

Gemeinde Eggstedt

7. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südliche Verlängerung des Birkenweges“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, 23.05.2024
Projekt-Nr.: 21057

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Eggstedt über das
Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

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	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
2.4.1	Innenentwicklung	6
2.4.2	Alternativenprüfung	7
3.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	8
4.	Umweltbericht	8
5.	Anlagen	12
5.1	Innenentwicklungspotenzialanalyse	

Gemeinde Eggstedt

7. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südliche Verlängerung des Birkenweges“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Süden der Gemeinde Eggstedt, zwischen dem Birkenweg und dem Bauernweg. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 79/2 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung Eggstedt und ist etwa 1,9 ha groß.

Aktuell wird die Fläche als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Nordosten befindet sich Wohnbebauung. Im Osten grenzen ein Vorfluter sowie ferner weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im Westen ist der Geltungsbereich durch Knicks und Gehölzstrukturen landschaftlich eingegrünt. Im Süden liegt Grünland und im Südosten befindet sich ein Niederungsbereich.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Eggstedt verfolgt das Ziel, auf der noch unbebauten Fläche eine Wohnbaufläche (W) zu realisieren. Die Gemeinde möchte kurz- und mittelfristig Baugrundstücke bereitstellen, die durch Potenziale im Innenbereich nicht gedeckt werden können.

Für die Realisierung des Vorhabens sind die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein weiterer Bauabschnitt der Fläche erfolgt sukzessive.

Beide Bauleitpläne werden im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abb. 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Die Gemeinde Eggstedt (Kreis Dithmarschen, Amt Burg-St. Michaelisdonn) liegt gemäß Fortschreibung des **Landesentwicklungsplans** Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Die Gemeinde Eggstedt hat mit Stand vom 31.12.2022 746 Einwohnerinnen und Einwohner und weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Die Landesstraße 145 verläuft durch die Gemeinde und schafft eine verkehrliche Anbindung an die Nachbargemeinden Süderhastedt

(3 km) und Schafstedt (4 km) mit der Autobahn-Anschlussstelle Schafstedt (BAB 23). Die Bundesautobahn 23 stellt eine Landesentwicklungsachse dar.

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden legt der LEP 2021 u. a. folgendes fest:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...] Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab“ (Ziffer 3.6.1 (1) LEP 2021).

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“ (Ziffer 3.9 (4) LEP 2021).

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...]“ (Ziffer 3.6.1 (2) LEP 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 gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1.3 LEP 2021).



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

Laut **Regionalplan für den Planungsraum IV** (2005) befindet sich der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südöstlich des Planungsgebiets ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft verzeichnet.

Nordöstlich liegt die Autobahnanschlussstelle Schafstedt, die über die L 145 an die Gemeinde Eggstedt angebunden ist.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Teilaufstellung des Regionalplan für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020)

Die **Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III** (Sachthema Windenergie an Land) von 2020 sieht im Nordwesten der Gemeinde Eggstedt Windenergieanlagenstandorte bzw. ein Vorranggebiete für Windenergienutzung (PR3_DIT_083) vor.

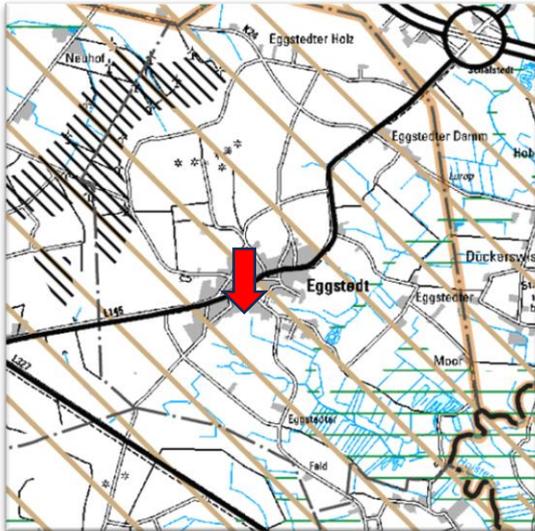


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)

Der **Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)** zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan für die Gemeinde Eggstedt. Im Nordwesten der Gemeinde befindet sich das Vorranggebiet für Windenergie (PR3_DIT_083).

Zudem wird der zuvor als Vorranggebiet für den Naturschutz bezeichnete Bereich nun als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Vorranggebiete für Windenergie, die zuvor nur in der Teilfortschreibung des Regionalplans für das Sachthema Windenergie an Land dargestellt wurden, wurden in den vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans nachrichtlich übernommen.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

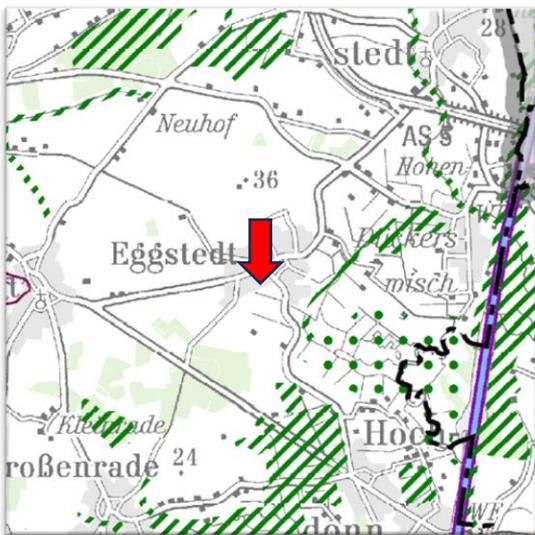


Abb. 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

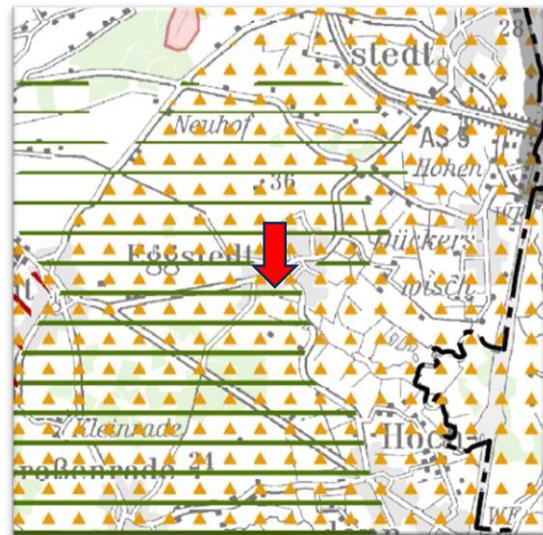


Abb. 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der **Landschaftsrahmenplan** des Planungsraums III (2020) zeigt in Hauptkarte 1 (Abb. 5) nördlich, östlich, südlich sowie westlich der Gemeinde Gebiete, die als Verbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems aufweisen. Im Südosten der Gemeinde wird ferner ein Schwerpunktbe-
reich zum Aufbau des Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zudem wird im Osten der Gemeinde das Vorrangfließgewässer (Nord-Ostsee-Kanal) ausgewiesen.

Gemäß Hauptkarte 2 (Abb. 6) des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Eggstedt mit dem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eggstedt von Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft umgeben.

In ca. 2,5 km Entfernung westlicher Richtung vom Geltungsbereich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Etwa 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet ‚Landschaftliches Hochmoor‘.

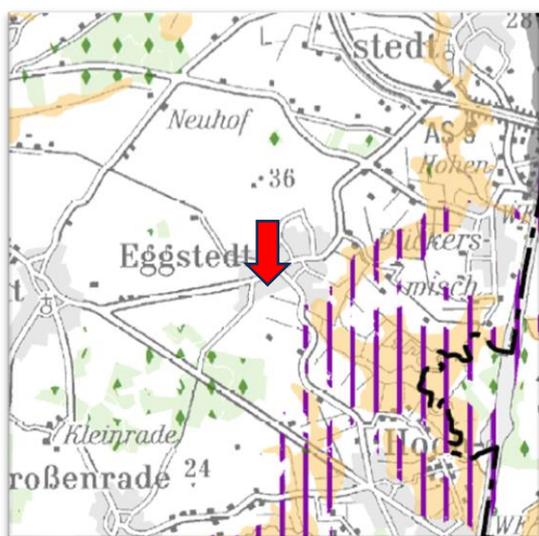


Abb. 7: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt östlich und südöstlich sowie nordwestlich des Geltungsbereichs das Vorkommen klimasensitiver Böden auf.

Östlich der Gemeinde liegen Hochwasserrisikogebiete nach §§ 73 und 74 WHG für Küstenhochwasser.

Südwestlich und nordwestlich der Gemeinde werden Waldflächen > 5 ha aufgezeigt.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand der Gemeinde Eggstedt (1998)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eggstedt aus dem Jahre 1998 weist im Bestandsplan für das Plangebiet eine Grünlandfläche aus, welche entlang der östlichen Flurstücksgrenze von einem Fließgewässer landschaftlich abgegrenzt wird. Das Gebiet wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze durch Knicks landschaftlich eingrenzt. Im Westen des Plangebietes wird eine Stieleiche als Einzelbaum dargestellt.

Die angrenzenden Flächen sind als Siedlungs- und Straßenverkehrsflächen (Birkenweg) sowie Grünlandflächen ausgewiesen.

In 300 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich dabei um das 80 ha große Gebiet „Kliffplateau“

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Eggstedt (1985)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eggstedt aus dem Jahre 1985 weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Westen, Osten und Süden des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Das Plangebiet grenzt nach Norden hin an Mischgebietsflächen an.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung einer Wohnbaufläche (W) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eggstedt).

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

2.4.1 Innenentwicklung

Die Gemeinde Eggstedt weist keine Zentralörtliche Funktion aus und befindet sich im Kreis Dithmarschen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Eggstedt beträgt aktuell 37 Wohneinheiten. Im Jahr 2022 sind amtsseitig Baufertigstellungen für Wohnungen verzeichnet. Dabei handelt es sich um einen Neubau nach Brandschaden sowie Nachverdichtungen im Bestand. Für 2023 sind 3 Wohneinheiten vermerkt, davon zum einen ein Abriss und Neubau sowie im Weiteren ein Stallumbau.

Die Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2020/2021 ergab 22 Baulücken, von denen nach Abfrage jedoch nur 2 marktverfügbar sind. Zudem wurden 34 Unternutzungen oder Leerstände festgestellt, von denen jedoch ebenfalls nur 2 marktverfügbar sind. Unter Anrechnung der Baufertigstellungen 2022 und 2023 sowie der marktverfügbaren Baulücken beträgt der verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen insoweit 28 Wohneinheiten.

Auf der Fläche können rund 19 Baugrundstücke realisiert werden. Für 3 Baugrundstückesind Seniorenwohnungen vorgesehen, bei denen von ca. 4 Wohneinheiten (WE)

pro Baugrundstück ausgegangen wird. Diese 12 WE wären zu 2/3 anzurechnen (entsprechend 8 WE nach Ziffer 3.6.1.3 LEP 2021). Insofern kann der wohnbauliche Entwicklungsrahmen sicher eingehalten werden.

2.4.2 Alternativenprüfung

Um eine städtebaulich gute und raumordnerisch verträgliche Fläche zur Siedlungsentwicklung zu finden, hat die Gemeinde Eggstedt die grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommenden Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich bewertet.

Die Gemeinde verfügt über insgesamt 15 Entwicklungsflächen, von denen die Flächen H, I, J und K gut geeignet sind. Die Entwicklungsfläche F ist nicht mehr verfügbar und ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 6. Berücksichtigt wurden dabei auch fachplanerische und raumordnerische Vorgaben und Ausweisungen sowie die derzeitige Nut-

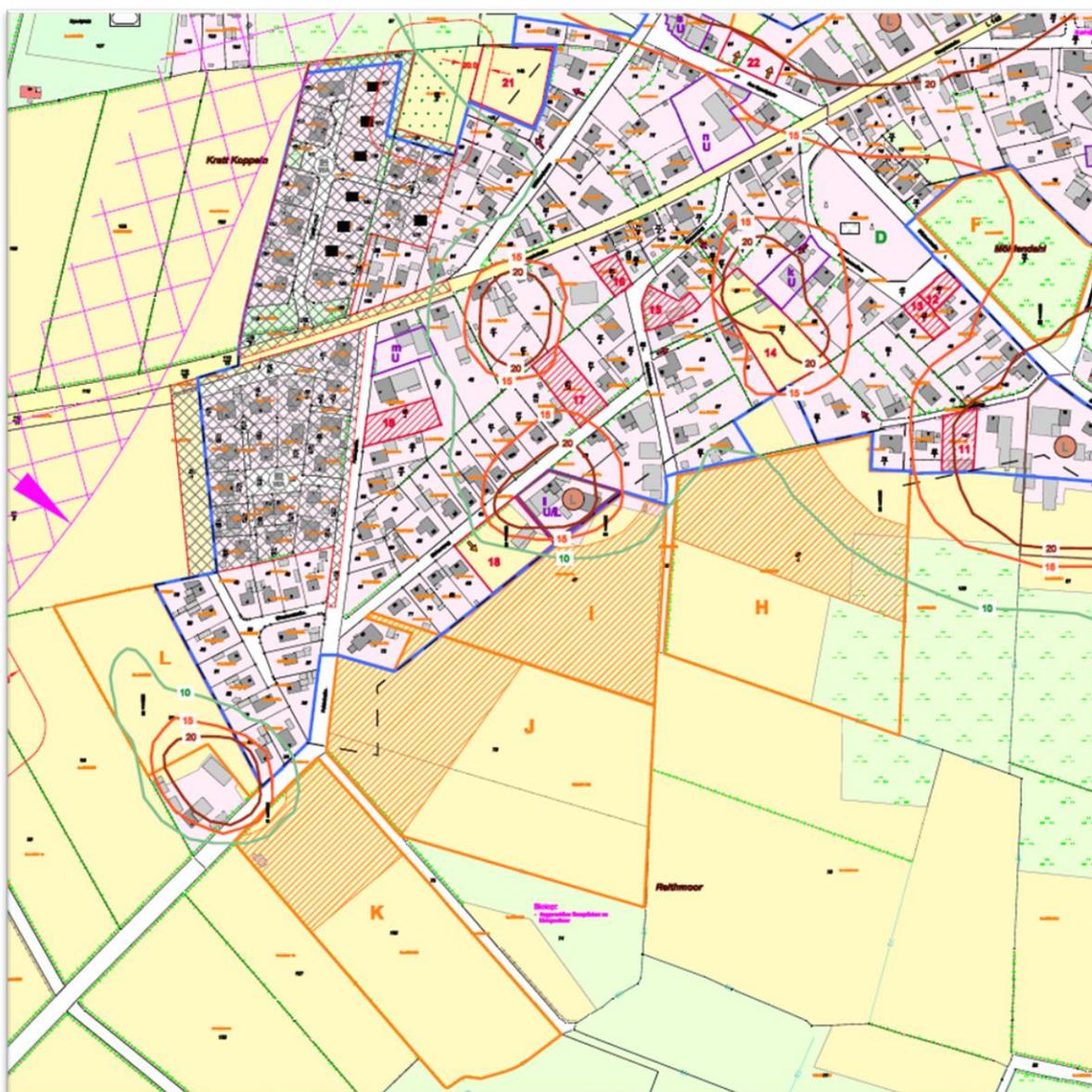


Abbildung 10: Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Eggstedt (2021)

zung und Verfügbarkeit. Dabei wurden vier Flächen (H, I, J und K) am südlichen Siedlungsbereich als die am besten für eine Siedlungsentwicklung geeigneten identifiziert (s. Abb. 10).

Die Flächen A, B und C haben durch ihre periphere Lage keine gesicherte Erschließungsmöglichkeiten und es gibt eine Immissionsbelastung durch die angrenzende Landesstraße, vor allem für die Fläche A. Die Flächen eignen sich gut als potenzielle Gewerbeflächen.

Die Entwicklungsflächen D, E und G liegen zentral also überwiegend im Immissionsbereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Flächen D und E weisen eine nicht gesicherte Erschließung auf und die Fläche G liegt im Niederungsbereich.

Für die Flächen L, M und N ist neben der schon peripheren Lage der Abstand zu den Windenergieanlagen zu berücksichtigen und entsprechende Schallimmissionen sind vorab zu prüfen. Die Fläche L ist durch potenzielle Immissionen durch den Pferdehof belastet und die Flächen M und N durch potenzielle Immissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Entwicklungsfläche O ist durch die potenziellen Geruchsmissionen der angrenzenden Hofstellen geprägt und für wohnbauliche Zwecke als ungeeignet einzustufen.

Die Flächen I, J und K haben gegenüber dem Plangebiet eine periphere Lage und sind im Vergleich zu der Fläche H nicht gut an den Ortskern angebunden. Die Fläche H hat eine fußläufige Anbindung zum Ortszentrum Möhlendahl (inklusive neuem Dorfzentrum und Feuerwehr) ist nicht von Immissionen betroffen. Aufgrund der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche hat sich die Gemeinde für die Fläche H entschieden.

3. Erläuterungen der Planfestsetzungen

Die 7. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) in der Gemeinde Eggstedt schaffen.

Die nähere Erläuterung der Plandarstellungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ‚Baggerkuhle Gribbohm‘ befindet sich etwa 5 km südöstlich der Gemeinde. Das mit der Verordnung vom 23.12.1986 ausgewiesene, etwa 19 ha große Gebiet ist durch das kleinräumige Nebeneinander von nassen, wechselfeuchten und trockenen, insbesondere mageren Standorten mit Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten geprägt.

FFH-Gebiete

In etwa 5 km Entfernung nordöstlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet ‚Iselbek mit Lindhorster Teich‘ (DE 1922 - 391). Das etwa 117 ha große Schutzgebiet umfasst den Lauf der ‚Mühlenau‘, der ‚Osterfahrbek‘ und der ‚Iselbek‘, einschließlich des zugehörigen Talraumes sowie den ‚Lindhorster Stauteich‘ und ist durch ein Mosaik unterschiedlicher Lebensraumtypen gekennzeichnet.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung eines nährstoffarmen Quellteiches (‚Lindhorster Teich‘) mit optimal ausgebildeten und artenreichen Biotopkomplexen der Gewässer- und Uferlebensräume. Des Weiteren soll der extensiv genutzte, weitgehend ungestörte und naturnahe Talraum der ‚Iselbek‘ mit seinem Mosaik unterschiedlicher Lebensräume erhalten werden. Die Gewässerläufe selbst sollen als naturnahe Bachläufe, insbesondere als Lebensraum von Bach- und Flussneunauge sowie lichtbedürftiger Unterwasservegetation erhalten werden.

Landschaftsschutzgebiete

In 300 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich dabei um das 80 ha große Gebiet „Kliffplateau“

Schutzwürdige Biotope

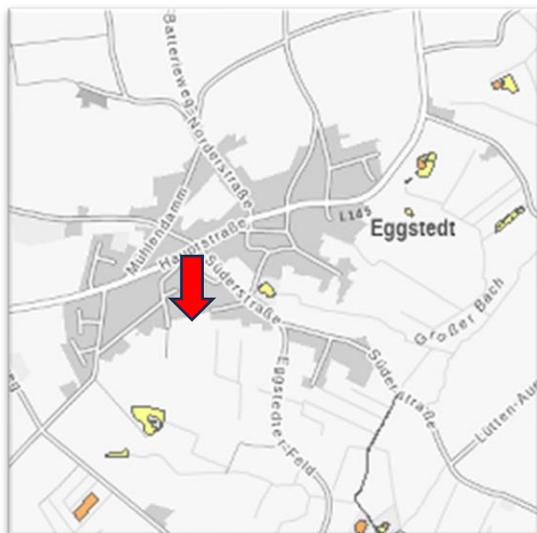


Abb. 10: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Schleswig-Holstein (2022)

Im Plangebiet selbst befinden sich neben den Knicks keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG. Die Knicks rahmen das Plangebiet teilweise ein. Der Schutz von Knicks gemäß § 30 BNatSchG (Biotopschutz) in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgebiet Schleswig-Holstein (LNatSchG) ist im Plangebiet zu beachten.

Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope befinden sich etwa 230 m östlich (Sonstiges Stillgewässer), etwa 600 m nordöstlich (Größeres Stillgewässer) sowie etwa 550 m südwestlich (Nährstoffreiches Nassgrünland) des Geltungsbeereichs.

Landschaftsplanung

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III befinden sich nördlich, östlich, südlich sowie westlich der Gemeinde Gebiete, die als Verbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufweisen. Im Südosten der Gemeinde wird ferner ein Schwerpunktbereich zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Zudem wird im Osten der Gemeinde das Vorrangfließgewässer (Nord-Ostsee-Kanal) dargestellt.

In etwa 3 km Entfernung westlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich ein großflächiges Wiesenvogelbrutgebiet.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt die Gemeinde Eggstedt mit dem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eggstedt von Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft umgeben.

In ca. 2,5 km Entfernung westlicher Richtung vom Geltungsbereich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Etwa 4 km nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet ‚Landschaftliches Hochmoor‘.

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt östlich und südöstlich sowie nordwestlich des Geltungsbereichs das Vorkommen klimasensitiver Böden auf.

Östlich der Gemeinde liegen Hochwasserrisikogebiete nach §§ 73 und 74 WHG für Küstenhochwasser.

Südwestlich und nordwestlich der Gemeinde werden Waldflächen > 5 ha aufgezeigt.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine schutzgutbezogene Bestandserfassung durchgeführt.

Hier ist insbesondere das Schutzgut Boden / Flächen zu betrachten, da es durch die geplante Errichtung von Gebäuden und Wegeflächen besonders betroffen ist.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen mitzuteilen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Flächennutzungsplanänderung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Gemeinde Eggstedt, ____ . ____ . 2025

(Bürgermeister)

5. Anlagen

5.1 Innenentwicklungspotenzialanalyse