

## Gemeinde Welmbüttel

(Kreis Dithmarschen)

### Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Bahnhofsberg 4 a bis 6, nördlich und westlich der  
Bebauung Hustedter Weg“

**Bearbeitungsstand:** § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 17.09.2025  
Projekt-Nr.: 22045

## Entwurf der Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Welmbüttel über  
das Amt KLG Eider  
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1  
25779 Hennstedt

### 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

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Planungsanlass und -ziele	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	5
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	7
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	7
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1	Art und Maß der Nutzung	9
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen	10
3.3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.4	Grünordnung	10
3.4.1	Knicks und Wallhecken	11
3.4.2	Artenschutz	11
3.4.3	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	13
3.5	Immissionsschutz	14
3.6	Störfallbetriebe	14
3.7	Denkmalschutz	15
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	16
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
9.1	5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Bodengutachten	
9.4	Wasserhaushaltsbilanz / Nachweis nach A-RW 1	

# **Gemeinde Welmbüttel**

## **Bebauungsplan Nr. 9**

### **für das Gebiet**

**„östlich der Bebauung Bahnhofsberg 4 a bis 6, nördlich und westlich der Bebauung Hustedter Weg“**

## **Entwurf der Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

#### **1.1 Lage des Plangebietes**

Der rund 0,45 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 liegt östlich der Bebauung Bahnhofsberg und nördlich sowie westlich der Bebauung Hustedterweg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 64, 74 und 75 der Flur 9 sowie das Flurstück 10 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Welmbüttel.

Das Plangebiet ist in zentraler Ortslage gelegen und über die westlich angrenzende Straße Bahnhofsberg zu erreichen. Es wird im Osten durch das Grundstück Hustedter Weg 3 begrenzt. Südlich grenzt das Gebiet an die Grundstücke Hustedter Weg 1 und 1 a. Im Westen schließen die Grundstücke Bahnhofsberg 4a, 4b, 4c sowie 6 an das Plangebiet an. Die nördliche Begrenzung bildet das Grundstück Bahnhofsberg 8. Im Plangebiet befindet sich ein ungenutzter, asphaltierter Parkplatz, der ein Teil der Fläche bereits versiegelt.

#### **1.2 Planungsanlass und -ziele**

Die Gemeinde Welmbüttel beabsichtigt östlich der Bebauung Bahnhofsberg, nördlich und westlich der Bebauung Hustedter Weg ein Allgemeines Wohngebiet mit 5 Baugrundstücken zu entwickeln. Diese sollen dauerhaft für eine Wohnbebauung genutzt werden und zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland beitragen. Die Fläche dient der Nachverdichtung im Innenbereich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Welmbüttel (390 EW – Stand 31.12.2023) wird im Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021) als ländlicher Raum eingestuft.

Die Gemeinde Welmbüttel ist über die Bundesstraße 203 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. 10 km westlich von Welmbüttel liegt das Mittelzentrum Heide. Rund 2 km nordöstlich liegt das Unterzentrum Tellingstedt. Die Gemeinde Welmbüttel wird als ländlicher Raum eingestuft und befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land) (2020)

Der Regionalplan des Planungsraums III (Windenergie an Land, 2020) zeigt westlich der Gemeinde zwei Vorranggebiete für Windkraftanlagen (PR3\_DIT\_044 und PR3\_DIT\_040).

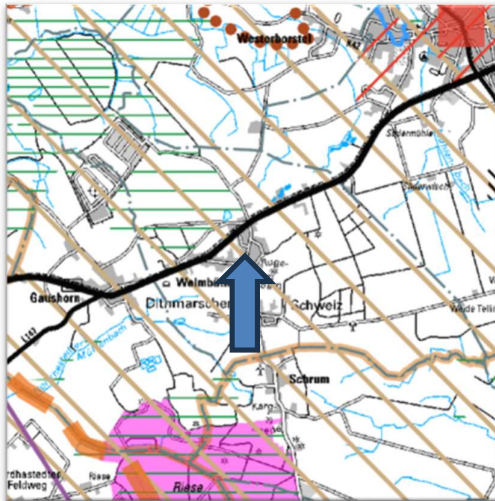


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Entwurf 2025)

Laut Regionalplan für den Planungsraum III von 2025 (RP 2025) liegt die Gemeinde Welmbüttel in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Außerdem liegt nordwestlich der Gemeinde ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die Bundesstraße 203 führt durch Welmbüttel.

## 2.2 Landschaftsplanung

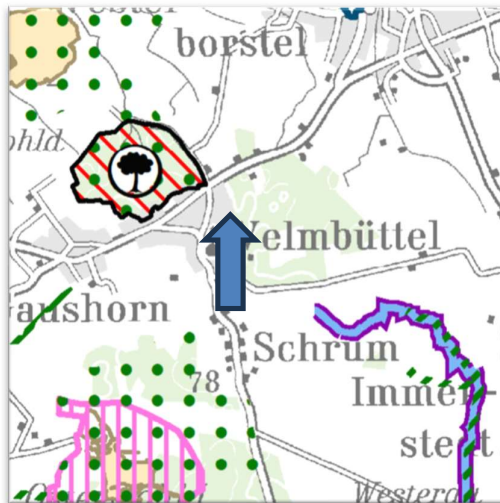


Abbildung 4: Auszug aus Hauptkarte I des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (Stand 2020) liegt nordwestlich in der Gemeinde ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Zudem liegt es in einem Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Südwestlich der Gemeinde befindet sich ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Diese Fläche ist zum Teil Sondergebiet des Bundes. Südöstlich der Gemeinde befindet sich ein Vorrangfließgewässer.

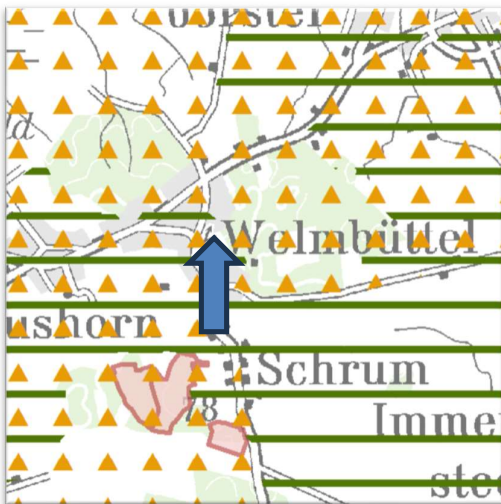


Abbildung 5: Auszug aus Hauptkarte II des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)



Abbildung 6: Auszug aus Hauptkarte III des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

In Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans ist die Gemeinde als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Im Ortskern, sowie nordöstlich, südlich und westlich der Gemeinde befinden sich historische Knicklandschaften. Südwestlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i.V.m § 15 LNatSchG.

Die Hauptkarte 3 zeigt, dass es im Westen und Osten in der Gemeinde Wald gibt. Im östlichen Wald ist ein Teil klimasensitiver Boden verzeichnet.

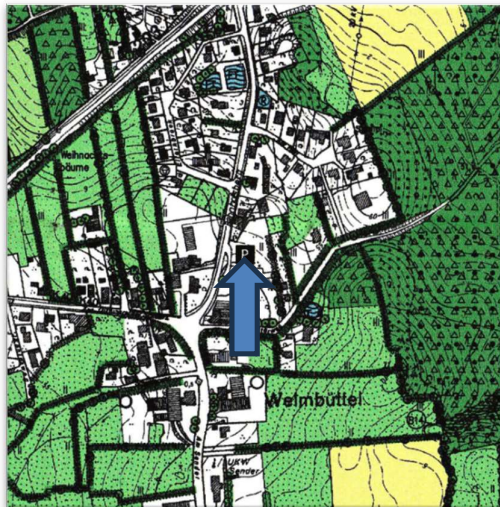


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand der Gemeinde Welmbüttel (1997)

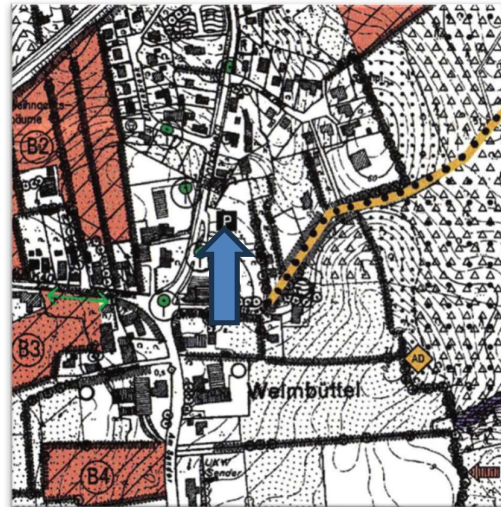


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Entwicklung der Gemeinde Welmbüttel (1997)

Der Landschaftsplan Bestand der Gemeinde Welmbüttel aus dem Jahr 1997 weist die Fläche des Plangebietes als Dorfgebiet, Siedlungsfläche und Garten aus. Zudem ist in dem Plangebiet ein Parkplatz markiert. Im Osten ist das Plangebiet abgegrenzt durch einen Knick und fünf Überhänger. Die Fläche ist somit nahezu vollständig von Grünstrukturen und Wohnbebauung umgeben. Der Landschaftsplan Entwicklung zeigt, dass die landschaftsbestimmenden Bäume entlang der Straße Bahnhofsberg erhalten bleiben sollen. Damit soll die Durchgrünung der Straße Bahnhofsberg erreicht werden.

## 2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

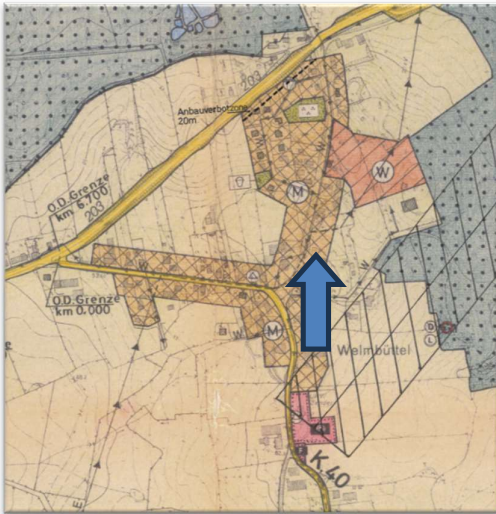


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Welmbüttel (1978)

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der restliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 zu berichtigen mit der 5. Änderung (Anlage 9.1). Es werden Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, einem ehemaligen Parkplatz im Innenbereich. Im beschleunigten Verfahren wird in der Regel kein externer

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Knicks) sind weiterhin ausgleichspflichtig.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von rund 350 Metern nördlich des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt. Europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Störfallbetriebe werden durch die vorliegende Planung weder ermöglicht noch wirken solche auf das Plangebiet ein. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen somit insgesamt vor.

## 2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

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

Die Gemeinde Welmbüttel hat im Jahr 2018 die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht.

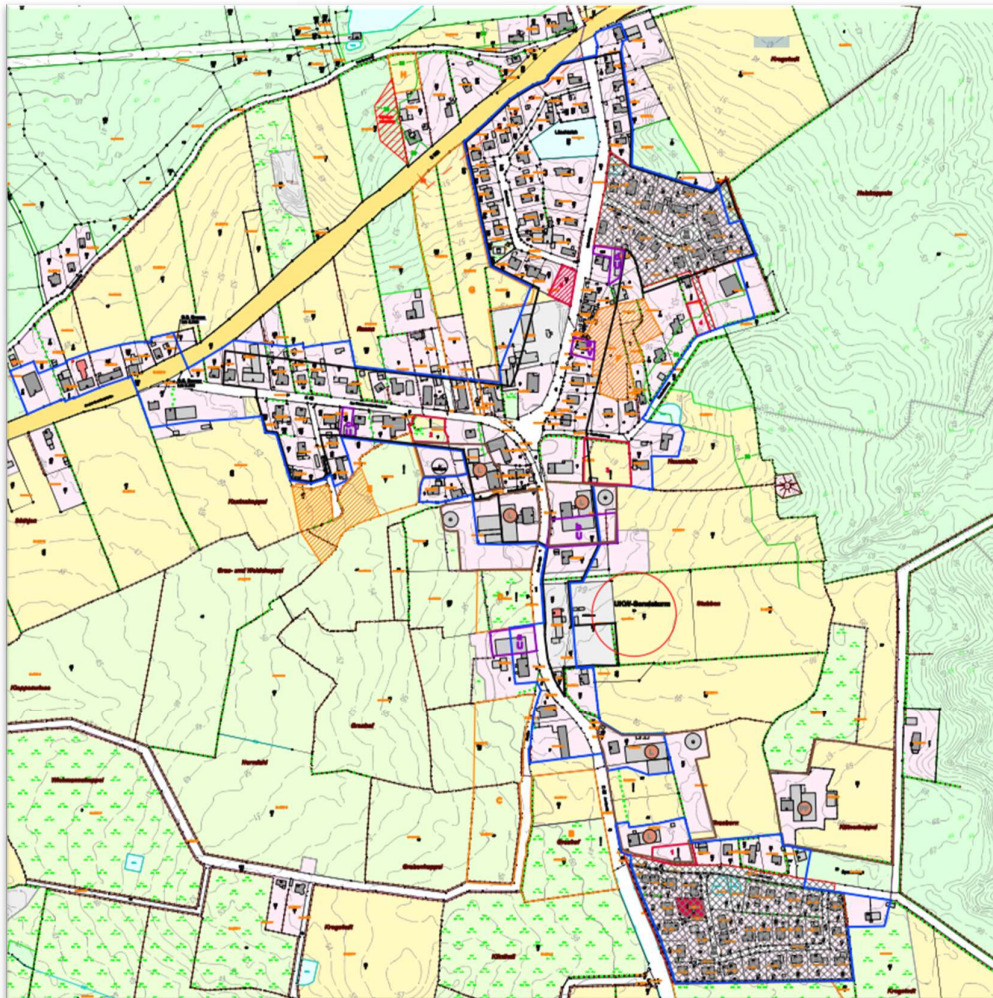


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Welmbüttel (2018)

Innerhalb der bestehenden Baugebiete bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten. Im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde ist ein Grundstück nicht mit einer Wohneinheit bebaut, allerdings ist diese mit einem Carport bebaut und befindet sich im Privatbesitz, sodass eine zeitnahe Veräußerung nicht zu erwarten ist.

In der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden 5 Baulücken identifiziert, die seitdem noch nicht bebaut wurden, auf denen 6 Wohneinheiten entstehen könnten. Eine

Baulücke ist gut geeignet, da keine Hemmnisse ersichtlich sind, die einer Bebauung entgegenstehen würden. Bei den übrigen Baulücken handelt es sich jeweils um Baulücken mit bedingter Eignung. Hier handelt es sich beispielsweise um Baulücken in unmittelbarer Nähe zu mindestens einer landwirtschaftlichen Hofstelle oder die Baulücke liegt teilweise innerhalb des nach § 24 Landeswaldgesetz zu beachten Waldabstandes.

Seit dem Jahr 2022 sind in Welmbüttel keine Baufertigstellungen erfolgt.

In der Innenentwicklungspotenzialanalyse wird empfohlen, die Entwicklungsfläche des Plangebietes primär zu betrachten. Die Entwicklungsfläche des Plangebiets weist eine gute Eignung auf, da es sich bei dieser Fläche um eine bereits von vier Seiten mit Bebauung umgebenen Fläche in zentraler Ortslage handelt, die bereits teilversiegelt ist.

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Die Gemeinde Welmbüttel kommt auf 209 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde 21 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Welmbüttel von 21 wird nicht ausgeschöpft.

Im Plangebiet werden 5 Baugrundstücke festgesetzt. Es wird auch die Möglichkeit zur Errichtung von 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig sein. In sehr begrenzten Umfang werden gegebenenfalls Einliegerwohnungen gebaut.

Nach aktueller Planung verbleibt ein Kontingent von 14 Wohneinheiten, das für die zukünftige Wohnbauentwicklung der Gemeinde zur Verfügung steht.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Im Plangebiet soll in zentraler Ortslage ein allgemeines Wohngebiet mit 5 Grundstücken für Einfamilienhäuser entstehen. Die zulässige Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt.

Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Zudem wird eine maximale Höhenfestsetzung von 8,5 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzungen bezieht sich auf das natürliche Gelände. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes, mindestens jedoch 57,0 m über Normalhöhennull (NHN). Im Zweifelsfall können die Höhenschichtlinien der Planzeichnung durch Interpolation herangezogen werden.

## **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen**

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, damit sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Das Gemeindegebiet von Welmbüttel ist, neben der Landwirtschaft, generell durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Südlich des Baugrundstück Nr. 1 werden 6,0 m zur Plangebietsgrenze aufgrund eines notwendigen Leitungsrechts (siehe Ziffer 5.2) eingehalten. Östlich der Baugrundstücke Nr. 3 und 4 werden 3,0 m Abstand zum Stichweg eingehalten. Die restlichen Abstände betragen 5,0 m.

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 Örtliche Bauvorschriften**

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht verwendet werden. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 (1) LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

## **3.4 Grünordnung**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt brach. Ein Teil der Fläche ist asphaltiert und wurde als Parkplatz genutzt. Entlang des Wendehammers und Stichwegs an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick. Im Nordosten sowie an einem Abschnitt der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich gemäß der landesweiten Biotopkartierung ebenfalls ein Knick. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Der Knick entlang der Erschließungsstraße bleibt erhalten. Der Abstand des entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Knick zur Straße beträgt 2,0 m und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Knicks nördlich und östlich des Grundstücks Nr. 1 werden entwidmet und als private Grünfläche -Wallhecke- gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Eingriff ist

im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Der Abstand der Wallhecke zur Baugrenze beträgt 4,0 m.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Strukturen der Fläche und Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

Für die Schmutzwasserleitung wird eine Knickentfernung von 5 Metern im Nordosten des Plangebietes benötigt. Die Schmutzwasserleitung muss vom Baugrundstück 1 östlich zum Nachbargrundstück verlegt werden.

### **3.4.1 Knicks und Wallhecken**

Die im Plangebiet festgesetzten Knicks sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt und damit dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu den vorhandenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen nicht gestattet. Die Errichtung offener Einfriedungen ist erst in mindestens 1 Meter Abstand zum Knickwallfuß zulässig.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens kann der Knick für die Schmutzwasserentsorgung nicht erhalten werden und ist zu beseitigen (5 m). Die Schmutzwasserleitung muss zum Nachbargrundstück verlegt werden und erfordert für die Unterhaltung der Leitung einen 5 m breiten Durchbruch des Knicks.

Die Knicks nördlich und östlich des Baugrundstücks Nr. 1 werden entwidmet und als private Grünfläche - Wallhecke - gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, sodass eine bauliche Nutzung näher an diese Flächen heranrücken kann und zur Wahrung des landschaftlichen Charakters. Die Knicks sind jeweils 18,0 m lang, somit werden 36,0 m entwidmet.

### **3.4.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage 9.2 Fachbeitrag Artenschutz).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der europäisch geschützten 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:

„Das Plangebiet weist eine starke anthropogene Überprägung und eine geringe Strukturvielfalt auf. Ein Auftreten von störungsresistenten Gehölz- und Bodenbrütern im Plangebiet ist wahrscheinlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände Nr. 1 bis 2 gemäß § 44 (1) BNatSchG für bodenbrütende Vogelarten, wird empfohlen, eine Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit vom 01. März bis zum 15. August vorzusehen.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit der Ausschlussfristen, sind rechtzeitig geeignete Vergrämgungsmaßnahmen (z.B. Flatterband) vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze können durch relativ störungsresistente Vogelarten genutzt werden. Sollten Gehölzentfernungen im Rahmen der Umsetzung der Planung notwendig werden, sind die Schutzfristen gemäß Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Demnach ist es laut § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten „Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.“

Falls die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein sollte, so ist das weitere Verfahren mit der UNB abzusprechen und ggf. gutachterlich der Nachweis zu erbringen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden, um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 und Nr. 2 auszuschließen.

Temporäre Vorkommen von Fledermäusen durch Überfliegen des Plangebietes zur Jagd sind möglich. Hier ist allerdings von keiner Beeinträchtigung der Tiere zu rechnen, da sich die Aktivitätszeiten der Tiere nicht mit den Zeiten der Baumaßnahmen überschneiden. Dauerhafte Vorkommen sind aufgrund des Mangels an Sommer- und Winterquartieren auszuschließen.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien und Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen sowie der Vogelgilden Gebäudebrüter im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.“

### 3.4.3 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um durch Erschließung im rückwärtigen Bereich fünf Einfamilienhäuser zu errichten.

Die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild bleibt gewahrt. Es sind unter anderem die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundflächenzahl von 0,25 begrenzt.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und zur Einbindung in die Bestandsbebauung wird die Firsthöhe auf maximal 8,5 m, die Traufhöhe auf 4,0 m und die Bebauung auf ein Geschoss beschränkt.
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.2 sind zu berücksichtigen. Dadurch werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz vermieden.
- In einem Abstand von 3,0 Metern zu den festgesetzten Begrenzungen der bestehenden und der neu anzulegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig
- Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 (1) LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht verwendet werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks sind ausgleichspflichtig. Die Knicks nördlich und östlich des Baugrundstücks Nr. 1 werden entwidmet und als Grünfläche – Wallhecke – gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sind im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Für die Schmutzwasserleitung wird 5 m Knick beseitigt und ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Tabelle 1: Übersicht des erforderlichen Knickausgleichs

	Knick in m	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich in m
Beseitigung	5	1 : 2	10
Entwidmung	36	1 : 1	36
<b>Gesamt</b>	41		<b>46</b>

Insgesamt werden 5 m beseitigt und 36 m Knick entwidmet, somit ist ein Knickausgleich in Summe von 46 m erforderlich.



Abbildung 10: Entwicklungsplan Ökokonto Welmbüttel, Lage der Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Knick ist ein Ausgleich von 46 m Knick erforderlich. Der Ausgleich wird extern im Rahmen eines Ökokontos (Az.: 67.30.3-27/24) der Firma ecodots GmbH im Kreis Nordfriesland im Naturraum Geest auf dem Flurstück 48 der Flur 1 in der Gemarkung und Gemeinde Kolkerheide erbracht. Die Kompensation von 46 m Knick ist in der Abbildung 10 rot markiert.

### 3.5 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes muss mit Lärm-Immissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden. Diese sind wegen der Lage im Innenbereich unvermeidbar. Aufgrund des Abstandes zur Straße ‚Bahnhofsberg‘ und der dazwischen liegenden Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht von wesentlichen Verkehrsimmissionen im Bereich des Plangebietes auszugehen.

Da sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergie ca. 3 km entfernt befindet, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Sonstige Immissionen wirken nicht erkennbar auf das Plangebiet ein.

### 3.6 Störfallbetriebe

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

Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe unzulässig.

Die nächstgelegene Störfallanlage befindet sich in der Gemeinde Arkebek (Mitteldithmarschen) ca. 4,0 km entfernt vom Plangebiet.

### **3.7 Denkmalschutz**

Der Digitale Atlas Nord der Landesregierung Schleswig-Holstein und der schleswig-holsteinischen Kommunen weist den überplanten Bereich nicht als archäologisches Interessengebiet aus.

Falls während der Erdarbeiten 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 Straße Bahnhofsberg von Westen her erschlossen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Straße Bahnhofsberg. Die Erschließungsstraße verläuft westlich der Straße Bahnhofsberg und ist 6,0 m breit mit kleinem Wendehammer für Pkws. Am Baugrundstück Nr. 3 ist eine 2,25 m breite Parkfläche entlang der Straße angeordnet. Die öffentliche Stichstraße vom Wendehammer Richtung Süden ist 4,0 m breit. Im Bereich der Straße ‚Bahnhofsberg‘ sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserverband Norderdithmarschen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt. Der nächste Hydrant befindet sich in der Straße Bahnhofsberg.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG gegeben. Entsprechende Leitungen verlaufen innerhalb der Straße ‚Bahnhofsberg‘.

Das Plangebiet soll über das örtlich vorhandene Glasfasernetz mit Telekommunikationsdiensten versorgt werden.

## **5.2 Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Freigefällekanalsystem gesammelt und dem öffentlichen Freigefällekanal, der über das Flurstück 7/14 verläuft, zugeführt. Das neue Kanalsystem wird innerhalb des Plangebietes unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im Bereich des vorgesehenen Leitungsrechts verlegt. Dafür wird das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Schlesweg Abwasser GmbH sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der erkundeten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet möglich. Das Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Die Entwässerung des auf der Straßenverkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers ist dezentral über Rigolen mit entsprechender Vorreinigung vorgesehen.

Es sind keine Altlasten im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Dithmarschen im Plangebiet bekannt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Dithmarschens und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Im Bereich der Straße ‚Bahnhofsberg‘ sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten. Die Hinterlieger sind kaufvertraglich zu verpflichten, die Abfallbehälter am Abholtag zu den Sammelstellen zu bringen. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Diese sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Flurstück 74 der Flur 9 in der Gemeinde und Gemarkung Welmbüttel, also das Baugrundstück Nr. 2, ist im Privatbesitz. Die restlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im WA 1 ist eine unterirdische Leitung vorgesehen. Für diese unterirdische Versorgungsleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger festgesetzt. Die Leitung ist im Zuge der Erschließung grundbuchlich zu sichern.

## **7. Kosten**

Die Kosten der Planung und Erschließung trägt die Gemeinde Welmbüttel.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4.560 m<sup>2</sup>. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	3.740 m <sup>2</sup>	82,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	600 m <sup>2</sup>	13,2 %
Öffentliche Grünfläche	90 m <sup>2</sup>	2,0 %
Vorhandener Knick	60 m <sup>2</sup>	1,3 %
Vorhandene Wallhecke	70 m <sup>2</sup>	1,5 %
<b>Summe</b>	<b>4.560 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Gemeinde Welmbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## **9. Anlagen**

### **9.1 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung**

5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung der Gemeinde Welmbüttel, Planungsbüro Philipp, Albersdorf Stand: 16.05.2025

### **9.2 Fachbeitrag Artenschutz**

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Welmbüttel, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 12.09.2025

### **9.3 Bodengutachten**

Bodenuntersuchung – Bebauungsplan Nr. 9 in Welmbüttel, ERWATEC Arndt Ingenieures. mbH, Kiel, Stand: 19.11.2024

### **9.4 Wasserhaushaltsbilanz / Nachweis nach A-RW 1**

Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW 1, Ingenieuresellschaft Steinburg, Bahrenfleth, Stand: 15.04.2025