

Gemeinde Offenbüttel

Flächennutzungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziele der Planung

Nach dem Bebauungsplan Nr. 1 für ein kleines Wochenendhausgebiet am Nord-Ostsee-Kanal im Ortsteil Hinrichshörn (Satzungsbeschluss 1975, 1. Änderung im Jahr 1992) ging in der Gemeinde Offenbüttel im Jahr 2018 ein zweiter (vorhabenbezogener) Bebauungsplan ins Verfahren, der die Betriebsflächen eines Lohn- und Bauunternehmens als Sondergebiet sichert.

Vor diesem Hintergrund hatte die Landesplanungsbehörde die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) gefordert, der die weiteren gemeindlichen Entwicklungsziele und städtebaulichen Planungen in den Grundzügen darstellt. Daraufhin hat die Gemeinde Offenbüttel am 01.09.2020 die Aufstellung des FNP beschlossen, um eine planerische Grundlage für ihre weitere städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen. Zeitlich etwas verzögert wurde nach Hinweisen im Scoping auch der Landschaftsplan der Gemeinde fortgeschrieben.

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage hat sich die Gemeinde intensiv mit der behutsamen Weiterentwicklung als Wohnstandort befasst, wobei die bisherige charakteristische Mischung dorftypischer Nutzungen gewahrt bleiben soll. Außerdem sollen ebenfalls ausreichend Flächen zu Sicherung und Erweiterung (ortsansässiger) Landwirtschafts-, Handwerks- und Gewerbebetriebe ausgewiesen werden.

Im Bereich erneuerbare Energien plant die Gemeinde nach Erstellung einer gemeindeweiten Potenzialanalyse und Abstimmung mit den Nachbargemeinden die Ausweisung von Flächen für einen Solarpark in Heinkenstruck als Sondergebiet.

2. Verfahrensablauf

Vorentwurf (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 20.04.2021
- Anschreiben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB am 25.09.2020

Entwurf (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 10.02.2023 bis 20.03.2023
- Anschreiben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 24.01.2023

1. erneute Auslegung (§ 4a (3) BauGB)

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. vom 17.10.2023 bis 17.11.2023
- Anschreiben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB am 05.10.2023

2. erneute Auslegung (§ 4a (3) BauGB)

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 16.08.2024 bis 16.09.2024
- Anschreiben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 05.08.2024.

3. erneute Auslegung (§ 4a (3) BauGB)

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 17.04.2025 bis 19.05.2025
- Anschreiben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 01.04.2025

4. Beschluss

Die Gemeindevertretung hat den Flächennutzungsplan am 08.07.2025 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

5. Genehmigung

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Hinweisen gem. § 6 BauGB erfolgte am 17.12.2025.

3. Themenbereiche

Siedlungsentwicklung

1. Seitens der Landesplanungsbehörde und des Kreises Dithmarschen Regionalplanung wurden die **wohnbaulichen und gemischten Entwicklungsflächen** im Vorentwurf mit Blick auf die Standortauswahl und den Flächenumfang kritisch gesehen.

Zusätzlich zur Potenzialanalyse für den Innenbereich wurde zum Planentwurf ein Gutachten zu Geruchsimmissionen für die Ortslage Offenbüttel erstellt, aufgrund dessen die im Vorentwurf dargestellten Entwicklungsflächen nicht mehr vertretbar waren. Die Gemeinde hat daraufhin den Suchraum für neue Potenzialflächen erweitert. Unter den im erweiterten Suchraum ermittelten und verfügbaren Flächen wurde in Abstimmung mit dem Kreis Dithmarschen letztlich eine Fläche zu beiden Seiten der Nordheiderstraße ausgewählt, für die ein Bebauungsplan erstellt wurde (B-Plan Nr. 5 „Nordheiderstraße“, Satzungsbeschluss 08.07.2025). Der Bereich für max. 7 Wohngrundstücke wurde im Entwurf des FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zusammen mit den Nachverdichtungspotenzialen und den Wohneinheiten (WE) der gemischten Baufläche ergeben sich 18-21 mögliche zusätzliche WE bei einem Entwicklungsrahmen von 15 WE.

Da der Entwicklungsdruck /die Nachfrage zwar vorhanden, aber überschaubar ist, geht die Gemeinde davon aus, dass im Zeithorizont des FNP insbesondere die Flächen mit Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotenzial, auf deren Aktivierung die Gemeinde keinen Einfluss nehmen kann, nicht vollständig in Anspruch genommen werden, so dass der Entwicklungsrahmen nicht überschritten wird.

Aufgrund der Bedenken des Landesamtes für Umwelt, Abt. technischer Umweltschutz, bzgl. potenzieller Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken könnten wurde ein Gutachten erstellt, dass zu dem Ergebnis kam, dass im Bereich nördlich der Nordheiderstraße die Lärmimmissionen nachts die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet leicht überschreiten. Im Ergebnis hat die Gemeinde sich entschieden, den betreffenden Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (FNP) bzw. Mischgebiet (B-Plan Nr. 5) auszuweisen, da zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken bestand.

Seitens des Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie und der Schleswig-Holstein Netz AG kamen Hinweise zum Umgang mit der Gashochdruckleitung, die das Baugebiet

kreuzt. Entsprechende Festsetzungen zu Abständen etc. wurden im B-Plan Nr. 5 „Nordheiderstraße“ getroffen.

2. Die Standortproblematik ergab sich auch bei der Darstellung eines **Sondergebietes** für die Erweiterung eines Lohnunternehmens in der Nordheiderstraße. Da nach Prüfung von Standortalternativen keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung standen, wurde an der Darstellung im FNP festgehalten und ein vorzeitiger vorhabenbezogener B-Plan (vBPlan Nr. 3 „Lohnunternehmen Nordheiderstraße 3“) erstellt, der im Oktober 2023 genehmigt wurde.

Solarpark Heinkenstruck

Da im Gemeindegebiet keine bereits vorbelasteten Flächen, Bundesautobahnen, Schienen oder Konversionsflächen vorhanden sind, die sich (privilegiert) zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) eignen würden, hat die Gemeinde eine „Planerische Potentialanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Offenbüttel“ erstellen lassen, die mit Beschluss vom 01.03.2022 als Grundlage für die Erstellung von künftigen Bauleitplänen zur Errichtung von PV-Freiflächenanlagen bestätigt wurde. In gleicher Sitzung wurde bestimmt, dass im Gemeindegebiet, das viele sensible Natur- und Landschaftsräume aufweist, maximal 30 ha mit PV-Freiflächenanlagen belegt werden sollen. Außerdem wurde der Mindestabstand von PV-Freiflächenanlagen zu Wohnhäusern auf 150 Meter festgelegt. Dieser soll nur nach Zustimmung durch die Bewohner ggf. reduziert werden können.

Nach Auswertung der Potenzialanalyse, Abstimmung mit Flächeneigentümern und Bewirtschaftern sowie interessierten Vorhabenträgern hat die Gemeinde beschlossen, im Ortsteil Heinkenstruck einen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Solarpark Heinkenstruck“ (vBP 4) aufzustellen. Die Flächen wurden entsprechend im FNP-Entwurf als sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ dargestellt.

Eine Abstimmung der Konzepte für PV-Freiflächenanlagen mit den Nachbargemeinden Arkebek, Bunsoh, Schrum und Wennbüttel fand am 20.02.2023 statt. Die jeweiligen Konzepte bzw. Analysen wurden zuvor bereits durch die einzelnen Gemeindevertretungen beschlossen. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung wurden keine Bedenken zu den Planungen geäußert.

Die geplante Solarparkfläche liegt fast vollständig innerhalb der Zone Übergangsbereich des LSG „Hohe Geest um Immenstedt“, dessen Schutzziele zu beachten sind. Dazu gehören der Erhalt der historischen Knicklandschaft und das Freihalten von nicht landschaftsgerechten Nutzungen und das Landschaftsbild überprägenden Bauwerken, Anlagen und Strukturen. Da die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) relevanten Schutzzwecke des LSG insbesondere auf den Erhalt des Landschaftsbildes und das Landschaftserleben abzielen, erfolgt im Umweltbericht eine Bewertung der Verträglichkeit von PV-FFA-Vorhaben mit dem Landschaftsbild. Diese basiert auf der ausführlichen Bewertung, die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Entwurf des vBP4 erarbeitet wurde. Dort wird dargelegt, dass insbesondere im Bereich der knickreichen Agrarlandschaft und damit im Bereich des LSG keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Landschaftserlebens und der Erholungsfunktion zu erwarten sind. Zum einen tragen die bestehenden Knicks zu einer geringen Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmung der PV-FFA bei. Zum anderen werden keine Knicks beansprucht bzw. beseitigt. Weiterhin kommt den Flächen aufgrund der bisherigen intensiven Landwirtschaft eine geringere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild, das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion zu.

Gestützt werden diese Aussagen durch die zwischenzeitlich erstellte Visualisierung der PV-FFA. Es wird hier deutlich, dass meist nur ein kleiner Teil der PV-FFA sichtbar ist. Nur

von wenigen Standorten und dann auch nur aus weiter Entfernung sind größere Flächenanteile sichtbar.

Aufgrund der ergänzten ausführlichen Auseinandersetzung mit dem Thema Landschaftsbild und auf Basis der Visualisierung hat der Kreis Dithmarschen in seiner Stellungnahme vom 14.10.2025 die Erteilung der Ausnahmegenehmigung für die Errichtung der PV-FFA im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Auf den Flächen haben zwischen Nov. 2022 und Nov. 2023 Kartierungen vorrangig hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds stattgefunden, um in dem insgesamt sensiblen Bereich die am wenigsten konflikträchtigen Flächen herauszufiltern. Mit dem Vorhabenträger und dem Landeigentümer wurden mehrfach auf Basis der Untersuchungsergebnisse Lage und Umfang der Modulflächen abgestimmt.

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.

Landschaftsplan

Seitens der UNB Kreis Dithmarschen wurde dringend empfohlen, den Landschaftsplan von 2001 neu aufzustellen bzw. fortzuschreiben, um sicher zu stellen, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege hinreichend ermittelt und für die Bauleitplanung bekannt sind und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden können.

Dieser Forderung ist Gemeinde nachgekommen. Die 1. Fortschreibung des LP wurde im Mai 2023 von der Gemeinde beschlossen und am 01.06.2023 öffentlich bekannt gemacht; sie gilt somit als festgestellt.

Im Flächennutzungsplan werden die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplans integriert. Abweichungen vom Landschaftsplan werden in der Begründung erläutert.

Sonstiges

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Brunsbüttel (WSV) erhob Bedenken bzgl. der Darstellung von Biotopverbundflächen auf Flächen im Eigentum des WSV.

Die Darstellung wird nicht geändert, da die Flächen von den übergeordneten Planungsebenen als Biotopverbundflächen nach § 21 (2) BNatSchG nachrichtlich übernommen wurden. Sie stellen keine neue, insbesondere keine gemeindliche, sondern bereits vorhandene Planung dar und sind nicht mit Einschränkungen hinsichtlich der Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am NOK verbunden.

Auf Basis der Angaben der Stellungnahme des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen wurden die Verbandsanlagen des Sielverbandes Bornbek in der Planzeichnung ergänzt.

Ortsdurchfahrten und Anbauverbotszonen wurden gemäß der Angaben des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus nachrichtlich in den Planentwurf übernommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) und zum Landschaftsplan (LP) hat sich mit den Auswirkungen der gemeindlichen Planungen auf Natur und Umwelt auseinandergesetzt. Bestandsaufnahme, Bewertung und Konfliktanalyse der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes entsprechen in weiten Teilen einer Umweltprüfung für die meisten Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG.

Insgesamt ergeben sich aus der Entwicklung der geplanten Wohn-, Misch- und Sondergebiete in Relation zur Gesamtgröße der Gemeinde nur in einem sehr geringen Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen, Reduzierung der Grundwasserneubildung oder Biotopzerstörungen z.B. bei angrenzenden Knicks. Die Gemeinde hält im FNP hier für den Ausgleich ausreichend Flächen bereit. Auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsnutzung hat diese Entwicklung keine negativen Auswirkungen.

Alternative Standorte bzw. Planungsmöglichkeiten mit besserer Eignung oder geringerer Eingriffsintensität für die oben geschilderten Entwicklungen konnten weder durch die Gemeinde noch die Planung ermittelt werden.

Weitere gewerbliche oder andere Sonderstandorte für Biogaserzeugung, landwirtschaftliche Lohnunternehmen o. ä. Betriebe im Außenbereich werden durch die Gemeinde nicht geplant.

Die naturschutzrechtlichen Schutzobjekte und -gebiete im Gemeindegebiet werden durch die Flächennutzungsplanung nicht berührt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Offenbüttel auf Natur und Umwelt kompensierbar sind und bzgl. der Schutzgüter keine erheblichen oder nachteiligen Folgen mit sich bringen.

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

Gemeinde Offenbüttel

Der Bürgermeister

Offenbüttel, 03.02.2026
Ort, Datum



Stempel und Unterschrift