

Gemeinde Blomesche Wildnis
Über
Amt Horst-Herzhorn
Elmshorner Straße 23
25358 Horst
04126-39280
info@amt-horst-herzhorn.de
www.amt-horst-herzhorn.de

GEMEINDE BLOMESCHE WILDNIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 2. ÄNDERUNG DES FNP

für das Gebiet „östlich der Straße „An der Chaussee“ und nördlich des
Grundstücks „An der Chaussee Nr. 110“

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VORENTWÜRFEN

JULI 2025

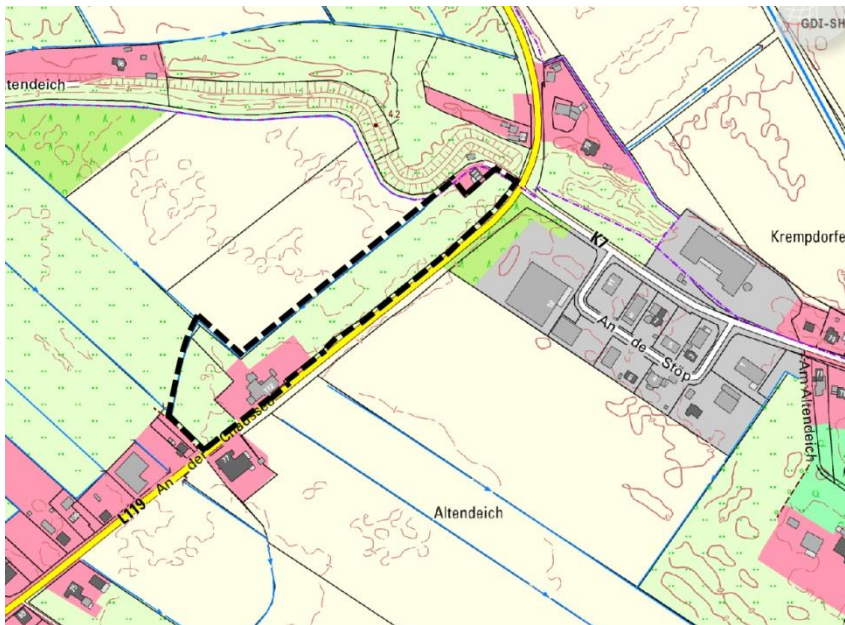
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Siedlungsgefüge	3
2.	Städtebauliches Entwicklungs- konzept	5
3.	Planungsrechtliche Situation und Auswirkungen durch die Planung	6
3.1	Landesentwicklungsplan LEP 2021	6
3.2	Regionalplan (2005) und 2. Entwurf - Neuaufstellung (2025)	7
3.3.1	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen - Grundlagen	8
3.3.2	Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen	10
3.3.3	Aktueller wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ..	13
3.4	Flächennutzungsplan	13
3.5	Zum Aufstellungsverfahren 14	
4.	Festsetzungen des Bebauungs- plans	15
5.	Umwelt und Natur 16	
5.1	Landschaftsrahmenplan	17
5.2	FFH - Gebiet	17
6.	Sonstiges	18

1. Lage im Siedlungsgefüge

Der rund 2,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich direkt nordwestlich angrenzend an der Landesstraße L 119 „An der Chaussee“, nordöstlich des Grundstücks „An der Chaussee Nr. 110“ und umfasst das bisher baulich genutzte Grundstück „An der Chaussee Nr. 112“ und die nordöstlich angrenzenden Bereiche bis Höhe des Abzweigs der Kreisstraße K7 Richtung Gewerbegebiet Blomesche Wildnis und Herzhorn.



Lage des Plangeltungsbereichs, Quelle: Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab



Luftbild des südwestlichen Bereichs des Bebauungsplanes mit nicht mehr genutzter Gaststätte, Quelle: Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab



Ehem. Gaststätte „Weißer Bär“



Südlicher Teilgeltungsbereich mit Wohngebäude
„An der Chaussee Nr. 110 - Blick nach Südwesten



Straßenseitiger Anbau der ehem. Gaststätte „Weißer Bär“



Versiegelte ehem. Parkplätze des Gaststättenbereich - Blick nach Nordosten

Im Plangebiet befindet sich ein nicht mehr in Nutzung befindlicher Gasthof mit großflächig asphaltiertem Parkplatz. Die südwestlich und nordöstlich gelegenen Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.



Bestehende Ortsstruktur und beabsichtigte Siedlungsentwicklung (in rot, unverbindliches Entwicklungskonzept), ohne Maßstab

Die gewählte einseitige Bebauung entlang der Landesstraße L 112 bedingt hier auch eine ausschließliche verkehrliche Erschließung über mehrere Zufahrten von der Landesstraße aus, außerhalb der Ortsdurchfahrt, die sich hier im Übergang der Landesstraße zur südwestlich anschließenden Bundesstraße B 431 befindet.

In bereits durchgeführten Vorabsprachen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr in Itzehoe, werden von Seiten der Behörde insgesamt drei Zufahrten ins Plangebiet (außerhalb der Ortsdurchfahrt) grundsätzlich als unkritisch angesehen.

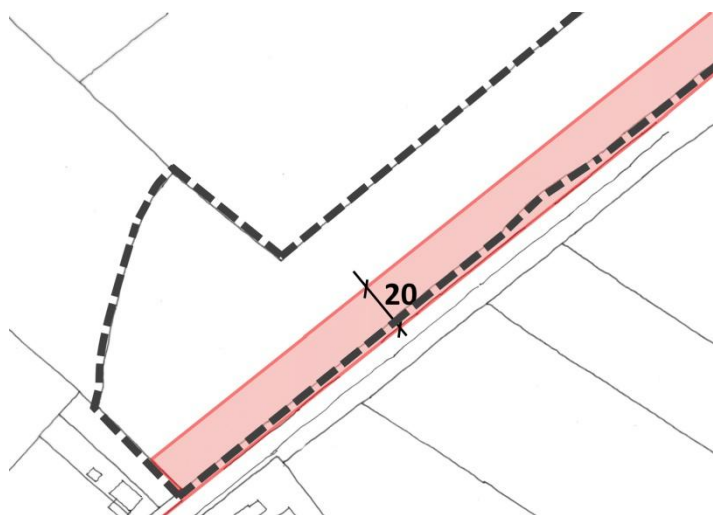
2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Neben der ortstypischen bandartigen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges entlang der Landesstraße L 112 wird hier grundsätzlich eine gemischte Nutzung vorgesehen.

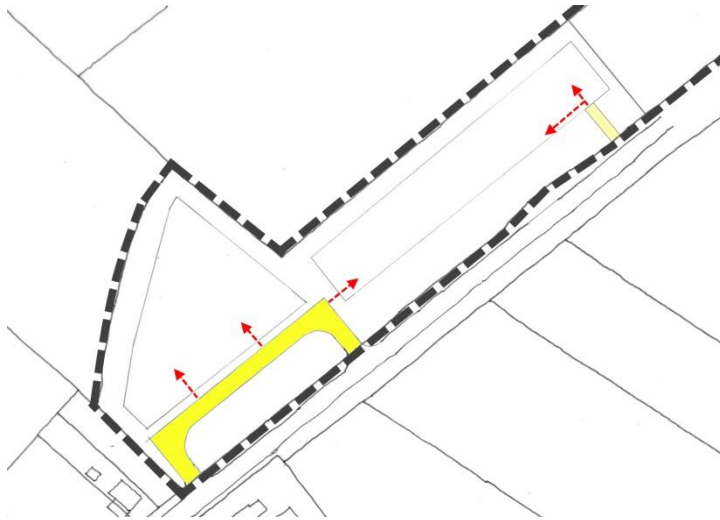
Diese gemischte bauliche Nutzung (Festsetzung / Darstellung eines Mischgebietes (Bebauungsplan) bzw. einer gemischten Baufläche (Änderung des Flächennutzungsplans)) soll hier schwerpunktmäßig im südlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs entwickelt werden.

Das nördliche Teilgebiet soll, aufgrund der räumlichen Nähe des Gewerbegebietes Blomesche Wildnis und den hier ausgehenden Emissionen von sensiblen baulichen Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzungen, freigehalten werden.

Der Bereich der ehemaligen Gaststätte „Weißer Bär“ und die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche sind, aufgrund des Zuschnitts des Flurstücks, deutlich tiefer in der Flächenausdehnung nach Nordwesten. Entsprechend soll hier auch die zentrale verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgen.



Anbaufreie Zone entlang der L 112 (hellrot gekennzeichnet), ohne Maßstab



Grobkonzept (unverbindlich) der verkehrlichen Erschließung, ohne Maßstab

Da grundsätzlich entlang von Landesstraßen eine anbaufreie Zone in 20 m Breite, gemessen ab Fahrbahnkante, einzuhalten ist, besteht hier die Möglichkeit sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die zukünftigen baulichen Anlagen in dem genannten Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße baulich umzusetzen.

In diesem Bereich sollen neben gewerblichen Einrichtungen und Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen (mit Kundenverkehr) auch Wohnungen in den vorgesehenen Gebäuden errichtet werden.

Im nördlichen Teilabschnitt der geplanten Mischnutzung sollen dagegen überwiegend gewerbliche Einrichtungen mit untergeordneter Wohnnutzung (Z.B. Handwerksbetriebe) ihren Standort finden. Aufgrund der hier gegebenen geringen Grundstückstiefen kann hier, ausgehend von der Landesstraße L 112, nur eine Sticherschließung vorgesehen werden.

3. Planungsrechtliche Situation und Auswirkungen durch die Planung

3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2021

Im Landesentwicklungsplan 2021 liegt die Gemeinde Blomesche Wildnis im ländlichen Raum. Nördlich benachbart befindet sich ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Außerdem durchquert die zweigleisige Schienenverbindung von Krempe nach Glückstadt die Blomesche Wildnis.

Durch die Lage zur Elbe und die Nähe zu Hamburg befindet sich die Gemeinde Blomesche Wildnis in der Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (ca. 7 km). Es wird geplant die Bundesstraße 431 auszubauen, die durch die Blomesche Wildnis laufen wird.

Widersprüche der Planung zu den Grundzügen und Zielen der Lan-

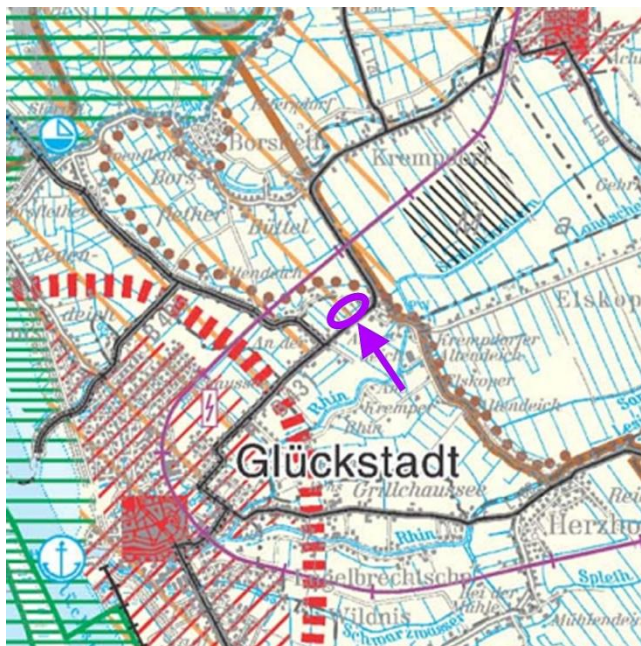
desplanung sind nicht erkennbar.



Ausschnitt Planzeichnung LEP 2021 (Lage des Plangeltungsbereichs ist violett gekennzeichnet), ohne Maßstab

3.2 Regionalplan (2005) und 2. Entwurf - Neuaufstellung (2025)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 (RP 2005) enthält ähnliche Darstellungen wie der LEP 2021. Gemäß RP 2005 befindet sich die Blomesche Wildnis in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nordöstlich ist ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung dargestellt. Nördlich der Gemeinde befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Südöstlich der Gemeinde sind das Unterzentrum Glückstadt und der überregional bedeutsame Hafen.

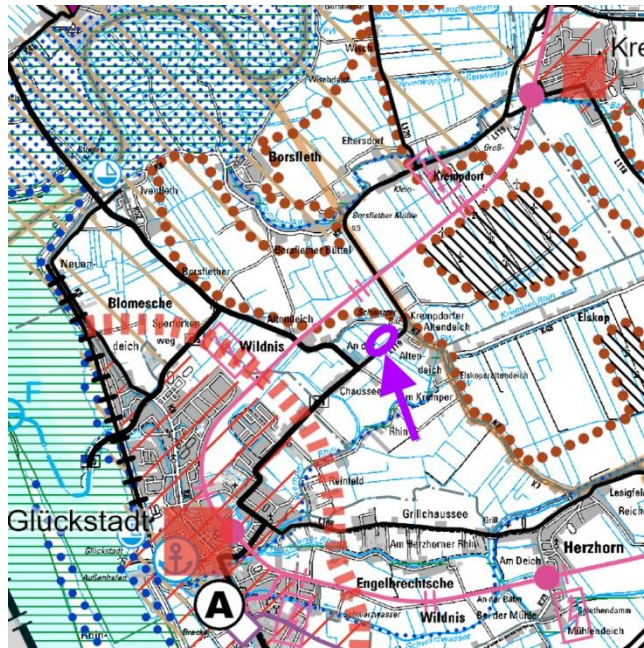


Ausschnitt Planzeichnung Regionalplan (Lage des Plangeltungsbereichs ist violett gekennzeichnet), ohne Maßstab

Auch hier sind Widersprüche der Planung zu den Grundzügen und Zielen der Regionalplanung nicht erkennbar.

Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III aus dem Jahr 2025 zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Blomesche Wildnis.

Das Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung überdeckt jedoch nicht mehr das Plangebiet.



Ausschnitt Planzeichnung Regionalplan - Neuaufstellung, 2. Entwurf (Lage des Plangebietungsbereichs ist violett gekennzeichnet), ohne Maßstab

3.3.1 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen - Grundlagen

Auszug Landesentwicklungsplan 2021:
Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Sowohl die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Wohnraumentwicklung stagniert bzw. ist seit vielen Jahren in der Gemeinde leicht rückläufig.

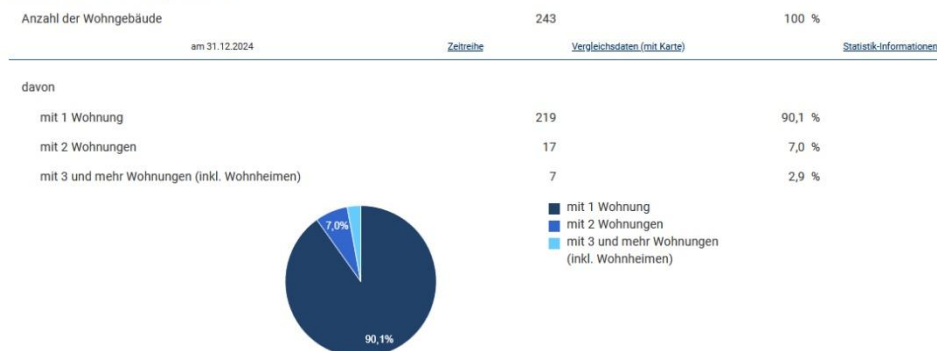
Darüber hinaus ist die Gemeinde Blomesche Wildnis, als Gemeinde im ländlichen Raum, geprägt durch einen sehr hohen Anteil an Ein-

familienhäusern - also Gebäuden mit nur einer Wohneinheit, die insgesamt 90,1 % aller Wohngebäude ausmachen. In der gesamten Gemeinde gibt es nur 7 Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen. Daher kann hier ein großer Bedarf an Wohnungen im Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) unterstellt werden.

Hierzu Auszüge aus den Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein:

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt	Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2000	642	31.12.2000	253
2001	697	31.12.2001	267
2002	696	31.12.2002	270
2003	698	31.12.2003	276
2004	720	31.12.2004	277
2005	712	31.12.2005	279
2006	709	31.12.2006	280
2007	702	31.12.2007	283
2008	714	31.12.2008	286
2009	706	31.12.2009	287
2010	698	31.12.2010	293
2011	660	31.12.2011	293
2012	673	31.12.2012	294
2013	671	31.12.2013	296
2014	667	31.12.2014	296
2015	682	31.12.2015	296
2016	679	31.12.2016	296
2017	662	31.12.2017	297
2018	648	31.12.2018	298
2019	649	31.12.2019	298
2020	639	31.12.2020	300
2021	636	31.12.2021	300
2022	638	31.12.2022	286
2023	625	31.12.2023	288
		31.12.2024	288

Gebäude und Wohnungsbestand



3.3.2 Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 können grundsätzlich in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. Hierbei hat nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Blomesche Wildnis von August 2023 (vgl. Anlage zur Begründung) hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Baulücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden könnten.

Zum einen ergeben sich 3 Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Innenbereichssatzungen. Zum anderen wurden 5 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbepflanzten Innenbereich. Zudem wurden Leerstände oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurde im Innenbereich kein „Leerstand bzw. Unternutzung“ festgestellt. Insgesamt wurden somit 8 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft oder bauliche Entwicklungsabsicht für die Grundstücke besteht.

Im Ergebnis haben sich 50 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Drei Baugrundstücke innerhalb von Innenbereichssatzungen werden / wurden bereits bebaut. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Blomesche Wildnis zurzeit nicht erkennbar und daher planerisch nicht aktivierbar.

Neben der Analyse der Innenentwicklungspotenziale ist im Rahmen der Festlegung der konkreten Siedlungserweiterungsfläche gem. den Forderungen der Landesplanungsbehörde auch eine Standortalternativenprüfung zu sonstigen potenziellen zukünftigen Siedlungsflächen durchgeführt worden.

Schwerpunkt der städtebaulichen weiteren Entwicklung ist nach Auffassung der Gemeinde der Hauptortsteil im Bereich „An der Chaussee“ (L 119 / B 431) / „Blomeweg“ (B 431), der hier als klar erkennbarer Siedlungsschwerpunkt beurteilt wird.

Die strukturell untergeordneten Ortsteile im Bereich „Am Neuen-deich“ entlang der nordwestlich gelegenen Elbdeiche liegen abseits der Haupterschließungen und eignen sich daher auch nicht für die Entwicklung von gemischten Nutzungen, die insbesondere

auch Kunden- und Lieferverkehre nach sich ziehen und auch selbst nicht unerhebliche Verkehre verursachen. Die hier befindlichen Flächenreserven werden daher nicht weiter betrachtet.



Übersichtsplan mit Lage der Ortsteile der Gemeinde

Im Hauptortsteil sind mehrere potenzielle Siedlungserweiterungsflächen erkennbar.



Übersichtsplan Hauptortsteil mit potebziellen Siedlungserweiterungsflächen, ohne Maßstab

Aufgrund der Ortsstruktur des typischen Straßendorfes liegen alle potenziellen Siedlungserweiterungsflächen entweder an der Bundesstraße B 431 oder an der Landesstraße L119. Es ist daher damit zu rechnen, dass für alle Flächen (A - H) aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden um jeweils gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Insoweit sind hier verkehrliche Immissionen kein Ausschlusskriterium.

Aufgrund einer aktuell vorgelegten lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) können die auf das Plangebiet (Beispiel Fläche A, Gasthof, Fläche C) einwirkenden Lärmimmissionen jedoch unproblematisch durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen soweit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Dies gilt im Prinzip auch für die sonstigen Alternativstandorte.

Die Entwicklungsflächen A und C befinden sich südwestlich und nordöstlich des leerstehenden Gasthofs (B-Plan-Gebiet), der Bereich ist daher in Teilen baulich vorgeprägt. Die Fläche C schließt im Südwesten an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Hauptortsteils an. Die Anbauverbotszone ist zu berücksichtigen. Für Fläche A, Gasthof und Fläche C zeichnet ein Eigentümer verantwortlich, der auch eine bauliche Entwicklung im Gesamtzusammenhang der Flächen A und C sowie der ehem. Gaststätte imitieren will.

Die sonstigen Standortalternativen B, D, E, F, G und H werden auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Eine konkrete stadtplanerische Entwicklung der Flächen kann daher durch die Gemeinde zurzeit nicht vorgenommen werden.

Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Blomesche Wildnis festgestellt werden.

Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Blomesche Wildnis zu sichern, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig. Die Entwicklungsflächen A und C befinden sich neben einem leerstehenden Gasthof, somit können bereits versiegelte Flächen des Gebäudes und des Parkplatzes wieder nutzbar gemacht werden. Der Gasthof befindet sich am Ortseingang und wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus, da der Gasthof seit 2020 ungenutzt ist und das Gebäude in einem schlechten Zustand ist.

Vor dem genannten Hintergrund, dass sonstige Flächen auch weiter in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben und die Gemeinde hierauf auch keinen Zugriff hat, wird die Fläche A, die Fläche C und das Grundstück der leerstehenden Gastwirtschaft für die aktuelle weitere bauliche Entwicklung empfohlen.

Die Gemeinde Blomesche Wildnis verfügt über einen ausreichenden

den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, um diese Flächen baulich zu entwickeln.

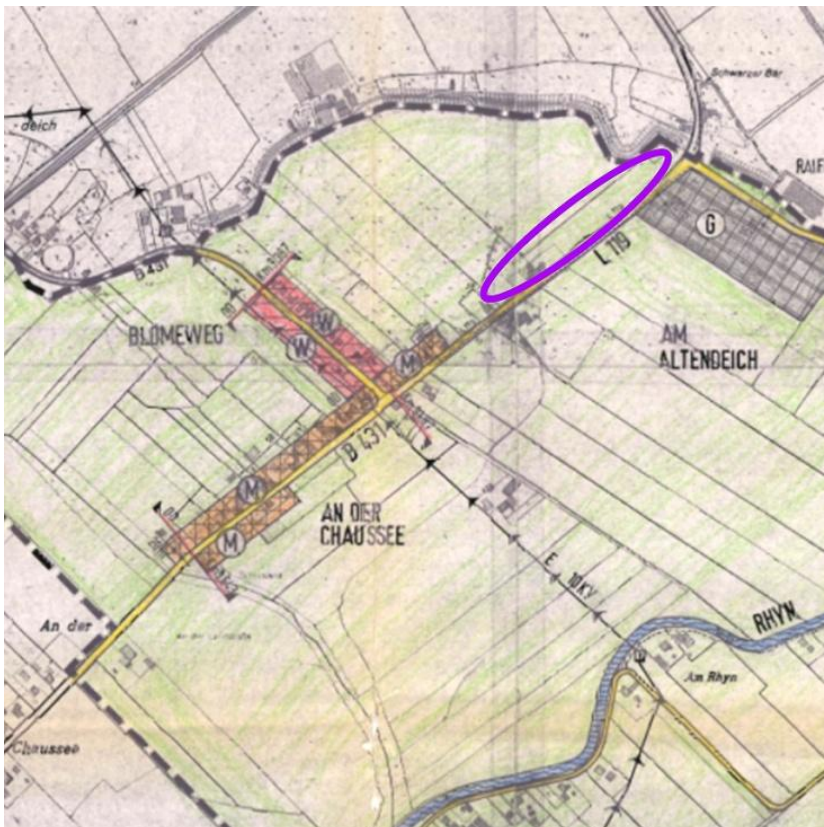
3.3.3 Aktueller wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2036 (gem. LEP 2021) stellt sich daher für die Gemeinde Blomesche Wildnis wie folgt dar:

Wohnungsbestand zum 31.12.2020: 300 Wohnungen, 10 % hiervon = 30 Wohnungen - abzgl. der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB = 0 sowie abzgl. der Baufertigstellungen in 2022 (2) und 2023 (2) = 4 (Quelle Statistikamt Nord). Hieraus ergibt sich der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 26 Wohnungen, die bis 2036 gebaut werden dürfen.

Im Planbereich soll ein Mischgebiet entwickelt werden. Der wohnbauliche Anteil soll dabei im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Aufgrund der aktuellen Regelungen des Landesentwicklungsplanes werden die Anzahl dieser Wohnungen nur zu zwei Dritteln auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

3.4 Flächennutzungsplan



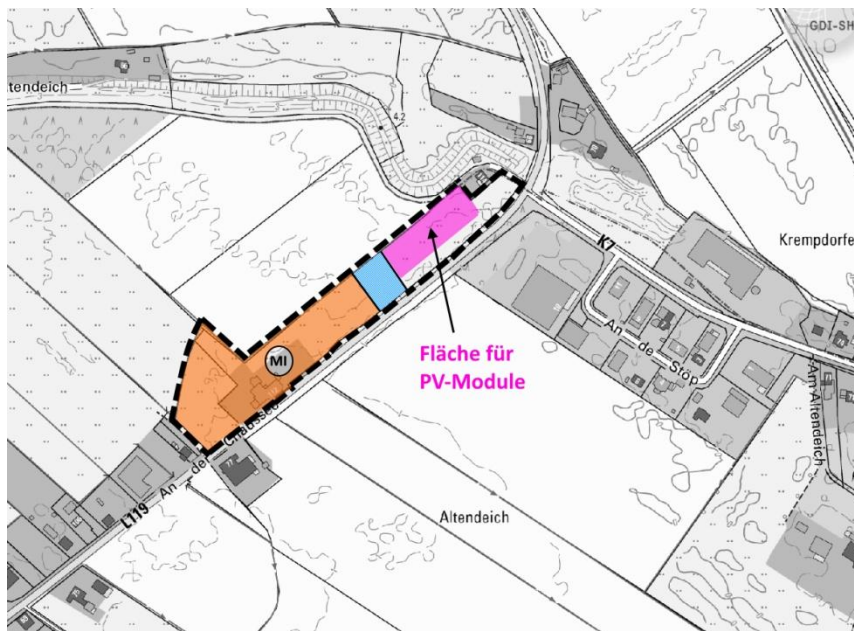
Ausschnitt Planzeichnung Flächennutzungsplan (Lage des Plangeltungsbereichs ist violett gekennzeichnet), ohne Maßstab

Die Fläche es Planbereichs ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Verwirklichung eines Mischgebiets ist

eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Nördlich des Mischgebietes sollen Einrichtungen für die Regenrückhaltung untergebracht werden. Als nördlicher Abschluss, bis zur Höhe des Abzweigs der Landesstraße zum östlich gelegenen Gewerbegebiet, sind momentan Flächen für Photovoltaik - Module vorgesehen. Auch dies wird durch entsprechende Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.



Grobskizze zu den
Planinhalten der FNP
- Änderung

3.5 Zum Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren, da hier erstmals bestehende Außenbereichsflächen städtebaulich entwickelt werden sollen. Dies bedeutet, dass alle nach BauGB vorgeschriebene Beteiligungsschritte (frühzeitige Beteiligungen, Hauptbeteiligungen) durchzuführen sind. Dies gilt auch für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ebenso sind zu den Bauleitplanungen entsprechende Umweltprüfungen durchzuführen und deren Ergebnisse in zwei Umweltberichte zu dokumentieren.

Der Bebauungsplan unterliegt ferner der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichtigkeit - insbesondere die Eingriffe in den Boden sind daher auszugleichen.

Zum Abschluss des Verfahrens ist gem. § 6 BauGB bzw. § 10 BauGB eine „Zusammenfassende Erklärung“ dem Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans



Grobkonzept der
planerischen Fest-
setzungen

Als Baugebietskategorie für die im Süden des Planbereichs geplanten Bauflächen wird ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückstiefen wird das Mischgebiet wie folgt zониert:

Im südwestlichen Teilbereich soll eine gemischte Nutzung mit überwiegenden wohnbaulichen Anteilen erfolgen. Zusätzlich sollen hier auch ergänzende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsangebote, freie Berufe und kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen untergebracht werden.

Bezüglich der Wohnnutzung sollen Geschosswohnungsgebäude baulich umgesetzt werden, die zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss aufweisen. Hier sollen insbesondere in Teilen der Erdgeschossbereiche die oben genannten ergänzenden gewerblichen Nutzungen untergebracht werden.

Im nordöstlichen Teilbereich soll ebenfalls eine gemischte Nutzung, jedoch hier mit überwiegend gewerblichen Anteilen, festgesetzt werden. Eine untergeordnete Wohnnutzung ist jedoch auch hier zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,6 an der empfohlenen Obergrenze der baulichen Dichte gem. Baunutzungsverordnung. Eine Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist möglich.

Im Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses bzw. Dachausbau zulässig, wenn diese gem. LBO kein Vollgeschoss sind.

Für beide Teilflächen wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sind nur Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig, die Abstandsregelung der Landesbauordnung ist grundsätzlich einzuhalten.

In der weiteren Entwicklung nach Norden sind in dieser frühen Phase der Planung Anlagen für die (wahrscheinlich notwendige) Regenrückhaltung vorgesehen. Im nördlichen Abschlussbereich sollen auf den verbleibenden Flächen Photovoltaik - Module errichtet werden.

Hierzu bedarf es jedoch noch weiterer Detailplanungen, die die technische Realisierung und die Wirtschaftlichkeit prüfen, die im weiteren Ablauf des Aufstellungsverfahrens noch beauftragt werden.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Teilbereichs des Mischgebiets erfolgt über eine „Schleife“ mit zwei Anbindungen an die Landesstraße. Es wird hier, aufgrund der zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehre auf eine Stickerschließung mit Wendeanlage verzichtet.

Der nördliche Teilbereich des Mischgebiets erfolgt durch eine zusätzliche private Anbindung an die Landesstraße. Hierbei darf der Bereich der bestehenden Busbucht in der Landesstraße nicht berührt werden.

Entlang der Landesstraße ist ab Fahrbahnkante eine 20 m breite anbaufreie Zone im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, die von baulichen Anlagen freigehalten werden muss. In Rücksprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Itzehoe ist jedoch in einer Entfernung von ca. 10 m zur Fahrbahnkante eine Lärmschutzwand / ein Lärmschutzwall zulässig.

Die bestehenden, wenigen Grünstrukturen entlang der Entwässerungsgräben sollen, soweit möglich, erhalten werden.

5. Umwelt und Natur

Da hier erstmalig Eingriffe im Außenbereich gem. § 35 BauGB vorgesehen sind, ist für beide Bauleitplanungen eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Diese naturschutzfachlichen Unterlagen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt werden.

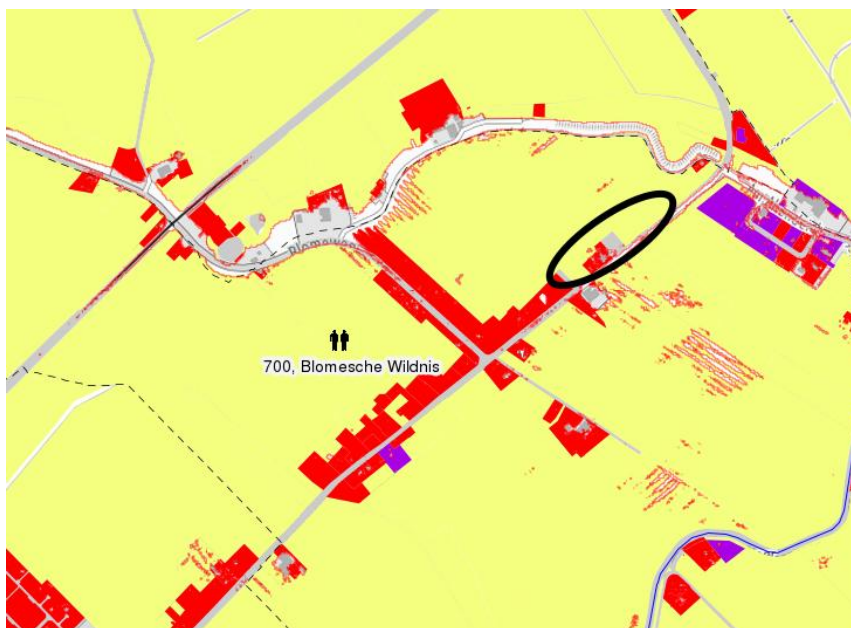
Gleiches gilt auch für die Erarbeitung des notwendigen Artenschutzfachbeitrages und für die Eingriffsausgleichsbilanzierung.

5.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 stellt in der Hauptkarte 1 im Süden der Gemeinde den Fluss Kremper Rhin, als eine Verbundsachse mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Südwestlich der Gemeinde ist ein Naturschutzgebiet mit einer zum Teil besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Westlich der Gemeinde befindet sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet, sowie ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung. Nordwestlich befindet sich ein europäisches Vogelschutzgebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt.

Die Hauptkarte 2 zeigt im Norden der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Eignung für Erholungszwecke. Ein weiter nördlich gelegenes Areal erfüllt zudem die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet und ist als Beet- und Grüppengebiet ausgewiesen. Südöstlich der Gemeinde befindet sich ein weiteres Beet- und Grüppengebiet. Im Süden der Gemeinde liegt ein Landschaftsschutzgebiet, das sich ebenfalls durch eine besondere Eignung für die Erholung auszeichnet.

In der Hauptkarte 3 ist die Gemeinde als Hochwasserrisikogebiet infolge von Küstenhochwasser ausgewiesen.



Hochwasserrisikogebiet, Quelle: Digitaler Atlas Nord, ohne Maßstab (gelb, rot und violett = Hochwasserrisikogebiet)

Nördlich der Gemeinde befinden sich oberflächennahe Rohstoffvorkommen. Nordwestlich liegt ein Flusshochwasserrisikogebiet, bedingt durch die Stör. Südwestlich der Gemeinde befinden sich klimasensitive Böden.

5.2 FFH - Gebiet

Das FFH-Gebiet (2323-392) "Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und

angrenzende Flächen" befindet sich 3,3 km westlich des Plangebietes. Es umfasst die Flüsse Elbe und Stör, deren Verläufe sich westlich und nördlich der betrachteten Fläche befinden.

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.

6. Sonstiges

Boden

Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Plangebiet nicht möglich. Das Bodengutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Ver- und Entsorgung

Für eine gesamtheitliche erschließungstechnische Begleitung der Bauleitplanung wird ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Insbesondere ist hier der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu untersuchen, der notwendige A-RW1- Nachweis wird vor Fertigstellung der Entwurfsfassung vorgelegt werden. Ebenso sind die Schmutzwassersituation und die Löschwasserversorgung darzustellen. Das Fachbüro klärt darüber hinaus den verkehrlichen Ausbau sowie die Anschlüsse an die Landesstraße in Rücksprache mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr. Im Rahmen der Begleitung durch das Fachbüro werden die sonstigen Versorgungseinrichtungen konzipiert, u.a. Trinkwasserversorgung, Strom, Telekom.

Lärmschutz

Auch ein Lärmschutzgutachten liegt bereits vor. Grundsätzliches Ergebnis ist, dass die vorgesehenen Mischgebietsflächen mit entsprechenden aktiven und / oder passiven Lärmschutzmaßnahmen versehen werden müssen. Dies ist jedoch unproblematisch möglich, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet können daher gewährleistet werden. Das Lärmschutzgutachten muss im Detail jedoch auf Grundlage der Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes aktualisiert werden.

Archäologie

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus außerhalb von archäologischen Interessengebieten.

Altlasten

Ebenso sind der Gemeinde auch keine Informationen über Altlasten im Plangebiet bekannt.

