalls in den Aufgabenbereich der Gemeinde.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind regelmäßig einmal im Jahr vor Ort durch die Gemeinde zu überprüfen. Bezüglich einer Mahd oder anderer erforderlicher Pflege der Ausgleichsflächen ist die Intensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung gemeinsam mit der UNB Kreis Dithmarschen festzulegen.

UMWELTBERICHT

4 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

➤ *BauGB Anlage 1: zusätzliche Angaben:*

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Durch die Planung wird eine ca. 0,85 ha große Fläche an der Nordheiderstraße in Offenbüttel (Kreis Dithmarschen) zur Bebauung als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Die Bauleitplanung ermöglicht die Anlage von bis zu sieben Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Außerdem ist die Ertüchtigung der vorhandenen Straße und Ergänzung eines Fußweges geplant. Weiterhin wird der Weg 'An Standhorst' für die Erschließung von max. drei Grundstücken ausgebaut. In der Straße sind Versorgungsleitungen sowie eine Verlängerung des Mischwasserkanals für die Schmutzwasserentsorgung zu verlegen. Die Straßenentwässerung erfolgt über Mulden oder Mulden-Rigolen direkt vor Ort. Der Bau und die Erschließung wird temporär zu Lärm und Staubimmissionen im Rahmen normaler Arbeitszeiten und im normalen Umfang führen. Abrissarbeiten sind bis auf die Aufnahme kleiner Pflasterflächen nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weitgehend auf Ackerflächen und ist durch Knicks bzw. Feldhecken zur Straße abgegrenzt. Im Osten grenzt direkt Wohnbebauung an, im Norden in der Nähe zum geplanten Vorhaben befindet sich ein Lohn- und Bauunternehmen. Ebenso im Norden sowie im Westen und Süden schließen sich an das Plangebiet weitere intensiv genutzte Ackerflächen an.

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 max. **2.915 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 (Anlage 1). 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 (siehe Anhang 1). Der innerhalb des B-Planes zu beseitigende 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.

5 EINLEITUNG

5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleit- und Flächennutzungsplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Den Kapiteln sind die Auszüge aus Anlage 1 zum BauGB zur besseren Orientierung vorangestellt. Im Sinne der inhaltlichen Abschichtung wird auch auf Inhalte aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Bornholdt 2024) verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nordheiderstraße wurde am 20. Dezember 2022 von der Gemeinde Offenbüttel (Kreis Dithmarschen) beschlossen. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist gemäß § 2 (4) i. V. m Anlage 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne zu erstellen. Im Sinne der inhaltlichen Abschichtung wird auch auf Inhalte aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 1) verwiesen.

Zu den Rahmenbedingungen, die zu der Änderung der Gebietskategorie (Änderung von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet) im Bereich nördlich der Nordheiderstraße geführt haben siehe Kapitel 1.4.1 der Begründung.

5.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Ortslage Offenbüttels befindet sich auf dem östlichen Rand der Dithmarscher Geest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine insgesamt ca. 0,85 ha große Ackerfläche inkl. randseitiger Knicks bzw. Feldhecken sowie einem Abschnitt der Norderheiderstraße und den Weg 'An Standhorst' im westlichen Teil der Gemeinde. Das Bauland wird am nordwestlichen Rand des bereits bestehenden Siedlungsgebietes erschlossen und befindet sich in der Gemarkung Offenbüttel, Flur 1, Flurstücke (jeweils anteilig) 18/3, 26/2, 41/1 und 45. Der Geltungsbereich liegt südlich und nördlich der Nordheiderstraße. (vgl. Abbildung 1).

5.3 Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

- *BauGB Anlage 1 Nr. 1 a): Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.*

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Nordheiderstraße dient als verbindliche Bauleitplanung der Realisierung eines Baugebiets mit max. 7 Grundstücken für Wohnen sowie im geringen Umfang für nicht wesentlich störendes Gewerbe in der Gemeinde Offenbüttel. Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Weiterhin werden die Möglichkeiten zu Art und Maß der Bebauung, zur Gestaltung der Gebäude und weiteren städtebaulichen Sachverhalten festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,25, in den Mischgebieten mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer maximal 25%igen bzw. 30 %igen Versiegelung durch Hauptgebäude.

Durch Nebenanlagen können lt. BauNVO anteilig weitere 50% der Grundstücke (12,5% im Wohngebiet bzw. 15% in den Mischgebieten) überbaut bzw. versiegelt werden. Der maximale Umfang der Bebauung und damit Versiegelung auf den Wohngrundstücken wird daher etwa 35% der Flächen betragen.

Im Zuge der Erschließung muss der an der Nordheiderstraße verlaufende Knick auf 124 m Länge unter Verwendung des Knickmaterials versetzt werden. Weiterhin wird der Knick südlich der Straße auf 26 m Länge entwidmet. Die Versetzung des Knicks erfolgt auf eine 110 m lange Maßnahmenfläche im Geltungsbereich (M 1). Für den weiteren Ausgleichsbedarf können die Anlage einer Feldhecke (M2) innerhalb des B-Planes genutzt werden. Der Knickaustgleich erfolgt über die Neuanlage eines Knicks auf 138 m Länge in unmittelbarer Nähe des Baugebiets.

Die Flächenanteile werden im Folgenden tabellarisch aufgeführt:

Festsetzungen B-Plan / Zweck	Anteil %	Fläche (m²)
Mischgebiet (MI)	35,5	3.000
Allgemeines Wohngebiet (WA)	28,5	2.440
öffentliche Verkehrsflächen (Nordheiderstraße inkl. Fußweg sowie Erschließungsweg ´An Standhorst`)	18	1.600
Ausgleichsfläche M1 (verschobener Knick)	4,5	380
Ausgleichsfläche M 2 (Feldhecke)	8	672
öffentl. Grünfläche „Knickwall“ (entwidmeter Knick)	1	90
öffentl. Grünfläche „Schutzstreifen“	4	313
Knick (gesch. Biotop)	0,5	45
Gesamter Geltungsbereich	100 %	8.540

Tabelle 3: Flächenaufteilung Geltungsbereich B-Plan Nr. 5

5.4 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

- *BauGB Anlage 1 Nr. 1 b): Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.*

5.4.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1a (2) ist mit **Grund und Boden** sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken.

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Da in der Gemeinde fast keine Nachverdichtungspotenziale bestehen, werden im vorliegenden Verfahren Außenbereichsflächen entwickelt, die im FNP als Siedlungserweiterungsflächen dargestellt sind. Geringe Bebauungsdichten sichern zum einen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden aber auch eine ortstypische aufgelockerte Bebauung.

Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung sind nach § 1a (3) zu vermeiden oder auszugleichen.

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Ermittlung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im landschaftsplanerischen Fachbeitrag und weitestgehende Übernahme als Festsetzung oder Hinweise in den B-Plan

Laut § 1 (6) Nr. 7 sind die **Belange des Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Schutzgutbezogene Betrachtung der Vorhabenwirkungen im landschaftsplanerischen Fachbeitrag und in der Umweltprüfung / im Umweltbericht

5.4.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im BNatSchG sind für den Bebauungsplan insbesondere folgende Vorgaben zu beachten:

§ 1 (2) Sicherung der biologischen Vielfalt, § 30 geschützte Biotop und §§ 39 und 44 zum allgemeinen und besonderen Artenschutz.

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Potenzialabschätzung zu Flora und Fauna im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- nachrichtliche Übernahme von geschützten Biotopen (hier: Knicks)
- Prüfung und ggf. Berücksichtigung sowohl allgemeiner als auch spezieller artenschutzrechtlicher Belange (z. B. durch eine Bauzeitenregelung)

5.4.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodenSchG)

In § 1 werden Zweck und Grundsätze des Gesetzes benannt, die auch im B-Planverfahren relevant sind. Dazu gehört die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und die Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Erstellung eines Bodengutachtens bzgl. Baugrund und Versickerungsfähigkeit
- möglichst wenig Versiegelung durch bauliche Anlagen und Erschließung und soweit möglich Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen
- Schaffung von Grünflächen als Feldhecke

5.4.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wesentlich für ein B-Planverfahren sind die Vorgaben des § 55 WHG zur ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Berücksichtigung im Planverfahren:

- Berechnung und Nachweis der Abwasserbeseitigung nach A-RW1 und DWA A-117
- Auf Grundlage dieser Berechnung werden Festsetzungen zur ortsnahen Entwässerung getroffen; wie die Versickerung auf den Grundstücken, und die Teilversiegelung von Zufahrten und Stellplätzen im Plangebiet.

5.5 Übergeordnete Planungen

Offenbüttel liegt im Naturraum „Hohe Geest“ innerhalb der historischen Knicklandschaft und wird der Gebietskategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet.

Im Regionalplan IV (2005)

Folgende umweltbezogene Ziele und Leitlinien werden in dem Regionalplan formuliert:

„5.1.1 Naturräume und Kulturlandschaften

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Naturräume, [...] sollen nachhaltig so gesichert, gegebenenfalls wiederhergestellt und weiterentwickelt werden, dass möglichst

- *die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gewahrt bleibt,*
- *die Medien Luft, Wasser, Boden, das Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden,*
- *die naturräumlichen und naturnahen Landschaftsstrukturen sowie die historischen Kulturlandschaften erhalten bleiben und*
- *die Freiräume mit ihrer raumbedeutsamen Ausgleichs- und Erholungsfunktion auch für die dichter besiedelten Regionen außerhalb des Planungsraums geschützt und qualitativ verbessert werden können“*

Weiterhin heißt es im Regionalplan:

3.3 Regionale Leitlinien

(1) Der Planungsraum soll mit seinen vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung der deutlich ausgeprägten Eigenarten sowie der unterschiedlich zu bewertenden ökologischen Belange seiner Teilräume insgesamt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunfts-trächtiger Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterentwickelt werden. Er soll an der Gesamtentwicklung des Landes angemessen teilhaben.

(8) Im Planungsraum soll bei der Nutzung natürlicher Ressourcen die Nachhaltigkeit im Sinne einer Verantwortung für die Zukunft im Vordergrund stehen.“

Landesentwicklungsplan, LEP (2021)

Im Hinblick auf den Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind für die Gemeinde Offenbüttel folgende Aussagen zu berücksichtigen:

Ländliche Räume

„2 G: ... Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.

7 G: Die Landwirtschaft ist ein prägender Wirtschaftsbereich der ländlichen Räume. Die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, flächenbezogen nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sollen erhalten und weiter verbessert werden.

Eine besondere Rolle für die Landwirtschaft wird die Erzeugung und Nutzung der Erneuerbaren Energien spielen.

8 G: Das ökologisch bedeutsame Potenzial der ländlichen Räume soll gesichert und weiterentwickelt werden und die landschaftlichen Qualitäten sollen gestärkt werden."

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

„1 G: Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.“

Die allgemeinen Ziele und Leitlinien der Regional- und Landesentwicklungsplanung werden von der Gemeinde Offenbüttel berücksichtigt und finden auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Niederschlag. Der Schutz der Umweltmedien, wie Boden und Wasser sowie von Tier- und Pflanzenwelt wird soweit möglich durch die Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im B-Plan gewährleistet. Der Flächenentzug für die Landwirtschaft wird auf kleine, randseitige Abschnitte beschränkt. Das für die Erholung bedeutsame Landschaftsbild soll durch Eingrünung u. ä. geschützt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende umweltrelevante Ziele des Umweltschutzes verfolgt:

- möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung durch eine niedrige Grundflächenzahl und Nutzung bereits versiegelter Verkehrsflächen,
- Erhaltung eines weitgehend natürlichen Wasserhaushalts, z. B. durch Versickerung vor Ort
- möglichst umweltgerechte, naturnahe Gestaltung der Baugrundstücke sowie der baulichen Anlagen,
- Nutzung regenerativer Energien, z. B. mit Photovoltaikmodulen,
- Einpassung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild

Weitere Fachplanungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet, ist das LSG „Hohe Geest um Immenstadt“ (Kreisverordnung vom 03.05.2022), das zwischen 150 m und 400 m entfernt ist.

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet „Giselautal“ (1821-304) befindet sich südlich in ca. 3,4 km Entfernung zu dem Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung kommen die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG S-H geschützte Biotope in Form von Knicks vor. Laut Landschaftsrahmenplan 2020 liegt der nordwestliche Teil der Gemeinde inklusive Geltungsbereich innerhalb der historischen Knicklandschaft.

Das Plangebiet liegt in der Ackerlebensraumkulisse auf Vertragsnaturschutzflächen. Ebenso liegt die Fläche in der VKR-Negativkulisse. Die "Negativkulisse" stellt die Flächen dar, für die das Vorkaufsrecht gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchG und weitere durch die Allgemeinverfügung zum Vorkaufsrecht benannte Flächen, nicht besteht.

Nach der Liste der Naturdenkmäler in der Gemeinde Offenbüttel befindet sich keines im Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, d. h. auf Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Eine archäologische Voruntersuchung am 08.04.2024 vom Archäologischen Landesamt ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt worden.

5.6 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde von Februar 2025 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 5 wird somit aus dem FNP entwickelt.

1. Fortschreibung des Landschaftsplans (2023)

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsplan am Rande der Raumeinheit Nr. 7 „Siedlungsbereich Offenbüttel/Dammsknöll“ (vgl. Abb. 2, hier Sondergebiet) im Übergang zur Raumeinheit 6 „Knickreiche Agrarlandschaft“. Als Funktionen für Raumeinheit 7 werden Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe genannt. Das Leitbild bzw. die Ziele des Landschaftsplans sind für den Geltungsbereich vor allem:

- Erhalt der naturnahen Dorfstruktur;
- Erhalt und Verbesserung der Struktur und des Zustandes von Gehölzstrukturen;
- Sparsamer Umgang mit Bodenfläche bei geplanten Baumaßnahmen;
- Ausreichende Eingrünung bei geplanten Eingriffen;
- Ortsrandeingrünung

Außerdem ist die Erhaltung der historischen Knicklandschaften sowie Erhaltung von wertvollen Grünelementen (Knicks, ortsprägende Bäume) vorrangig.

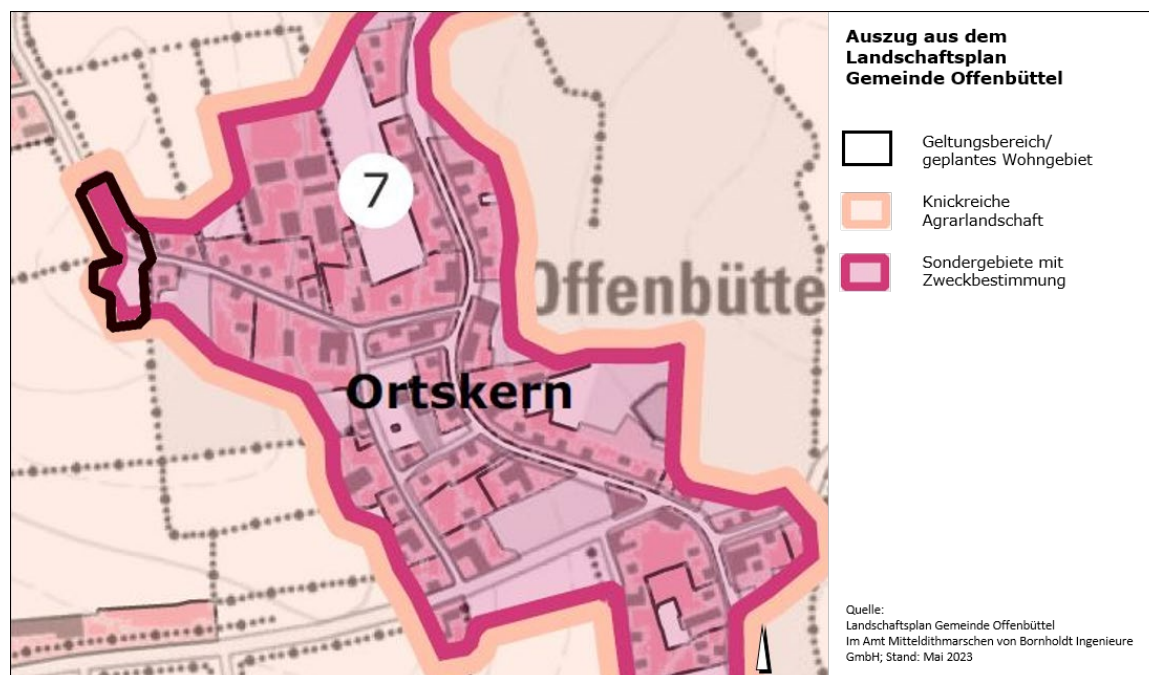


Abbildung 10: Auszug aus der 1. Fortschreibung Landschaftsplan der Gemeinde Offenbüttel (2023)

Die Gemeinde Offenbüttel hat sich mit dem Beschluss des Landschaftsplans auch zur Berücksichtigung der für das Plangebiet definierten Ziele verpflichtet.

6 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 a): eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, (...)*
- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 b): eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben*

Für die einzelnen, gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu betrachtenden, Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie eine Einschätzung der Auswirkungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens.

Im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Anlage 1) wurden der Bestand und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die naturschutz- und artenschutzrechtlich relevanten Schutzgüter untersucht. Nachfolgend wird ein Überblick der erarbeiteten Ergebnisse aufgeführt.

6.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet nimmt intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche (akt. Maisacker) in Anspruch. Es wird durch die Nordheiderstraße in zwei Teile geteilt. Im Osten grenzt die Fläche an das Siedlungsgebiet Offenbüttels an. Im Westen, Norden und Süden schließen sich an das Plangebiet weitere Landwirtschaftsflächen mit vereinzelt vorkommender Bebauung an. Kleinere Flächenanteile im Plangebiet nimmt die Nordheiderstraße mit Seitengräben und begleitenden Knicks bzw. Feldhecken in Anspruch. Das Plangebiet weist also in hohem Maße landwirtschaftliche Nutzfläche sowie zu kleinen Teilen Infrastruktur- und Vegetationsflächen auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen fällt die Ackerfläche komplett aus der Landwirtschaftsnutzung. Bis auf die Verkehrs- und Teile der Naturschutzflächen wird ein Großteil der Flächen mit offen anstehendem Boden überbaut. Ihre bisherige Funktion geht damit vollständig verloren.

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes und im Entwurf des Flächennutzungsplans von Februar 2025 ist diese Fläche als Siedlungsfläche vorgesehen und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Insgesamt ist durch ausreichend in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehende Landwirtschaftsflächen und den zu erbringenden Ausgleich nicht von bedeutenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

6.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Die Gemeinde Offenbüttel gehört zum Landschaftsraum der Hohen Geest und ist durch Ablagerungen der Alt- bzw. Endmoränen der Saale-Eiszeit geprägt. Laut der Bodenkarte des LfU (BK25) liegen im Plangebiet Böden aus Ablagerungen des Glazials und Periglazials in Form von Braunerden aus Lehmsand über Lehm vor. Die Böden im Geltungsbereich sind laut der landesweiten Kartierung schwach trocken und weisen auf regionaler Ebene eine hohe (im Norden) bis mittlere (im Süden) natürliche Ertragsfähigkeit auf. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Intensivnutzung ist das Plangebiet durch Einsatz von Düngemittel sowie Pestiziden bereits vorbelastet. Der anstehende Boden der Landwirtschaftsflächen ist außerdem aufgrund der Befahrung durch schweren Maschinen gestört und verdichtet. Aufgrund dieser intensiven Nutzung des überwiegenden Teils der Fläche als Acker, hat der Bereich keine relevante naturschutzfachliche Bedeutung.

Im Gemeindegebiet sind zwei Altlastenstandorte bekannt. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Geltungsbereich sind zurzeit außer der Nordheiderstraße ausschließlich unversiegelte und nicht befestigte Flächen vorhanden. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens kommt es stellenweise zu einem Verlust von offenem, belebten Boden. In den versiegelten Bereichen wird der Boden seine Versickerungsfähigkeit verlieren und die Verdunstungsrate erhöht sowie die Grundwasserneubildung reduziert. Außerdem kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zum Abtrag von Mutterboden sowie zur Veränderung im Aufbau und Zusammensetzung bestimmter Bodenschichten aufgrund des Bodenauf- und -abtrages. Im Baustellenbereich muss mit zusätzlicher Verdichtung des Bodens aufgrund des Einsatzes von schweren Maschinen gerechnet werden.

Gleichzeitig kann der Boden aber durch die Anlage von Gärten und der geplanten Feldhecke einige seiner natürlichen Funktionen als Lebensraum, Pflanzenstandort, Wasserspeicher sowie Schadstofffilter und -puffer wieder besser erfüllen.

Durch die niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 (WA) bzw. 0,3 (MI) wird die mögliche Versiegelung erheblich reduziert. Daher ist insgesamt bei angemessener und ordnungsgemäßer Durchführung sowie Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Durch Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Einsatz von Düngemittel) kommt es zur Reduzierung des Nährstoffeintrages gegenüber der Ausgangssituation.

6.3 Schutzgut Grundwasser

Basisszenario

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die entlang der Nordheiderstraße verlaufenden Gräben sind nicht ständig wasserführend, sondern dienen nur sporadisch der Straßenentwässerung. Das Grundwasser liegt im Gebiet tiefer als 2 m unter Flur. Die Gefährdung für das Grundwasser besteht vor allem seitens der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Der Einsatz von überwiegend mineralischem Dünger und tlw.

auch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln kann zu einer Belastung der Grundwasserqualität führen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit den verbundenen Einsatz von mineralischem sowie organischem Dünger und die Anwendung Pflanzenschutzmitteln kommt es zur Reduzierung des Nährstoffeintrags in das Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation.

Durch die Versiegelung des bisher offenen Bodens kommt es zu dauerhaften Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate. Auf der versiegelten Fläche kann das Niederschlagswasser nicht in den Boden versickern bzw. erhöht sich die Verdunstungsrate. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien beim Bau von Wegen oder Parkplätzen bzw. wenn möglich Versickerung vor Ort verringern die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Außerdem werden auf den Gründächern der Nebenanlagen Niederschläge teils rückgehalten und später langsam dem Grundwasser zugeführt.

Insgesamt ist bei angemessener und ordnungsgemäßer Durchführung sowie Einhaltung der Festsetzungen nicht von bedeutenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

6.4 Schutzgut Oberflächenwasser

Basisszenario

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer verändert oder beeinträchtigt.

6.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Vegetation im Plangebiet und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde im April und Juni 2023 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotoptypen“ im LAFB dargestellt.

Im Rahmen des LAFB erfolgte außerdem eine Potenzialabschätzung zu Fauna und Flora. Aufgabe der Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlicher Bewertung ist es, auf Basis der erfassten Biotopstrukturen die potenziell betroffenen Arten zu ermitteln. Diese sind dann im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens zu betrachten. Die Potentialabschätzung erfolgt auf der Grundlage von:

- drei Ortsbegehungen im April, Mai und Juni 2023 sowie der Auswertung der Daten des Landes-Artkatasters (LLUR 2024)
- Ermittlung potentieller Vorkommen prärelevanter Tierarten mit Hilfe einschlägiger Literatur zur Verbreitung der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Schleswig-Holstein ausgewertet (FFH-Bericht 2019 des Landes Schleswig-Holstein, Stand 2020 und Monitoring ausgewählter Tierarten in Schleswig-Holstein, Jahresbericht 2019)

Im Umweltbericht werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

6.5.1 Pflanzen

Basisszenario

Die Ackerflächen hinter den Knicks sowie am Siedlungsrand weisen im Jahresverlauf meist einen geschlossenen Bewuchs aus Nutzpflanzen auf. Sie werden durch intensive Landwirtschaft genutzt. Durch Bodenbearbeitung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird jeder andere Bewuchs entfernt bzw. unterdrückt.

Die entlang der Straße vorhandenen Knicks sind durch typischen Gehölzbewuchs sowie wenige Überhälter aus zumeist Eichen geprägt. Dominierend sind dabei Brombeerarten. Teils sind Schlehe, Holunder, Haselnuss und Heckenkirsche vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung kommt es zwar zu einem Verlust von Boden als potenzieller Pflanzenstandort. Im Bereich der intensiv genutzten Ackerfläche bedeutet dies jedoch keinen Verlust von Lebensraum für natürliche Pflanzenbestände. Die unversiegelten verbleibenden Bereiche des Ackerbiotops werden zukünftig meist als Gärten durch die neuen Anwohner genutzt. Hier kann sich eine erheblich höhere Pflanzenvielfalt und Lebensraum unterschiedlicher Arten etablieren als dies auf Ackerflächen der Fall ist.

Die Knicks werden überwiegend versetzt bzw. entwidmet. Die Versetzung erfolgt innerhalb des Plangebiets nach den fachlichen Vorgaben aus vorhandenem Material. Daher ist von einem erneuten Aufwuchs gebietsheimischer Pflanzen dort auszugehen. Der entwidmete Knick wird erhalten und weiterhin standortgerecht gepflegt. Der fehlende Ausgleich wird auf einer nahegelegenen Ackerfläche als Knick entlang eines landwirtschaftlichen Weges errichtet.

6.5.2 Tiere

Basisszenario

Für die heimische Fauna ist der Untersuchungsraum in eingeschränktem Maße nutzbar. Die Artenvielfalt auf dem Großteil des Plangebietes ist durch die regelmäßigen Störungen durch Straße und Ackernutzung sowie aufgrund der fehlenden Schutzmöglichkeiten als relativ gering einzuschätzen.

Für den Bebauungsplan wird aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets keine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt. Vielmehr werden die Aufnahmen der Vegetation vor Ort und weitere Kartierungen bzgl. faunistischer Beobachtungen mit in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag einfließen. Die Vegetationsaufnahmen und Kartierungen fand im April und Juni 2023 statt.

Die im Plangebiet vorkommenden Knicks bilden mit ihrer relativ hohen Vielfalt an niederen Pflanzen und Gehölzen Verstecke für Tiere sowie Ruhehabitate und potentielle Brutstätten für heimische Singvogelarten wie z. B. Buchfink (*Fringilla coelebes*), Feldsperling (*Passer montanus*) oder Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), die im Untersuchungsgebiet dokumentiert wurden (vgl. LAFB Anlage 1). Die entlang der Knicks verlaufende Straße, die Siedlungsnähe sowie die angrenzende Ackernutzung stellen einen gewissen Störungsfaktor dar. So kann davon ausgegangen werden, dass lediglich nur störungsunempfindliche,

ubiquitäre vorkommende Singvogelarten im Bereich dieser Knicks ihren Lebensraum haben.

Gemäß der Daten des Landesamtes für Umwelt S-H wurden im Plangebiet im Bereich der Nordheiderstraße zwei Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) fliegend dokumentiert. Während der Begehung am 08.06.2023 konnten jedoch keine Fledermäuse dokumentiert werden. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich gemäß § 7 (2) Nr. 14 um streng geschützte Art und sie ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt. Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat. Andere Säugetiere wie Feldhase (*Lepus europeus*), Mäuse (*Mus*) o. ä wurden nicht erfasst, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Außer der gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) konnten keine weiteren streng geschützten Arten bzw. ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden. Bei allen im Untersuchungsgebiet dokumentierten Vogelarten (vgl. LAFB Bornholdt Ingenieure GmbH, 2023) handelt es sich gemäß § 7 BNatSchG um besonders geschützte Arten.

Die besonders geschützten Singvögel können auf den Knicks als Brutvögel, zumeist in jährlich wechselnden Nestern als Freibrüter, vorkommen. Ausgeprägte Höhlungen in Bäumen wurden auf den Knicks und den weiteren Flächen nicht entdeckt. Das im Plangebiet dokumentierten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist ein Kulturfolger deren Sommerquartiere sich meist innerhalb von Siedlungsgebieten an Gebäuden in Spaltenräumen befinden.

Während der Kartierung Anfang Juni 2023 wurden auch keine typischen Reptilien oder Amphibien und auch keine Mollusken, wie z. B. Weinbergschnecken (*Helix pomatia*) dokumentiert.

Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG S-H als geschützte Biotope zu verzeichnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch die Ausweisung der Ackerfläche als Wohn- und Mischgebiet, was zu Überbauung mit Gebäuden, Flächenversiegelung sowie der Versetzung und teilweise Beseitigung geschützter Biotope (Knicks) führt. Je nach gewerblicher Nutzung im Mischgebiet kann es auch im Rahmen der zulässigen Werte zu Lärmemissionen kommen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der nördlich entlang der Nordheiderstraße verlaufende Knick aufgenommen und an die nordöstliche Grenze des Plangebietes versetzt und mit einzelnen Überhältern bepflanzt. Der Knick am südlichen Rand der Nordheiderstraße auf bleibt auf 26 m Länge erhalten, wird aber entwidmet und als private Grünfläche mit entsprechenden Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Plangebiet dokumentierten Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) nutzen häufig lineare Strukturen (Baumreihen, Hecken, Waldrand) zur Jagd. Durch die Beseitigung bzw. Versetzung des Knicks gehen zum Teil potentielle Jagdhabitats für die Fledermäuse verloren.

Da Knicks sowie Hecken ein Nahrungshabitat für Säugetiere und Fortpflanzungsstätten für z. B. Mäuse bzw. diverse Vogelarten bieten, geht mit der Knick-Versetzung der Verlust potenzieller Habitats einher. Der Verlust von Ackerflächen führt auch zum Habitatverlust von allerdings nur wenigen, angepassten Tierarten. Besondere Pflanzenbestände gehen

hier nicht verloren, da durch die intensive Nutzung kaum andere als die Nutzpflanzen wachsen.

Im Rahmen der Planung werden neue hochwertige Biotope, wie die Feldhecke und der versetzte Knick vor Ort geschaffen. Außerdem soll für eine Gartennutzung mit offenem Boden („Verbot von Schottergärten“) gesorgt werden.

Die Auswirkungen der Planung sind demnach als nicht erheblich nachteilig auf die Schutzgüter der floristischen, faunistischen und biologischen Vielfalt zu bewerten, sondern können in einigen Aspekten sogar die Vielfalt erhöhen.

6.5.3 Biologische Vielfalt und Biotope

Basisszenario

Durch die strukturarme Ausstattung und intensive Flächennutzung ist nur eine geringe Artenvielfalt im Plangebiet vorhanden. Zwar haben die Knicks eine gewisse Vernetzungsfunktion, die Bedeutung der Flächen für die Artenvielfalt ist aber insgesamt eher gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit den versiegelten und neu überbauten Bereichen gehen potenzielle Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Parallel entstehen aber auf den Grundstücken auch z.T. neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die intensiv und naturfern, aber auch vielfältig sein werden. Dabei werden nicht immer einheimische Pflanzen dominieren. Weiterhin wird eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- und Grünflächen ohne Kies-/Schotterbeete festgesetzt. Insgesamt kann bezüglich der Biotopqualität und -vielfalt im Vergleich zur intensiven Ackernutzung mit einer Verbesserung gerechnet werden.

Die Knicks bleiben weitgehend erhalten, werden aber durch heranrückende bzw. beidseitigen Baugebiete beeinträchtigt. Die im B-Plan festgesetzten von Bebauung freizuhaltenen Flächen vor den Knicks können die negative Wirkung abschwächen. Das Artenvorkommen auf dem verdichteten und wenig belebten Ackerboden kann durch die Erhaltung einiger prägender Bäume, Herstellung der Knickschutzstreifen, der Grünfläche über der Gasleitung als Wiese sowie den versetzten Knick erhöht werden.

Eine Bauzeitenregelung wird für die intensiv genutzten Ackerflächen nicht erforderlich. Die Knicks sowie ihre Saumstreifen müssen während der Bauzeit vor Befahrung, Ablagerung o.a. Beeinträchtigungen geschützt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Zäune auf den Wohngrundstücken einen 10 cm breiten Freiraum zum Boden zum Durchlass von Kleintieren aufweisen müssen, wird die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere (z.B. Igel) gewährleistet.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der floristischen, faunistischen und biologischen Vielfalt sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten und werden durch den Ausgleich möglichst gering gehalten.

6.6 Schutzgut Klima und Luft

Basisszenario

Das Klima in der Gemeinde Offenbüttel ist gemäßigt warm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 9,5 Grad Celsius, die Niederschläge liegen jährlich bei ca. 860 mm. In der Gemeinde Offenbüttel herrschen das ganze Jahr über hohe Niederschläge. Detaillierte Daten liegen für das Plangebiet nicht vor.

In der Nähe des Plangebietes verlaufen keine Autobahnen oder stark frequentierte Straßen die eine Lufthygienische Belastung darstellen könnten.

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung entstehen vor allem seitens der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Beeinträchtigungen für das Klima und die Luft. Durch den Einsatz von Pestiziden und Düngemittel kann es zur Entstehung von schädlichen Dämpfen mit Schwebstoffen kommen, die sich über den Einsatzort verbreiten.

Zu den mikroklimatischen Besonderheiten im Geltungsbereich wie die Windberuhigung und die Verschattung kann es aufgrund von dichtem Vorkommen von Knicks kommen. Diese verursachen eine Minderung der Luftaustausch zwischen den Flächen und haben somit eine geringere positive lufthygienische Wirkung (LP 2023).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit minimalen mikroklimatischen Veränderungen wie leichten Temperaturanstieg sowie einer Minderung der Luftfeuchtigkeit aufgrund der fehlenden pflanzlichen Verdunstung ist vor allem in Bereichen von versiegelten Flächen sowie in unmittelbarer Nähe zu den neu errichteten Gebäuden zu rechnen. Durch die Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes kommt es zwangsläufig zum Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Anstieg der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Erhöhte Emissionen, die das Schutzgut Luft und Klima nachhaltig belasten, sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es für die umliegenden Anwohner kurzzeitig durch Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube zu Luftverunreinigungen kommen.

Um den Schutz des Klimas und die Minderung der Folgen des Klimawandels zu gewährleisten, sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden,
- nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen oder Solarthermie auszustatten,
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Plangebiet,
- Geringe Versiegelung der anstehenden Böden und Erhaltung des hohen Grünanteils an der Straße

6.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Landschaftsbild im nordwestlichen Teil der Gemeinde sowie im Geltungsbereich wird durch hügelige Grundmoränen der vorletzten Eiszeit geprägt und liegt innerhalb der mit Knicks durchgezogenen strukturreichen Kultur- und Agrarlandschaft. Das Landschaftsbild ist überwiegend durch Ackerflächen mit vereinzelt im Süden vorkommenden Bebauung sowie durch direkt im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Östlich der Plangebietsfläche in ca. 150 m und nördlich an der Nordheiderstraße in etwa 100 m Entfernung befinden sich je ein Lohn- und Bauunternehmen. Sowohl das Plangebiet als auch die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Knickdichte aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Insgesamt werden bei der Realisierung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet, da östlich und südlich des geplanten Baugebietes die Flächen bereits bebaut sind und sich Plangebiet gut einbindet. Der Verlust der Ackerfläche ist im Verhältnis zu den bestehenden Ackerflächen im gesamten Ort als sehr gering einzustufen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie die landwirtschaftliche Flächennutzung in der Umgebung ist das Landschaftsbild im Planungsgebiet bereits vorbelastet. Die Knicks haben eine landeskulturelle Bedeutung und sind auch landschaftsprägend. Durch die Versetzung / Neuintiierung eines Knick von 110 m Länge sowie die neue 6 m breite Feldhecke auf 112 m Länge wird das Landschaftsbild weitgehend wiederhergestellt.

6.8 Schutzgüter Menschliche Gesundheit /Erholung

Basisszenario

An den Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Osten und Süden bereits bestehende Wohnbebauung. Östlich und Nördlich des Plangebietes befinden Ackerflächen hinter denen sich Lohn- und Bauunternehmen anschließen. Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und dienen nicht der menschlichen Erholung. Die jährlichen Einsaaten, Ernten und Düngungen sind z. Teil eine Lärm- und Geruchsbelastung für die direkt angrenzenden Wohnflächen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bauarbeiten wird es in einer bestimmten Zeitspanne zu vorübergehenden Lärmbelästigungen kommen. Durch entsprechende Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im geplanten Wohn- und Mischgebiet, wird es zu keinem wesentlich störendem Gewerbelärm kommen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehrslärm zu erheblichen Lärmbelastungen führt.

In den festgesetzten Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die geplante Nutzung als Wohn- und Mischgebiet sowie vorangehende Bautätigkeit sind für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) nicht anfällig. Es werden keine Prozesse technischer, chemischer oder anderer Art ausgeführt, die Unfälle oder Katastrophen auslösen könnten. Die für Bau und Betrieb des Vorhabens eingesetzten Stoffe und Technologien sind hinsichtlich ihrer Anfälligkeit zu vernachlässigen und werden nur in kurzen Zeiträumen eingesetzt. Durch das vorbereitete, geplante Vorhaben werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen über die benannten und ausgleichbaren Eingriffe hinaus ausgelöst.

Insgesamt ist nicht von bedeutenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der menschlichen Gesundheit auszugehen.

6.9 Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Im Gemeindegebiet sowie im Geltungsbereich befinden sich laut dem Archäologie-Atlas SH keine eingetragenen Bodendenkmale. Das Plangebiet liegt jedoch fast vollständig in einem

archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich hier um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Landesamt hat der Planung zugestimmt (siehe Kapitel 1.6.7).

Darüber hinaus befindet sich das Geltungsbereich innerhalb der historischen Knicklandschaft und wurde aufgrund der hoher Knickdichte sowie hoher Dichte an sonstigen linearen und punktförmigen Landschaftselementen als Struktureiche Agrarlandschaft eingestuft (LRP 2021). Diese zwei Kategorien von Kulturlandschaften haben eine besondere Bedeutung im Gemeindegebiet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zur Überbauung von Teilen der in Gemeinde Offenbüttel ausgewiesenen Strukturlandschaften und zu Eingriffen in die historische Knicklandschaft. Der zu versetzende Knick ebenso wie die neu anzulegende Feldhecke schirmen das Wohn- und Mischgebiet zur Landschaft hin ab und ergänzen nach der Entwicklungsphase die struktureiche Landschaft. Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Knicks bleiben erhalten und werden standortgerecht gepflegt.

Insgesamt ist nicht von bedeutenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter- und sonstige Sachgüter auszugehen.

6.10 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hohe Geest“ umschließt den Ort in einiger Entfernung und wird durch die Umsetzung des B-Plans nicht beeinflusst. Das Plangebiet nimmt keine Flächen des LSG in Anspruch.

Die Knicks im Plangebiet sind geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen können, sind verboten. Auf Antrag können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, wenn für ausreichend Ausgleich gesorgt ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da der bestehende Knick nördlich der Nordheiderstraße aus dem vorhandenen Material gemäß den Vorgaben des sog. „Knickerlass“ (2017) versetzt wird, muss ein Ausgleich von 1 : 1,75 erfolgen. Innerhalb des Plangebiets unmittelbar an den neuen Wohngrundstücken wird die Versetzung jedoch nur zu 75% anerkannt. Es erfolgt somit für den verbleibenden Ausgleichbedarf ein externer Ausgleich von 1 : 1 in der Nähe zum Plangebiet. Damit ist der Umweltzustand mittelfristig wieder annähernd hergestellt.

Der zu entwidmende Knick wird in Gänze als öffentliche Grünfläche „Knickwall“ mit einer Bindung für den Erhalt bzw. Ersatz der Gehölze und Sträucher festgesetzt. Für die Entwidmung des Knicks hat die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von dem Verbotstatbestand nach § 30 Absatz 2 BNatSchG (Verbot einer Zerstörung oder einer

sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops) bei der UNB Kreis Dithmarschen gestellt.

6.11 Kumulierende Auswirkungen / Wechselwirkungen

Basisszenario

Aktuell sind zwischen den Schutzgütern weder kumulierende noch negative Wechselwirkungen bekannt oder ermittelt worden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei kann es zur Verstärkung von bestimmten Wirkungen sowie Überlagerungseffekten kommen die wiederum zu komplexen Wirkungszusammenhängen führen können.

Durch die Ausführung der Planung verändert sich das Landschaftsbild und es gehen die im Plangebiet vorhandene Biotope zum Teil verloren. Das kann wiederum den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Das neue Wohn- und Mischgebiet wird am Rande der bereits bestehenden Siedlung gebaut und passt sich gut in das bereits vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein. Mit der Beseitigung der Biotope werden überwiegend Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung wie der intensive Acker aber auch wertvolle Biotope wie die Knicks beseitigt. Durch Ausgleichmaßnahmen wie z. B. Neuschaffung von Gehölzpflanzungen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

Auch auf den Wasserhaushalt wird sich die Umsetzung der Baumaßnahmen auswirken. Durch Bodenversiegelung kommt es zu negativen Folgen auf das Lokalklima. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht vollständig über den Boden versickern und für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird die langsame Verdunstung über die Pflanzen verhindert, was negative Effekte hinsichtlich der Abkühlung beim Mikroklima hat. Durch Verwendung von versickerungsfähigen Materialien beim Bau von Wegen oder Parkplätzen und der festgesetzten Versickerung auf den Grundstücken verringern sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Klima.

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Einzelne durch das Vorhaben bzw. die Planung ausgelöste Wirkungseffekte können sich in geringem Maße verstärken. Darüberhinausgehende erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7 WEITERE UMWELTRELEVANTE MERKMALE BZW. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 b): eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (...) unter anderem infolge*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, (...) oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;*

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

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. nicht störenden Gewerbe und Verkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten. Es können hier nur Emissionen prognostiziert werden, die bei Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme im Wohn- bzw. Mischgebiet nicht zu Belästigungen führen.

7.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während des Baus von Erschließung und Gebäuden werden entsprechend bautypische Abfälle entstehen. Sie werden gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV v. 18.04.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 am 28.4.2022) entsorgt.

Anfallendes Schmutzwasser wird über Druckleitungen in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Dithmarschen und wird von der Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) wahrgenommen. Niederschlagswasser wird über geeignete Systeme auf den Grundstücken sowie an der Straße ortsnah versickert.

7.3 Klimarelevanz des Vorhabens

Die neu entstehenden Gebäude werden nach dem aktuellen Stand der Technik gem. des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) beheizt und mit Energie versorgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Einbeziehung von regenerativen Energiequellen ausdrücklich zu (z.B. Solaranlagen). Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung werden weitere Freiflächen am Rande der Ortslage von Offenbüttel versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens sind nur geringfügig und werden sich hier auf das Plangebiet begrenzen.

7.4 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Klimawandel kann die Zunahme von Extremereignissen wie Unwetter bzw. Hagel- und Blitzschläge, Überschwemmungen und Stürme bewirken. Unwetter können Schäden an Gebäuden verursachen. Hier besteht im Plan- / Baugebiet kein höheres Risiko als in anderen nahegelegenen Baugebieten oder anderen Flächen.

Klimawandelbedingt können Überschwemmungsereignissen zunehmen. Da keine Oberflächengewässer direkt an den Plangeltungsbereich angrenzen, sind im Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb bekannter Hochwasserrisikogebiete.

Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den weiteren Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

7.5 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Neuanlage und Erhaltung der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

7.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 e): eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; i. V. m.*
- *BauGB § 1 (6) Nr. 7 j): (...) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 sowie seine Realisierung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Bei Einhaltung der üblichen Sicherheitsvorschriften entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit und auch die Gefahr von schweren Unfällen oder Katastrophen ist nicht zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet bewirken könnten. Ebenso sind aktuell keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe.

Aufgrund der vorhandenen Geländeform und Bodenverhältnisse sind keine Erdbeben o.ä. zu erwarten.

Es grenzen keine Oberflächengewässer direkt an den Plangeltungsbereich an oder liegen in der Nähe, so dass im Plangebiet auch aufgrund der Höhenlage keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

8 GESAMTBEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die bei der Durchführung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind für einzelne Schutzgüter unter Kapitel 6 aufgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der damit verbundenen Ausweisung eines neuen Wohn- und Mischgebietes wird es zur flächigen Umstrukturierung der Fläche kommen. Die bis jetzt intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe mit dazugehöriger Infrastruktur sowie Grünflächen/Gärten und neuen Verkehrsflächen ersetzt. Die Erschließung sowie die zukünftige Nutzung der Fläche führt zu meist unvermeidbaren negativen Umweltauswirkungen.

Beeinträchtigungen werden vor allem für das Schutzgut Boden entstehen. Durch die geplante Versiegelung kommt es zum Verlust von wichtigen Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraumfunktion, Wasserspeicher, Filter verschiedener Verunreinigungen sowie zu dauerhaftem Verlust der offenen Ackerfläche als potentiell Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Grundsätzlich wird nach Durchführung des Bebauungsplans mehr Boden versiegelt sein als vorher. Dies beeinträchtigt auch den Wasserhaushalt sowie das lokale Mikroklima durch weniger Grundwasserneubildung und erhöhte Verdunstung.

Außerdem werden geschützte Biotop in Form von Knicks samt den dort befindlichen Lebensräumen beseitigt. Offene Gräben werden voraussichtlich verrohrt und das Landschaftsbild kleinräumig überformt.

Nach der Fertigstellung des Baugebietes wird aber auch abschnittsweise eine höhere Vielfalt an Grünstrukturen in Form von Gärten vorhanden sein. Diese weisen gegenüber der Ackernutzung für Boden-Wasserhaushalt und Klima deutliche Vorteile auf. Innerhalb des Plangebiets werden durch Festsetzungen auch wieder hochwertige Biotop in Form des versetzten Knicks sowie einer breiten Feldhecke etabliert. Das Landschaftsbild kann dadurch auch zum größten Teil in seiner typischen Ausprägung am dörflichen Siedlungsrand erhalten werden.

Bei Einhaltung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

9 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 c): eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;*

9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das BauGB sieht in § 1 Abs. 6 Nr. 7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Außerdem werden die Ziele des Artenschutzes gem. BNatSchG zu berücksichtigen sein. Dieses dient der Verhinderung einer Verschlechterung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten lokaler Populationen streng geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, z. B. durch (vgl. auch Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Anlage 1):

- möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – schmale Straßenquerschnitte und sparsame Erschließung,
- Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen möglichst nur teilversiegelt anlegen,
- Verbot von Schottergärten auf dem gesamten Grundstück; Beachtung der Landesbauordnung (LBO SH),
- Anlage von Gründächern auf den Nebenanlagen, wie Garagen und Carports,
- beim Bau von Zäunen an den Grundstücken ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen,
- Verwendung möglichst leiser Maschinen beim Bau, ebenso müssen die Ruhezeiten beim Bau eingehalten werden,
- Bäume mit weniger als 5 m Abstand zu Bauflächen und -maßnahmen sind durch Baumschutz aus stabilen Brettern, in schonender Weise bis 4 m Höhe um den Stamm herum angebracht, zu schützen; der Wurzelraum unter den Baumkronen (mind. 3 m um den Stamm) ist von Lagerflächen, Überschüttung u. ä. freizuhalten,
- Erhalt von im Plangebiet vorhandener Gehölzstrukturen (soweit möglich),

- Entfernung der Gehölze, Errichtung der Zuwegung und Herstellung der Grundstücke außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 1. März bzw. Vergrämuungsmaßnahmen,
- eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten
- Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ - Versiegelungsmöglichkeit durch Hauptgebäude) auf den Grundstücken als es die BauNVO für Wohngebiete (0,25 (25%) statt 0,4 (40%)) bzw. für Mischgebiete (0,3 (30%) statt 0,6 (60%)) zulässt.
- Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Plangebiet zeitweilig von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird, sollten die Bauarbeiten vor Sonnenuntergang beendet werden um künstliche Beleuchtung zu vermeiden
- möglichst kurze Offenhaltung bzw. schnelle Wiederverfüllung von Baugruben; um Verluste von Tieren und andere Unfälle durch offene Baugruben zu verhindern, sind die Gruben für Leitungen und Schächte möglichst am gleichen Arbeitstag zu verfüllen oder ausreichend zu sichern
- Schonung der ökologisch wertvollen Knicks:
die Knicks sind während der Bauphasen vor jeglicher Inanspruchnahme zu schützen. Die Versetzung von Knicks ist außerhalb der Vegetationsperiode und unter Schonung des sonstigen Bestandes durchzuführen

9.2 Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 1) und orientiert sich an den Vorgaben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09. Dez. 2013 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sowie der Anlage Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom 09. Dez. 2013. Die Ermittlung der Kompensation erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils schutzgutbezogen.

Durch die Planung von Wohngrundstücken und der Erschließung können bei Umsetzung max. 2.915 m² neu versiegelt werden. Der **Ausgleichsbedarf** liegt entsprechend bei **1.458 m²** und wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Planes erfolgen. Für den externen Ausgleich werden gemeindliche Ökokontoflächen (siehe Anhang 1) genutzt. Durch die leichte Erhöhung der GRZ in den neu festgesetzten Mischgebieten steigert sich auch der Ausgleichsbedarf geringfügig. In dem gemeindlichen Ökokonto kann der zusätzliche Ausgleichsbedarfs aber mit abgedeckt werden.

Im Plangebiet befinden sich gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG S-H geschützte Biotope in Form von Knicks. Zur Erschließung der Grundstücke wird der nördlich der Nordheiderstraße verlaufende Knick (124 m) entfernt und auf einer Länge von 110 m an die nordöstliche Grenze des Plangebietes versetzt (Maßnahmenfläche M 1). Zusätzlich wird extern im Gemeindegebiet ein neuer Knick angelegt. Vorgesehen ist die Anlage eines Knicks (Länge: 138 m) entlang der rückwärtigen Zufahrt zum Betriebshof Lohnunternehmen Blohm auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 1, Gemarkung Offenbüttel (siehe Anhang 2).

Die Anlage einer 6 m breiten Hecke (Maßnahmenfläche M2) aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen dient u. a. als Ausgleich für die Entwidmung des Knicks am südlichen Rand der Nordheiderstraße (Knicklänge ca. 26 m).

Die Knicks an sich werden durch das Verbot der Lagerung und Befahrung vor, während und nach den Bauarbeiten im Bereich von mindestens 3 m vom Knickfuß aus geschützt. Die Bäume auf den Knicks mit weniger als fünf Meter Abstand zu Bauflächen und -maßnahmen sind durch einen Baumschutz aus stabilen Brettern, in schonender Weise bis 4 m Höhe um den Stamm herum angebracht, zu schützen. Der Wurzelraum unter den Baumkronen (mind. drei Meter um den Stamm) wird von Lagerflächen, Überschüttung u. ä. freigehalten. Die Errichtung der Zuwegung, Herstellung der Grundstücke und Entfernung der Knicks soll außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 1. März des Folgejahres durchgeführt werden. Alternativ sind Vergrämuungsmaßnahmen auf den Flächen sowie rechtzeitiges „Auf den Stock setzen“ von Überhältern und Sträuchern auf den Knicks vorzusehen.

Der Eingriff in das geringe Artenvorkommen auf dem stark verdichteten und wenig belebten Ackerboden kann teilweise durch die Anlage von Grünflächen und Gärten im B-Plan kompensiert werden. Durch die Festsetzungen des Verbotes von Schottergärten und der Festlegung, dass Zäune an Grundstücken einen 10 cm breiten Freiraum zum Boden aufweisen sollen, werden der Erhalt und die Förderung der Artenvielfalt gewährleistet. Durch die Anlage einer 6 Meter breiten Hecke im Südwesten des Geltungsbereiches mit gebietsheimischen Arten entsteht außerdem ein Zufluchtsort für Kleinsäuger und Vögel auf dem sonst strukturarmen Acker. Diese Veränderung zum vorherigen Zustand des Ackers wird die biologische Vielfalt deutlich erhöhen.

9.3 Europäischer und nationaler Artenschutz

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Innerhalb des Plangebietes kommen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG S-H gesetzlich geschützten Biotope in Form von Knicks vor. Die intensiv genutzte Ackerfläche und die damit einhergehende Bearbeitung und Düngung mindert die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für europäisch oder streng geschützte Arten. Laut Artkataster des LfU Schleswig-Holstein wurden in dem Plangebiet fliegend Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) dokumentiert. Diese Art ist gemäß § 7 (2) Nr. 14 um streng geschützte Art welche auch in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist. Als ausgeprägte Kulturfolger befinden sich ihre Sommerquartiere meistens an Gebäuden in Spaltenräumen oder ähnlichem. Die Winterquartiere liegen in der Nähe der Sommerquartiere und sind teilweise sogar identisch. Bei der Begehung Ende April und im Juni 2023 konnten im Untersuchungsgebiet keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Aufgrund der fehlenden Sommer- und Winterquartiere im Plangebiet besteht für die Fledermäuse bei Umsetzung der Planung keine Tötungs- oder Verletzungsrisiko. Die Zwergfledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat.

Außer den streng geschützten Zwergfledermäusen (Daten LfU S-H) konnten bei der Begehung Ende April 2023 einige gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten dokumentiert werden (vgl. LAFB, Anlage 1).

9.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine FFH-Schutzgebiete, keine europäischen Vogelschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete. Somit sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete von der Planung nicht betroffen.

9.5 Knicks

Zur Erschließung der Grundstücke wird der nördlich der Nordheiderstraße verlaufende Knick (124 m) entfernt und auf einer Länge von 110 m an die nordöstliche Grenze des Plangebietes versetzt. Zusätzlich wird extern im Gemeindegebiet ein neuer Knick in der Nähe auf Flurstück 5, Flur 1 der Gemarkung Offenbüttel angelegt. Hier soll ein Redder entlang des rückwärtigen Zufahrtswegs zum Lohnunternehmen Blohm entstehen.

Für die Entwidmung des Knicks am südlichen Rand der Nordheiderstraße (Knicklänge ca. 26 m) erfolgt der Ausgleich durch Anlage einer 6 m breite Hecke aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen. Die Hecke dient auch dem Ausgleich für verlorengelungene Funktionen des natürlich anstehenden Bodens im Gebiet. Durch die Pflanzung und Erhaltung erfüllt hier der Boden wieder seine natürlichen Funktionen, wie Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Wasserspeicher, und Schadstoffpuffer.

10 NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 a): (...) eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;*

Die Bauleitplanung dient der Schaffung von Baurecht und beschreibt noch keine konkreten Maßnahmen für die Realisierung von Bauvorhaben. Sollte diese Planung nicht durchgeführt werden, entsteht vorerst kein Baurecht. Dies hat im Weiteren zur Folge, dass keine Erschließung erfolgen und keine Baugenehmigungen für Gebäude erteilt werden können. Bei Unterlassung des geplanten Vorhabens wird die bisherige konventionelle landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Ohne die geplante Nutzung erfüllen die Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Funktion, wobei die Auswirkung des Klimawandels z.B. in Form von häufigeren Dürrezeiten das zukünftige Ertragspotenzial mindern kann. Demgegenüber wird aber auch natürlich anstehender Boden nicht versiegelt und die Grundwasserneubildung nicht gestört.

Die mit der intensiven Landwirtschaft einhergehende Bodenbearbeitung sowie die Einträge von Dünger und Pflanzenschutzmitteln würden weiterhin den Boden und aufgrund der geringen Filterfunktion des Bodens das Grundwasser belasten. Ebenfalls würde sich die intensive Landwirtschaft weiterhin negativ auf die biologische Vielfalt auswirken. Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich allerdings einige geringfügige Vorteile für die biologische Durchgängigkeit.

Die Gemeinde Offenbüttel leistet mit der Planung einen Beitrag zur Bereitstellung von Flächen für Wohnraum und nicht störendes Gewerbe im ländlichen Raum. Dies gehört nach der Definition seitens der Raumordnung / Landesplanung zu ihren Aufgaben. Eine weitere Bebauung und damit Entwicklung der Gemeinde müsste ansonsten an anderer Stelle erfolgen und würde dort ebenfalls zu Bodenversiegelungen, Eingriffen in den Wasserhaushalt und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen. Dabei würden ggf. weniger stark durch menschliche Nutzung vorgeprägte Flächen und Gebiete in Mitleidenschaft gezogen.

11 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

- *BauGB Anlage 1 Nr. 2 d): in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.*

Standortalternative

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 beplante 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.

12 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

➤ *BauGB Anlage 1: zusätzliche Angaben:*

a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

12.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und der Ortsbegehungen mit Biotoptypenkartierung. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag bildet die wichtigste Grundlage für die vorliegende Umweltprüfung. Darüber hinaus wurden das geotechnische Gutachten sowie die Bewertung nach A-RW-1 in der Planung berücksichtigt.

Die Informationen des LLUR aus der LANIS Datenbank wurden für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ausgewertet.

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs richtet sich nach dem Gemeinsamen Rund-erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in Schleswig-Holstein (MELUL 2013).

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

12.2 Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

➤ *BauGB Anlage 1: zusätzliche Angaben:*

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Bauüberwachung sollte in Form von regelmäßigen Überwachungsterminen während der Bauausführung bis zur Fertigstellung erfolgen. Zu beachten sind die fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissions-schutz-, Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Nach der Fertigstellung sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen regelmäßig zu prüfen.

Die Umsetzung der planinternen und der externen Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB Kreis Dithmarschen einer fachgerechten Erfolgskontrolle zu unterziehen.

Insgesamt obliegt die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen zur Minderung der bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen der Gemeinde Offenbüttel sowie den zuständigen Fachbehörden.

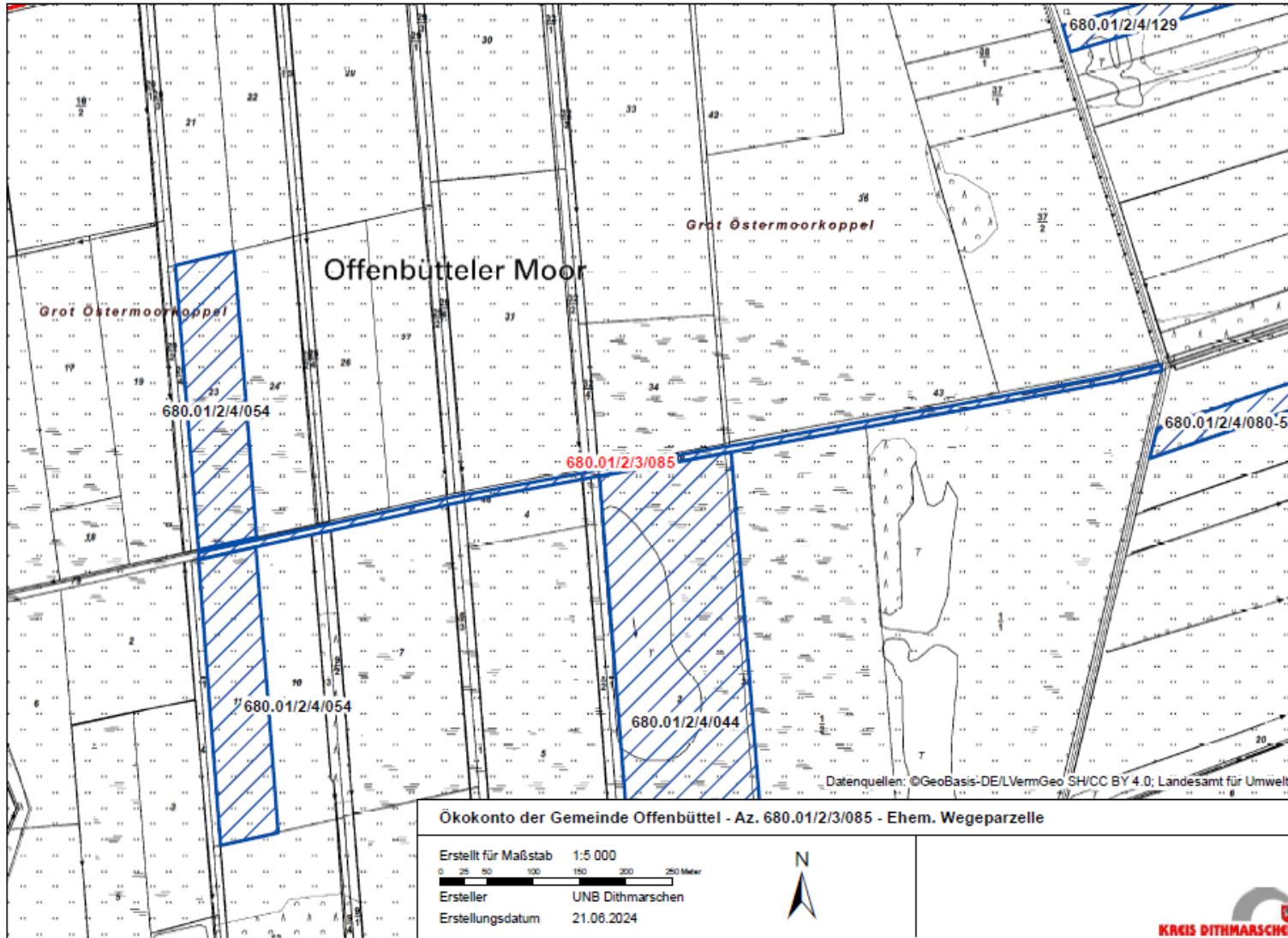
12.3 Referenzliste der Quellen

- *BauGB Anlage 1: zusätzliche Angaben:*
d) *eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.*

Die Umweltprüfung hat vorliegende Informationen ausgewertet:

- Abfrage des Landes-Artenkatasters (LLUR 2023)
- Climate-data.org (2023): <https://de.climate-data.org/> [abgerufen am 12.12.2023]
- Digitaler Atlas Nord (2023): [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/,](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/) MELUND (Hrsg.), [abgerufen am 12.12.2023]
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenbüttel (Entwurf zur 3. erneuten Auslegung, Febr. 2025)
- 1. Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Offenbüttel (2023)
- Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV (2005)
- EU Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (1998)
- GEO Rohwedder (2024): Geotechnisches Gutachten BV 074/24; Erschließung B-Plan Nr. 5 Offenbüttel
- Kartierungen von Flora und Fauna in 2023
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Schleswig-Holstein (2020)
- Umweltportal SH (2023; <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/> , MELUND (Hrsg.) [abgerufen am 12.12.2023]
- Potenzialanalyse zur Innenentwicklung in der Gemeinde Offenbüttel (Bornholdt 2021)

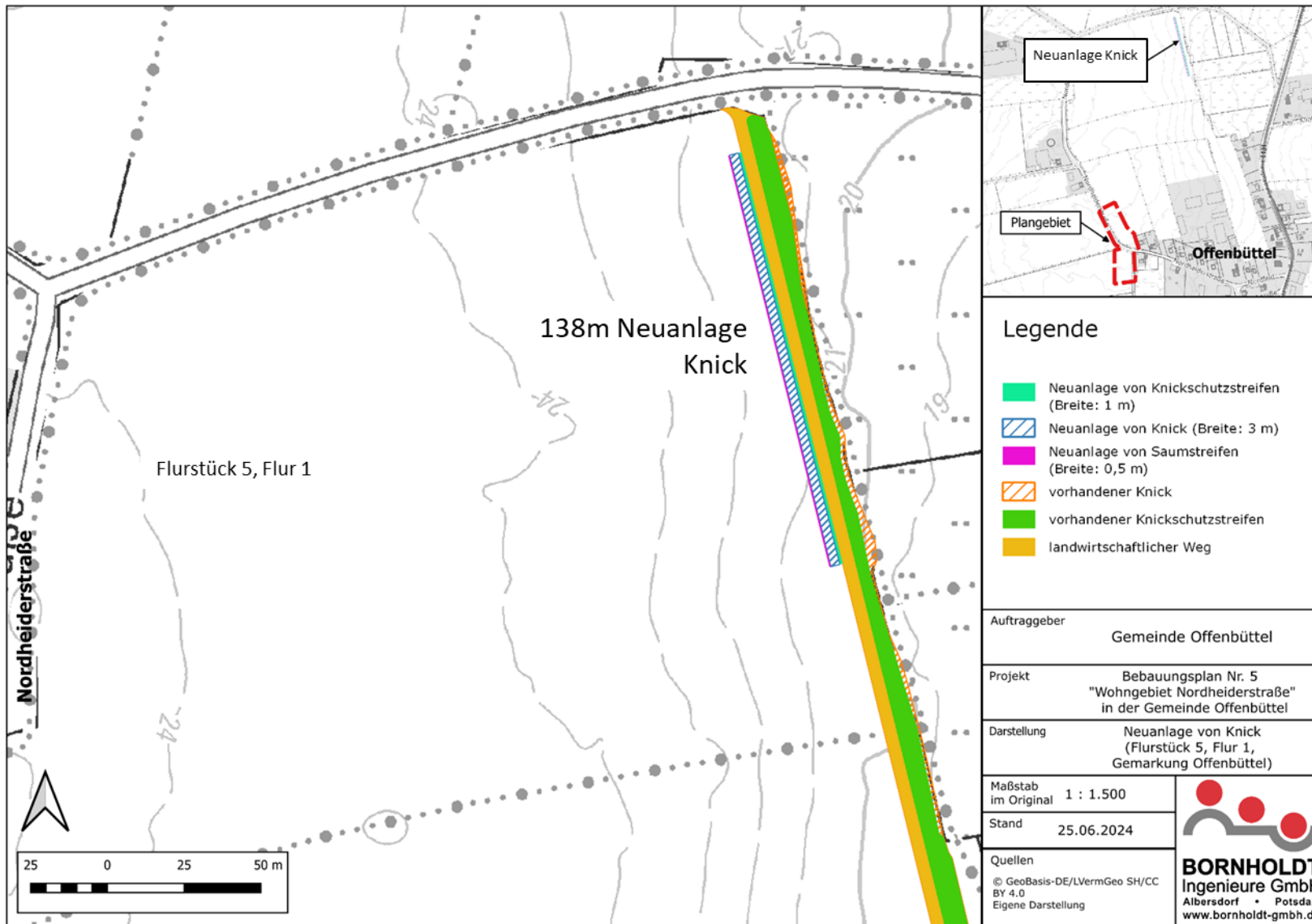
Anhang 1: Ökokontofläche der Gemeinde



Kontoauszug

Kontoauszug	Ökokonto:	Offenbüttel, Offenbütteler Moor			06.09.2023		
Aktenzeichen:	680.01/2/3/085						
Betreiber:inr	Amt Mitteldithmarschen Gemeinde Offenbüttel Roggenstraße 14 25704 Meldorf						
Betroffene Flurstücke:	Nr	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	
		1	Offenbüttel		10 38	7.241	
		Summe				7.241	
Anerkennung durch UNB:	nein						
Buchungen							
Datum	Buchungsanlass	Vorhabenträger:in	Eingriffsbezeichnung	AKZ Eingriff	Ökopunkte	Basis	Reservierung
14.08.2020	Einbuchung Sonstige Verkehrsanlage				7.177,00	7.177,00	
14.08.2020	Lagezuschlag				1.076,55		
01.09.2023	Ausbuchung	Abwasserentsorgung Albersdorf, ,	Erweiterung Kläranlage Albersdorf	680.28.01/00/03670	-672	-542	
18.07.2021	Ausbuchung	Gemeinde Offenbüttel, Amt Mitteldithmarschen,	Errichtung eines Zuschauerunterstandes (Legalisierung)	680.28.01/00/03332	-1.480,00	-1.287,00	
14.08.2021	Zinsen (Einbuchungsjahr 2020)				176,7		
14.08.2022	Zinsen (Einbuchungsjahr 2020)				176,7		
14.08.2023	Zinsen (Einbuchungsjahr 2020)				176,7		
	Stand am 06.09.2023				6.632	5.306	

Anhang 2: Ausgleichsfläche für Knickneuanlage



Gemeinde Offenbüttel
Der Bürgermeister

Datum

Siegel

Unterschrift