

Gemeinde Besdorf

Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Eichen II“

für das Gebiet

„südlich der Dorfstraße (L 131) sowie westlich der Straßen Zum Aotal und Alte Eichen“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 27.10.2022
Projekt-Nr.: 21009

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Besdorf
über M & M Projektierung und Entwicklungs GmbH
Bokelrehmer Straße 9, 25584 Besdorf

Auftragnehmer

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
2.4	Innenentwicklungspotenziale	7
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3	Grünordnung	9
3.3.1	Artenschutz	10
3.3.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	11
3.4	Immissionen	12
3.5	Störfallbetriebe	13
3.6	Denkmalschutz	13
4.	Verkehrerschließung	13
5.	Technische Infrastruktur	13
5.1	Versorgung	13
5.2	Entsorgung	14
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	14
7.	Kosten der Planung	15
8.	Flächenbilanzierung	15
9.	Anlagen	16
9.1	Überschlägige Prüfung der Innenentwicklungspotenziale	
9.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
9.3	Bodengutachten	
9.4	Wasserhaushaltsbilanz	

Gemeinde Besdorf

Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Eichen II“

für das Gebiet

„südlich der Dorfstraße (L 131) sowie westlich der Straßen Zum Aatal und Alte Eichen“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Besdorf. Durch die Gemeinde führt die Bundesautobahn A 23 sowie die Landesstraße L 131. Der Geltungsbereich besteht aus einem Teilstück des Flurstücks 8 der Flur 6 der Gemeinde und Gemarkung Besdorf.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Dorfstraße und seine umgebende Bebauung begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1. Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet ist von Knickstrukturen umgeben.

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße zu erreichen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Besdorf beabsichtigt südlich der Dorfstraße ein allgemeines Wohngebiet mit vier Baugrundstücken zu entwickeln.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 sind bereits vier Baugrundstücke vorbereitet und bauplanungsrechtlich zulässig (Innenbereichssatzung Nr. 1).

Im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 3 möchte die Gemeinde bei verfügbarem Wohnungsbaukontingent langfristig noch sechs weitere Baugrundstücke entwickeln.

Das Erschließungskonzept (Abbildung 11) zeigt die mögliche Gesamtentwicklung des Flurstücks 8.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

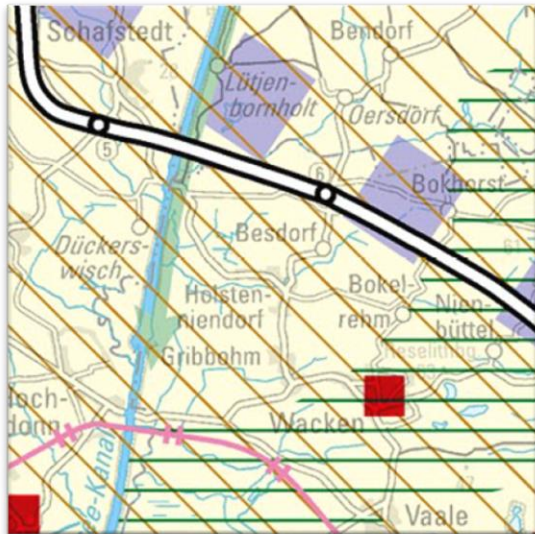


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Besdorf liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021) im ländlichen Raum südlich der Bundesautobahn A 23. Die Gemeinde Besdorf hat 236 Einwohner (Stand 31.12.2021) und weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Entlang der A 23 verläuft im Norden der Gemeinde zudem eine Landesentwicklungsachse, die von Hamburg nach Süddänemark verläuft. Östlich der Gemeinde befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Die Gemeinde selbst liegt innerhalb eines Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der LEP besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).



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

Auch nach Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 (RP IV 2005) liegt die Gemeinde Besdorf in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im Nordwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung für Natur und Landschaft.

Regional betrachtet liegt Besdorf an der Grenze des Nahbereichs Wacken und liegt direkt an der A 23 sowie der L 131.



Abbildung 3: Regionalplan für den Planungsraum III – West in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land, 2020)

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 sieht in näherer Umgebung zum Plangebiet keine Windenergieanlagenstandorte oder Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Repowering vor. Ca. 1,2 km nordwestlich vom Plangebiet liegt ein, bisher noch unbebautes, Vorranggebiet für die Windenergienutzung der Gemeinde Holstenniendorf (PR3_STE_010). Ein bereits bebauter Windpark der Gemeinden Besdorf und Bokhorst befindet sich ca. 1,5 km nordöstlich (PR3_STE_008) des Plangebietes.

2.2 Landschaftsplanung

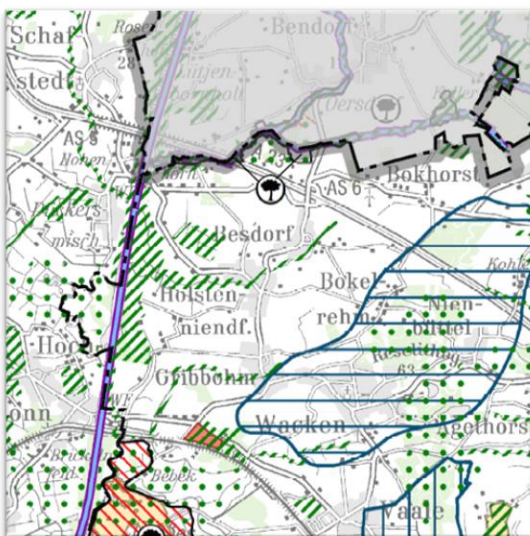


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

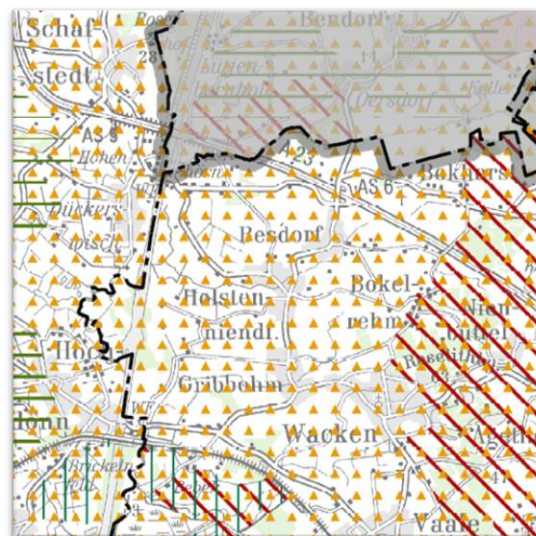


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 zeigt in Hauptkarte 1 entlang der nördlichen Gemeindegrenze von Besdorf, an der Grenze zum Kreis Rendsburg-Eckernförde, das FFH-Gebiet „Iselbek mit Lindhorster Teich“. Östlich des Ortskerns und westlich der Gemeindegrenze ist jeweils eine Verbundachse eines Gebiets mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem verzeichnet.

Die zweite Hauptkarte des Landschaftsrahmenplans weist das gesamte Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus und bestätigt damit die Aussage des Regionalplans. Nördlich der Gemeinde befindet sich ein Gebiet, das die

Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt sowie eine Knicklandschaft.

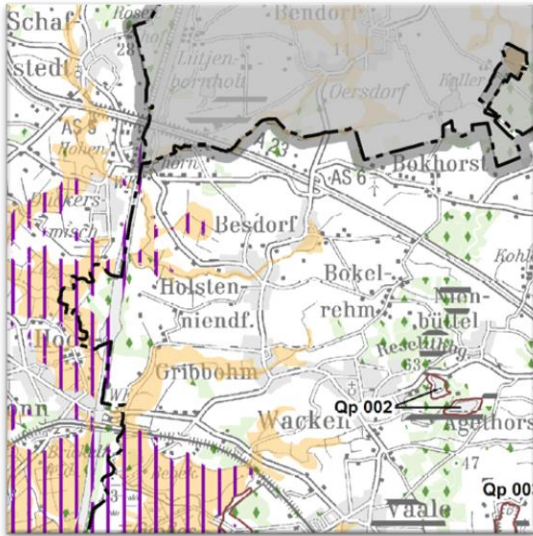


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Die Hauptkarte 3 zeigt östlich der Ortslage von Besdorf das Vorkommen klimasensitiver Böden. Westlich des Gemeindegebiets wiederholt sich dieses Vorkommen in Kombination mit einem Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG). Nordwestlich der Gemeindegrenze liegt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe erfüllt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Biotopkartierung (Stand: 23.09.2022)

Ca. 130 m südlich des Plangebietes befindet sich der Besdorfer Bach. Ein ausgebauter Bach mit flutender Vegetation, der als Biotop gilt.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Besdorf nicht vor.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Besdorf liegt kein Flächennutzungsplan vor. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 erforderlich. Es ist beabsichtigt, die Fläche dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.



Abbildung 8: Auszug aus der Satzung der Gemeinde Besdorf über den Bebauungsplan Nr. 1 - 1. (vereinfachte) Änderung (1993)

Die Gemeinde Besdorf hat bereits zwei Bebauungspläne (inkl. Änderungen) (1984, 1993, 1995, 1998) und eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB (1998) aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 (1984), inklusive 1. und 2. Änderung (1993/1995), grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgte als rein textliche Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 2 (1998) wurde für die Realisierung eines Windparks nördlich der Bundesautobahn A 23, südlich der Kreisstraße K 59 und westlich der Gemeindegrenze zu Bokhorst aufgestellt. Mittlerweile wurde dieser jedoch aufgehoben (2021).

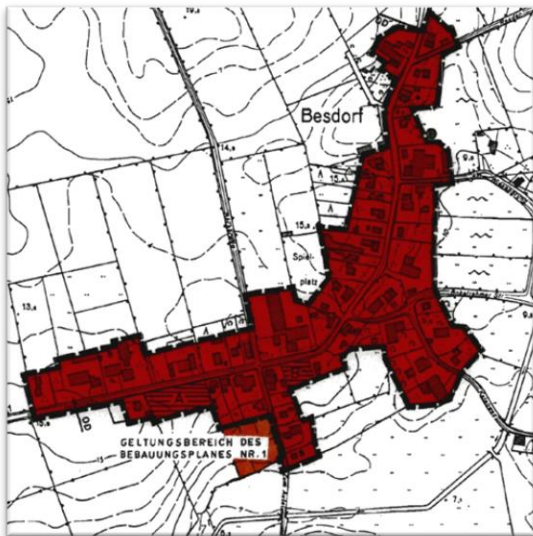


Abbildung 9: Satzung der Gemeinde Besdorf nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB (1998)

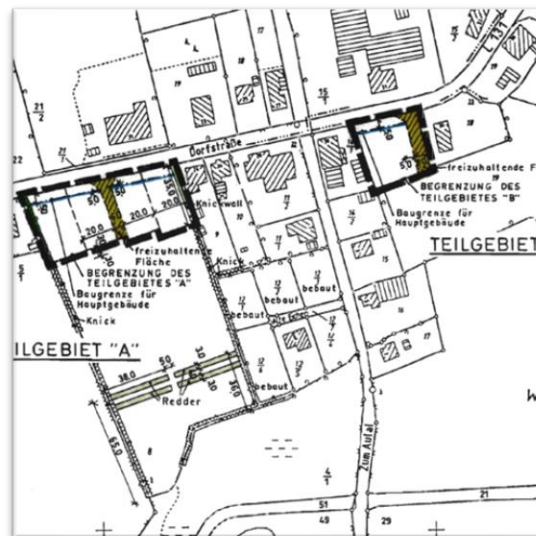


Abbildung 10: Teilgebiete der Satzung der Gemeinde Besdorf nach § 34 (4) BauGB (1998)

Die Satzung der Gemeinde Besdorf nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB bezieht den nördlichen Teil des Flurstücks 8 bereits in den Innenbereich mit ein. Dieser wurde im Rahmen der Satzung 1998 mit vier Grundstücken überplant. Eine Bebauung dieser Flächen soll in naher Zukunft stattfinden. Grundstücksverkäufe werden aktuell abgewickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird auf der Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 BauGB angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung setzt Gebiete im bisherigen Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB bereits definitorisch gegeben, auch soweit der Satzungsbereich noch unbebaut ist.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

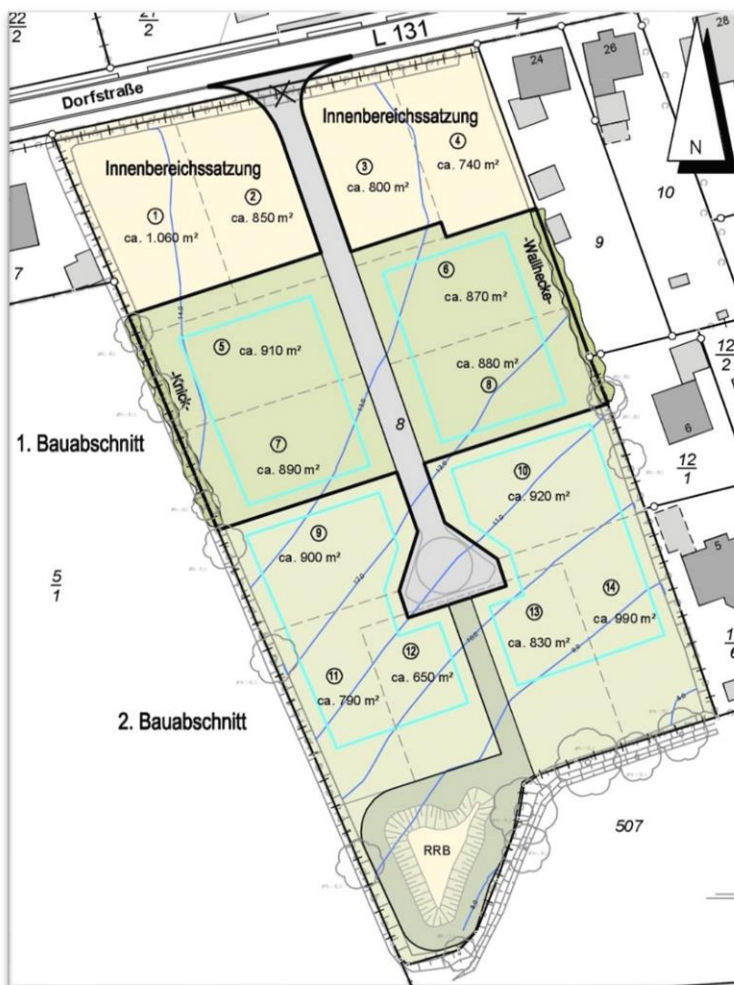


Abbildung 11: Erschließungskonzept (Stand: 07.10.2022)

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen. Da der Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird zudem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Bebauungsplan wird deshalb als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aufgestellt. Dieser bedarf der Genehmigung des Kreises Steinburg.

Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, das Wohngebiet auf dem gesamten Flurstück 8 weiter zu entwickeln. Dort sollen in Zukunft, inkl. der Baugrundstücke der Innenbereichssatzung, insgesamt 14 Grundstücke in zwei bzw. drei Bauabschnitten entstehen.

Bei Planungen Dritter ist diese Erweiterung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen.

2.4 Innenentwicklungspotenziale

Das gesamte Gemeindegebiet von Besdorf umfasst 7,37 km². Mit Stand vom 31.12.2021 lebten 236 Personen in der Gemeinde.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde für die Gemeinde Besdorf eine überschlägige Prüfung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt.

Insgesamt ist ein Bebauungsplan im Innenbereich von Besdorf rechtskräftig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Alte Eichen“ wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dort befinden sich keine Potenzialflächen.

Nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung im Jahr 2021 wurden 4 Baulücken mit 5 möglichen Baugrundstücken identifiziert.

Es erfolgte eine Abfrage der besagten Baulücken. Dabei wurde festgestellt, dass für eine Baulücke eine Bauvoranfrage besteht. Für eine weitere Baulücke wurde Eigenbedarf angemeldet. Für die verbleibenden Grundstücke bestehen keine Veräußerungsabsichten. Möglichkeiten zur Wiedernutzung oder Nachverdichtung bestehen aktuell nicht. Zur Entwicklung von Baulandpotenzial ist insoweit eine Baugebietsentwicklung unvermeidlich.

Der LEP besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Mit Stand vom 31.12.2020 existierten 108 Wohneinheiten in der Gemeinde Besdorf.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt 11 Wohneinheiten. Nach Abzug der Bauvoranfrage und der Fläche für Eigenbedarf stehen der Gemeinde noch 9 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung. Ebenfalls abgezogen werden müssen die vier Baugrundstücke der Innenbereichssatzung, die nun verkauft und in naher Zukunft bebaut werden. Letztlich steht der Gemeinde Besdorf ein Wohnungsbaukontingent von 5 Wohneinheiten zur Verfügung.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan kommt die Gemeinde dem dringenden Bedarf nach Wohnraum nach. Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die wohnräumliche Nutzung zu sichern.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet schaffen. Für das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Grundstücksgröße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Damit sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt, wird für das Plangebiet eine eingeschossige Bauweise vorgegeben.

Die Firsthöhe (FH) wird auf maximal 9,0 m begrenzt. Primäres Ziel ist, dass sich die Gebäude im Plangebiet in die Umgebung einfügen. Die Begrenzung der Firsthöhe soll zusätzlich dazu dienen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich dabei auf das natürliche Gelände. Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Die Höhenlinien sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt, sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Das Gemeindegebiet von Besdorf ist generell durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese verlaufen in einem Abstand von 8,0 m zur äußeren östlichen und westlichen Flurstücksgrenze, in einem 3,0 m Abstand zu den angrenzenden Grundstücken sowie in 5,0 m Abstand zur geplanten Erschließungsstraße.

Aus Gründen des Knickschutzes sollen die Baugrenzen zu dem vorhandenen Knick einen Abstand von ca. 6,5 m zum Knickfuß einhalten. Gleiches gilt für die Wallhecke an der östlichen Plangeietsgrenze.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt, um den Gebietscharakter eines dörflichen Einfamilienhausgebietes zu wahren. Durch diese Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur zugrunde gelegte Einwohnerzahl nicht überschritten wird.

3.3 Grünordnung

Der Geltungsbereich wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Die Fläche weist somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Nördlich des Flurstücks verläuft die Dorfstraße mit zugehöriger Bebauung. Östlich befindet sich die Bebauung der Straße Alte Eichen (Bebauungsplan Nr. 1). Westlich grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an.

Im Westen wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt. Diesem ist eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zuzuweisen. Er verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs. Zum Schutz dieses gesetzlich geschützten Biotops ist ein mindestens 3 m breiter, von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO freizuhalten, Schutzstreifen vom Knickwallfuß an festgesetzt. Auch Abgrabungen und Aufschüttungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Lediglich die Errichtung von offenen Einfriedungen in einem Mindestabstand von 1 m zum Knickfuß ist zulässig.

Der Knick innerhalb des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Knick. Für diesen Knick findet eine Entwidmung statt. Die Wall- und Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Es erfolgt zu diesem noch die Festsetzung einer privaten Grünfläche -Wallhecke-.

Je laufender Meter Wallhecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Gleiches gilt für den Knick an westlicher Plangebietsgrenze. Die Pflanzenarten sind der „Liste typische Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel-Knicks“, des Knickerlasses zu entnehmen, dies wären u.a.:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Hasel (*Corylus avellan*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

(vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017). Eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen, wie Thuja oder Kirschlorbeer, ist nicht zulässig.

3.3.1 Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Besdorf wurden im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Der Fachbeitrag Artenschutz ist dieser Begründung als Anlage 9.2 beigelegt (Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Eichen II“: Planungsbüro Philipp, Stand 17.08.2022). Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis (vgl. ebenda, Seite 17 ff.):

„Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potenziell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art. Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und den potenziellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Bezüglich der Baufeldräumung wird darauf hingewiesen, zum Schutze von wildlebenden Tieren und Vögeln, den oben genannten Schutzzeitraum ebenfalls zu berücksichtigen. Sind Gehölze innerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und ist das Benehmen mit der UNB herzustellen.

Zum Schutz von migrierenden Amphibien während der Bauphase ist im Frühjahr ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung vom Planungsgebiet weg, entlang der Geltungsbereichsgrenzen zu errichten. Der Zaun ist im Frühjahr mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen fachlich korrekt zu errichten und nach Beendigung zu entfernen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.“

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind insoweit folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

Amphibienschutz

Mindestens zwei Wochen vor Baubeginn (Frühjahr) sind Fang- bzw. Leitzäune, mit Überwindungshilfen, entlang der Geltungsbereichsgrenzen aufzustellen.

Vogelschutz

Eine Rodung oder Kappung von Bäumen und anderen Gehölzbeständen darf nur außerhalb der Schutzfristen (1. März bis 30. September) stattfinden. Wenn diese Regelung nicht eingehalten werden kann, ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

3.3.2 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

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

- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Firsthöhe innerhalb des Plangebietes auf max. 9,0 m festgesetzt.
- Damit sich das neue Baugebiet auch in die nähere Umgebung einfügt, sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da dies der prägende Gebäudetypus im Gemeindegebiet ist.
- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.
- Der am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Knick ist vollständig zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind zu schließen, sodass mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze je laufenden Meter vorhanden sind. Dies gilt ebenfalls für die am östlichen Rand befindliche Wallhecke.
- Zum Schutz des Knicks ist ein Schutzstreifen von 3 m vom Knickwallfuß auf den Baugrundstücken festgesetzt, der von baulichen Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO freizuhalten ist. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Lediglich die Errichtung von offenen Einfriedungen in einem Mindestabstand von 1 m zum Knickwallfuß ist zulässig.

Durch die Bebauung wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe über alle Baugrundstücke bei ca. 920 m². Die Gesamtversiegelung, inkl. der 50 % Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO und einschließlich der Straßenverkehrsfläche, beträgt maximal ca. 2.330 m².

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten Eingriffe bis zu einer zulässigen Grundfläche von maximal 10.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop, u. a. Knicks, sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird, aufgrund der beidseitigen Bebauung und der späteren gesamten Entwicklung des Flurstücks auf gesamter Länge entwidmet. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen. Für diesen Abschnitt sind 250 m Knickaushleich erforderlich.

Für die Errichtung der Erschließungsstraße entfallen unmittelbar an der Dorfstraße 20 m Knick. Für Bereiche, in denen der Knick vollständig entfällt, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen. In diesem Fall sind 40 m Knickaushleich erforderlich.

Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in Knicks ist ein externer Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt seitens des Auftraggebers. Entsprechende Anträge werden gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten, die Genehmigung der Knickrodung und -entwidmung im Rahmend es Planverfahrens in Aussicht zu stellen.

3.4 Immissionen

Ca. 40 m vom Großteil des Plangebietes entfernt verläuft die Landesstraße L 131. Rund einen Kilometer nordöstlich liegt die Bundesautobahn A 23. Ca. einen Kilometer nordöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 59.

Es wurden die Daten der Straßenverkehrszählung 2015 des Landes Schleswig-Holstein herangezogen. Demnach besteht ein durchschnittlicher täglicher Gesamtverkehr von 1.109 Fahrzeugen auf dem entsprechenden Abschnitt der Landesstraße 131. Der Schwerverkehr ist mit 90 Fahrzeugen am Tag (8 %) angegeben. Der durchschnittliche tägliche Gesamtverkehr auf dem entsprechenden Abschnitt der Bundesautobahn 23 liegt bei 19.105 Fahrzeugen. Der Schwerverkehr macht mit 1.774 Fahrzeugen am Tag 9,3 % aus. Durch die Entfernung zur Bundesautobahn A 23 und Kreisstraße 59 sind hier keine relevanten Immissionen zu erwarten.

Ca. 70 m nördlich des Plangebietes wird eine private Pferdehaltung betrieben. Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich ca. 150 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der ausreichenden Entfernungen sind keine unzumutbaren, aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung, resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zu erwarten.

Durch den nordöstlich gelegenen Windpark in ca. 1,5 km Entfernung sowie die ca. 230 m südwestlich entfernte Teichkläranlage sind, aufgrund der ausreichenden Entfernung, ebenfalls keine Immissionen zu erwarten.

Bei der Erschließung des Gebietes kann es durch den damit verbundenen Baulärm temporär zu erhöhten Immissionen im Plangebiet und der umliegenden Bebauung kommen.

3.5 Störfallbetriebe

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

Die nächstgelegene Störfallanlage befindet sich in der Gemeinde Bokhorst, ca. 2,7 km entfernt vom Plangebiet. Dabei handelt es sich um eine Biogasanlage.

3.6 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Wenn während der Erdarbeiten trotz dessen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Dorfstraße von Norden her erschlossen.

Die Dorfstraße ist zeitgleich die Landesstraße L 131 und schafft eine Anbindung an die Bundesautobahn A 23. Somit ist eine örtliche und weiterführend auch eine überörtliche Verkehrsanbindung gegeben.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße. Es entsteht eine Stichstraße von der Dorfstraße aus in Richtung Süden in Mitte des Wohngebietes. Der Straßenraum ist insgesamt 6 m breit. Am südlichen Ende befindet sich eine Wendeanlage, dessen Länge bereits mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Flurstücks gewählt wurde. Auf der gesamten Straßenbreite findet Mischverkehr statt.

Die Wendeanlage ist gemäß RAS 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Unteres Störgebiet sichergestellt. Eine Versorgungsleitung (DN 150) für Trinkwasser befindet sich in ca. 40 m

Abstand zum Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße.

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch den Wasserverband Unteres Störgebiet sichergestellt. Es befindet sich ein Hydrant (H 3302) ca. 40 m nordwestlich des Plangebietes direkt an der Dorfstraße.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

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

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über einen neu anzulegenden Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal südlich des Plangebietes angeschlossen werden. Dieser führt in die südwestlich gelegene Teichkläranlage, welche im Zuständigkeitsbereich des Wasserverband Unteres Störgebiet liegt.

Die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 4, die im Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung liegen, können bezüglich der Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dorfstraße angeschlossen werden. Den Grundstücken Nr. 2 und Nr. 3 wird gestattet an die neu herzustellenden Kanäle in der Erschließungsstraße anzuschließen, da in der Dorfstraße keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke Nr. 5 bis 8 des Bebauungsplans und Nr. 9 bis 14 des weiteren Erschließungskonzeptes entsorgen das Regenwasser über den neuen Kanal.

Die Drosselung des Regenwassers findet über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Bereich des Flurstücks statt. Hier sind die entsprechenden naturschutz- und wasserrechtlichen Anträge im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Entsorgungssatzung des Kreises Steinburg und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der M & M Projektierung und Entwicklungs GmbH. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten der Planung

Die Kosten der Bauleitplanung trägt ein privater Erschließungsträger. Die Gemeinde und der Projektträger haben dazu einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4.780 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	3.690 m ²	77,2 %
Straßenverkehrsfläche	950 m ²	19,8 %
Vorhandener Knick	70 m ²	1,5 %
Vorhandene Wallhecke	70 m ²	1,5 %
Gesamt	4.780 m²	100,0 %

Gemeinde Besdorf, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Überschlägige Prüfung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Besdorf – überschlägige Prüfung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 02.06.2021

9.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alte Eichen II“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 17.08.2022

9.3 Bodengutachten

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, Stand: 25.06.2021

9.4 Wasserhaushaltsbilanz

Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1, IBB Ingenieurbüro für Bautechnik GmbH & Co. KG, Elmshorn, Stand: 27.06.2022