

## Gemeinde Lunden

### Bebauungsplan Nr. 12 „Breiter Weg“

für das Gebiet

**„nördlich des Breiten und des Mahder Weges, südlich der Bebauung der Wollersumer Straße sowie westlich angrenzend an die Bebauung der Westerstraße“**

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 11.03.2021  
Projekt-Nr.: 19026

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Lunden  
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>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung	5
2.4	Innenentwicklungspotenzialanalyse	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterungen der Planfestsetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	7
3.4	Örtliche Bauvorschriften	8
3.5	Grünordnung	8
3.5.1	Artenschutz	9
3.5.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	11
3.6	Immissionen	11
3.7	Störfallbetriebe	12
3.8	Denkmalschutz	12
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
5.1	Versorgung	13
5.2	Entsorgung	13
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>
9.1	13. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Wasserhaushaltsbilanz	

# Gemeinde Lunden

## Bebauungsplan Nr. 12 „Breiter Weg“

für das Gebiet

**„nördlich des Breiten Weges und des Mahder Weges, südlich der Bebauung der Wollersumer Straße und westlich angrenzend an die Bebauung der Westerstraße“**

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12 ‚Breiter Weg‘ liegt im Westen der Gemeinde Lunden, nördlich des Breiten Weges und des Mahder Weges, südlich der Bebauung der Wollersumer Straße und westlich angrenzend an die Bebauung der Westerstraße.

Das Plangebiet umfasst vorrangig die Flurstücke 6/1, 6/2, 221, 231 und 232 sowie Teilstücke der Flurstücke 11, 115/6 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Lunden. Das Plangebiet ist damit insgesamt 4,15 ha groß. Es wird über den Breiten Weg erschlossen.

Aktuell ist die Planfläche durch die Nutzung als Grünland gekennzeichnet. Nördlich, östlich und südlich der Königsberger Straße grenzt Wohnbebauung an die Planfläche an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Als Bebauung sind überwiegend Einfamilienhäuser geplant. In den Baufenstern 4 und 5 ist eine dichtere Bebauung zulässig.

Das neue Baugebiet soll dazu beitragen, Abwanderungstendenzen zu verringern und Lunden in seiner Funktion als ländlicher Zentralort zu stärken.

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

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lunden (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Gemeinde Lunden hat 1.702 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gehört zum Amt Kirchenspiellandgemeinden Eider.

Gemäß „Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen“ (Verordnung zum Zentralörtlichen System (05.09.2019)) ist die Gemeinde Lunden ein Ländlicher Zentralort. Das nächstgelegene Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ist die Stadt Tönning (4.965 EW) in ca. 11,7 km. Das Mittelzentrum Heide (21.684 EW) befindet sich 16 km entfernt.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2020) u.a. ausgeführt:

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziffer 3.6 LEP 2020).

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollten zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2). Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die

Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen“ (Ziffer 3.6.1 LEP 2020).

Gemäß Landesentwicklungsplan (Stand: 2010) ist 750 m östlich des Plangebietes ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.



Abbildung 1: LEP 2010



Abbildung 2: LEP-Entwurf 2020

Ca. 3 km entfernt zum Plangebiet, in Nord-Süd-Richtung, ist im Landesentwicklungsplan eine Landesentwicklungsachse, entlang der A 23 und B5 ausgewiesen. Durch die Gemeinde Lunden verläuft eine Bahnstrecke.

Die Gemeinde Lunden befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (LEP 2020) zeigt keine abweichenden Darstellungen zum Landesentwicklungsplan von 2010. Ca. 2 km westlich des Plangebietes ist eine Biotopverbundachse ausgewiesen.

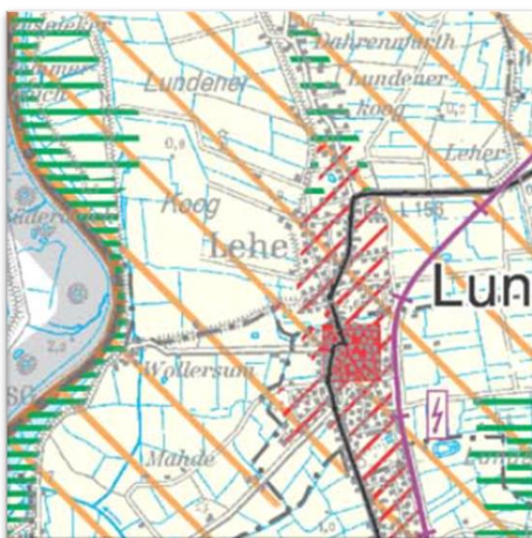


Abbildung 3: Regionalplan (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) stimmt inhaltlich im Wesentlichen mit dem Landesentwicklungsplan überein. Das Gemeindegebiet Lundens ist im Regionalplan als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an diesen Bereich an.

Die Teilaufstellung des Regionalplans des Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land) zeigt keine Darstellungen für das Gemeindegebiet sowie die nähere Umgebung.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

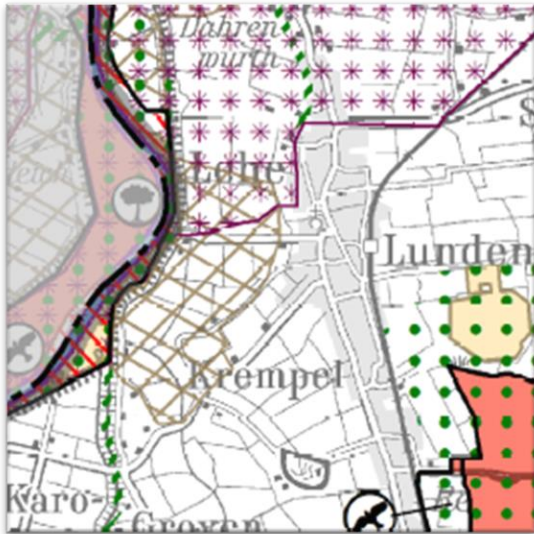


Abbildung 4: Karte 1 LRP 2020

Gemäß Landschaftsrahmenplan (Karte 1) für den Planungsraum III (2020), verläuft ca. 1,2 km nördlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,2 km ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystem als Schwerpunktbereich. An den Schwerpunktbereich schließen ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop und ein Naturschutzgebiet nach § 23 BNatSchG (1) i.V.m § 13 LNatSchG an.

Westlich und nördlich des Plangebietes sind in Karte 1 Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna ausgewiesen. Ca. 600 m entfernt befindet sich ein Wiesenvogelbrutgebiet und in 400 m Entfernung ist ein bedeutsames Nahrungsgebiet und ein Flugkorridor für Gänse, Singschwäne und Zwergschwäne außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten ausgewiesen.

Nach Karte 2 des Landschaftsrahmenplans befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich und südlich des Plangebietes sind historische Kulturlandschaften in Form von Beet- und Grüppengebieten beschrieben.

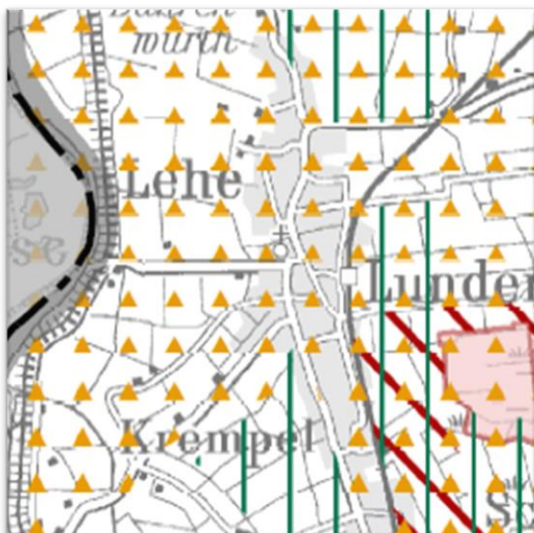


Abbildung 5: Karte 2 LRP 2020

Des Weiteren sind östlich Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen. 1 km entfernt befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG. Ca. 800 m östlich befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.





Abbildung 6: Karte 3 LRP 2020

Gemäß Karte 3 des Landschaftsrahmenplans grenzt an das Plangebiet östlich das Geotop Lundener Nehrung. 400 m nordöstlich befinden sich klimasensitive Böden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lunden weist für das Plangebiet als Landschaftsbildraum, Marschlandschaft aus welche von Siedlungslandschaft umgeben ist. Folgende Böden sind im Landschaftsplan für das Plangebiet ausgewiesen: Dwogmarsch und Humusmarsch. Des Weiteren ist im Bestandsplan des Landschaftsplans (1998) artenarmes Grünland ausgewiesen.

## 2.3 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lunden, Lehe und Krempel weist für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft aus. Nördlich, östlich und südlich sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan 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 Quadratmeter im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 12 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 9.030 m<sup>2</sup>. 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.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 12 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.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächen-

nutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 12 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt, von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche.

## **2.4 Innenentwicklungspotenzialanalyse**

Die Gemeinde Lunden hat im Jahr 2019 eine Innenentwicklungspotenzialanalyse durchführen lassen, um zu ermitteln wo sich im Gemeindegebiet geeignete Flächen für eine Nachverdichtung des Innenbereichs und wo sich mögliche Erweiterungsflächen befinden. Die Innenentwicklungspotenzialanalyse liegt bislang nur im Vorentwurf vor.

Im Zuge der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden 2 Potenzialflächen für Bauland mit einer Größe von 42.000 m<sup>2</sup> (aktuelles Plangebiet) und 13.700 m<sup>2</sup> (Potenzialfläche im Osten der Gemeinde, nördlich des Moorweges) ermittelt. Weitere Flächen wurden im Zuge der Innenentwicklungspotenzialanalyse nicht festgestellt. Da die Potenzialfläche im Osten der Gemeinde deutlich kleiner ist und somit für die Ziele der Gemeinde ungeeignet ist, hat sich die Gemeinde für das aktuelle Plangebiet entschieden.

Zudem wurden diverse Baulücken im Innenbereich der Gemeinde ermittelt, die nur begrenzt geeignet sind.

Durch die Amtsverwaltung des Amtes ‚KLG Eider‘ wurde eine Auswertung der Baulücken durchgeführt. Anhand dieser Grundlage wurde seitens des Amtes eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Im Zuge der Eigentümerbefragung gab es 4 Rückläufer an das Amt, welche ihre Flächen nicht zur Verfügung stellen.

## **3. Erläuterungen der Planfestsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die im Plangebiet vorhanden Gebäude bleiben in ihrer Grundnutzung als DRK – Station und Wohngebäude bestehen.

Die Ansiedlung von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO) ist nicht vorgesehen und aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen auch nicht zu erwarten.



## 3.2 Maß der Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Grundstücke weisen Größen von ca. 630 m<sup>2</sup> bis 960 m<sup>2</sup> auf.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet schaffen. Für die Baufenster 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, für die Baufenster 3, 6 und 7 wird eine GRZ von 0,25 und für die Baufenster 4 und 5 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ-Werte entsprechen den o.g. Planungsziel.

Um auch ein Angebot für verdichteten Wohnungsraum für Mehrfamilienhäuser zu berücksichtigen, wird für die Baufenster 4 und 5 eine dichtere zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für das übrige Baugebiet ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Die Firsthöhe (FH) wird auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Hier ist primäres Ziel, 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.

Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude im Plangebiet ist eine Höhe von 1,0 m über Normalhöhennull (NHN). Die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau muss mindestens auf Höhe des Höhenbezugspunktes liegen. Somit wird gewährleistet, dass ein größerer Grundwasserflurabstand geschaffen wird. In dem gegruppten Gelände bildet die Höhe von 1 m i.d.R. die obere Geländehöhe ab. Lediglich ganz im Norden angrenzend an die Bebauung Wollersumer Straße sowie im Westen im Bereich des Mahder Weges sind teilweise höhere Geländehöhen vorhanden.

## 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

Aufgrund der angestrebten zweigeschossigen Bebauung wird für alle Baufenster eine offene Bauweise festgesetzt. In den Baufenstern 1, 2 und 7 ist aufgrund der Struktur der Grundstücke die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Für das Baufenster 6 ist aufgrund der Grundstücksstruktur nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Zur Begrenzung der Bebauungsdichte wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. In den Baufenstern 1, 2, 6 und 7 dürfen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen errichtet werden. Je Doppelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den geplanten Erschließungsstraßen. Zu dem im Süden des Plangebietes verlaufenden Graben wird ebenfalls ein Abstand von 5,0 m definiert. Entlang des westlich verlaufenden Grabens (Grundstücke 6 – 10 und 18 – 23) beträgt der Abstand der Baugrenze 6,0 m.

Zu dem neu zu errichtenden Mulden-Rigolen-System ist ein Abstand von 7,0 m (Grundstücke 23 – 26) und ein Abstand von 3,0 m (Grundstücke 26 – 31) festgesetzt. Zum mittig verlaufenden Graben ist ein Abstand der Baugrenze von 5,0 m einzuhalten.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Um die optische Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu gewährleisten, sind im Plangebiet nur Walm -und Satteldächer zulässig.

Um eine möglichst homogene und ruhig wirkende Dachlandschaft mit geneigten Dächern sicherzustellen und insbesondere, um Flachdächer auszuschließen, wird für die Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 15° festgelegt.

### **3.5 Grünordnung**

Gegenwertig ist das Plangebiet durch Weidenutzung gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist die Gruppenstruktur. Das Plangebiet ist vollständig von Gräben umgeben, zusätzlich verläuft mittig durch das Plangebiet ein weiterer Graben. Es handelt sich bei der Fläche gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Lunden um artenarmes Grünland.

Westlich des Plangebietes, sowie am Mahder Weg befinden sich 2 Verbandsvorfluter, diese sind in ihrer Funktion zu erhalten. Für die Unterhaltung ist entlang des westlich verlaufenden Verbandsvorfluters ein 7,5 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt.

Die Gräben im Norden und Osten des Plangebietes werden im Zuge der Erschließung zu einem Mulden-Rigolen-System umgestaltet. Sie behalten dabei ihre Gewässereigenschaft bei. Das Mulden-Rigolen-System wird dann als private Grünfläche ausgewiesen und ist von den Grundstückseigentümern zu pflegen. Spülpunkte für das Mulden-Rigolen-System befinden sich auf dem Spielplatz und nordwestlich des Grundstückes 23.

Der Graben entlang der Plangebietsgrenze zum Flurstück 3/2 bleibt erhalten. Er übernimmt weiterhin die Rückhaltefunktion. Um die Unterhaltung zu gewährleisten ist ein 3 m breiter Unterhaltungstreifen als private Grünfläche festgesetzt.

Der südliche und mittig verlaufende Graben bleiben ebenfalls erhalten, in den Bereichen der Straßenquerungen werden die Gräben verrohrt. Die Gräben bleiben in öffentlicher Hand, die Unterhaltung wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Der Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Eine zusätzliche Wegeanbindung erfolgt in Richtung Westerstraße über das Flurstück 120. Auf der öffentlichen Grünfläche ist je vollendete 10 m entlang der Planstraße A ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 cm, 3xv) anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Je vollendete 10 m Grundstückslänge ist entlang der nördlichen Grenze der Baugrundstücke 6 bis 10 sowie entlang der westlichen Grenze der Baugrundstücke 18 bis 23 ein

heimischer und standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 cm, 3xv) anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Wallhecke – ist eine Wallhecke neu anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Wallhecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

### **3.5.1 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. 12 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell 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 der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

„Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten. Während der Standortbegehungen sind an den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 Strukturen gefunden worden, die potentiell als Sommerquartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz werden voraussichtlich nicht berührt, da die benannten Gebäude erhalten bleiben. Von einer erheblichen Störung von über den zu bebauenden Bereich fliegende Tiere ist aufgrund der mangelnden Überschneidung der Aktivitätsphasen der Tiere und der baulichen Betriebszeiten nicht zu rechnen.

Aufgrund der mangelnden Verbreitung in der Ortsrandlage und der für Haselmäuse ungeeigneten Habitatausstattung des Plangebietes ist von einem Vorkommen dieser Bilchart nicht auszugehen.

Von einem Vorkommen von Arten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz und Feldlerche) im Geltungsbereich ist nur bedingt auszugehen. Um einen Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und 2 (erhebliche Störung) gänzlich ausschließen zu können, wird empfohlen, eine Bauzeitenregelung (Brut- und Setzzeit von März bis 15. August) zu berücksichtigen. Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.

Des Weiteren wird zum Schutz von ebenfalls potentiell vorkommenden Gehölzbrütern auch auf die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG hingewiesen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres und eine Beseitigung von Gehölzen darf nicht innerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt werden. Bei Beachtung der genannten Schutzfristen ist davon auszugehen, dass Nistplätze in den zu beseitigenden Bäumen noch nicht belegt sind und somit ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 bis 2 nach § 44 BNatSchG (1) auszuschließen ist.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen dem 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit der heimischen Bodenbrüter), sind rechtzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten.

Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich Flächen, die höhere Habitatwerte als der Geltungsbereich aufweisen. Die westlich angrenzenden Grünflächen liegen in größerer Entfernung von Wohnbebauung und stellen einen geeigneten Ersatzlebensraum für zu bebauende Offenlandflächen dar. Des Weiteren befinden sich südlich der Fläche Gehölzstrukturen, die Gehölzfreibrütern geeignete Lebensräume bieten. Im mittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen außerdem verschiedenen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die Gewässerstrukturen und deren Randbereiche stellen keine geeigneten Habitate für Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie da. Darauf weist auch der Auszug aus dem Artkataster des LLUR hin. Vorkommen dieser Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen von sonstigen Amphibienarten im Plangebiet nicht vollständig auszuschließen. Alle heimischen Amphibienarten gelten nach Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt. Um einen Verstoß gegen § 4 (1) BArtSchV zu vermeiden, wird die Errichtung von Fangzäunen mit unidirektionalen Überwindungshilfen empfohlen.

Ein Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Reptilien, Insekten, Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen, kann aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) sind nicht erforderlich" (Quelle: Fachbeitrag Artenschutz: Anlage 9.2, S. 15-16).

### **3.5.2 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 Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes auf 9,0 m festgesetzt.
- Die Gräben werden nur in den Bereichen der Zuwegungen verrohrt. Das Mulden-Rigolen-System erhält die Gewässerfunktion und ermöglicht eine Versickerung vor Ort.
- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, ist im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 festgesetzt.
- Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziffer 3.5.1 sind zu berücksichtigen.
- Entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzpflanzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt (vgl. Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

Durch die Bebauung und geplanten Straßenverkehrsflächen wird Grund und Boden in Anspruch genommen.

Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe über alle Baugebiete bei ca. 9.030 m<sup>2</sup>. Die über die Planung ermöglichte Gesamtversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO und der Verkehrsflächen sowie des Bestandes ca. 13.550 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b gelten Eingriffe bis zu einer zulässigen Grundfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup>, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ergeben sich insoweit nicht.

## **3.6 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen ein. Durch die angrenzende Weidefläche kann es zu landwirtschaftlichen Immissionen wie Gerüchen und Staub kommen.

Da es sich bei dem vorherrschenden Verkehr hauptsächlich um Anlieger der benachbarten Wohngebiete handelt, können keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

### **3.7 Störfallbetriebe**

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

### **3.8 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher sind Auswirkungen auf archäologische Denkmäler derzeit nicht erkennbar. Wenn 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. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

## **4. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird mittels eines Straßenring über die Straße „Breiter Weg“ erschlossen. Die weiteren Grundstücke werden durch Stichstraßen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt sind, erschlossen.

Im Bereich der Planstraße A als östliche Einfahrt in das Plangebiet ist eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Diese ergibt sich aus einem 2 m breiten Gehweg, einem 2 m breiten Parkstreifen und einer 6 m breiten Fahrbahn. Die Planstraße C weist eine Breite von 8 m auf und gliedert sich wie die erste Straße, jedoch entfällt hier der Gehweg.

Die Fahrbahnbreite der Planstraße B ist 6 m breit. Im nördlichen Abschnitt ist die Fahrbahn 7 m breit, dies ermöglicht auch einem dreiachsigen Müllfahrzeug das problemlose Befahren der Straße.

Zusätzliche Parkplätze befinden sich östlich neben dem Grundstück 39. Diese sind durch eine Wallhecke zur Wohnbebauung hin abzuschirmen.



## 5. Technische Infrastruktur

### 5.1 Versorgung

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Auf dem Gelände der DRK-Station befindet sich eine Transformatorenstation.

Im Plangebiet ist eine Fläche für eine Ortsnetzstation bereitzustellen.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Norderdithmarschen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) ist für die Löschwasserversorgung zu beachten.

Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m<sup>3</sup>/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten von keinem Baugrundstück weiter als 75 m Luftlinie [maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung] entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge für jedes Baugrundstück muss innerhalb eines Umkreises (Radius) von 300 m nachgewiesen werden.

Südlich des Plangebietes entlang der Straße „Breiter Weg“ befinden sich die Hydranten Hy 1820 und 1821 mit einer Leistung von 72 m<sup>3</sup>/h und Hy 1822 mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h, des Weiteren befindet sich östlich an der Westerstraße der Hydrant Hy 212 mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h.

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

Im Zuge der Erschließung ist ein künftiger Ausbau des Glasfasernetzes zu berücksichtigen.

### 5.2 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung in Lunden ist durch Satzung geregelt. Das im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 geplante Wohngebiet soll an die bestehende Schmutzwasserleitung der Gemeinde Lunden angeschlossen werden. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Pumpstation. Die Pumpstation ist voraussichtlich im Rahmen der Erschließung auszubauen.

Durch die Grundstücke 3 und 9 verläuft nach Norden eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung, diese ist im Bereich der Grundstücke mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger zu sichern.

Das Niederschlagswasser von allen Grundstücken sowie von den versiegelten Verkehrsflächen wird teilweise über Regenwasserkanäle und teilweise direkt dem lokalen Grabensystem zugeführt.

Um eine bessere Entwässerung zu gewährleisten, ist im Zuge der Erschließung eine einseitige Räumungsmaßnahme des Grabens, der sich entlang des Flurstückes 3/2 befindet, vorgesehen. Der Graben mitten im Plangebiet wird ebenfalls für einen besseren Abfluss einer Räumung unterzogen. Durch diese Maßnahmen entsteht im Bereich der beiden Gräben ein zusätzliches Speichervolumen von ca. 550 m<sup>3</sup>. Eine hydraulische Überlastung des Vorfluters 42.03 muss somit nicht befürchtet werden.

Entlang der Grundstücke 23 bis 31 ist zusätzlich für die Regenwasserentwässerung die Errichtung eines Mulden-Rigolen-System geplant. Dies dient der Sicherstellung der Entwässerung der außerhalb des B-Plans angrenzenden Grundstücke der Westerstraße und der Wollersumer Straße. Im Rahmen der Erschließung der Erschließungsplanung ist eine Genehmigung nach § 68 WHG erforderlich.

Jegliche Beeinträchtigungen des Verbandsvorfluter, auch während der Bauzeit sind zu vermeiden. Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter ist sicherzustellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt. Die Planstraße ist gemäß RAST 06 für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Grundstücke 26 und 33 müssen ihre Abfallsammeltonnen, Sperrmüll, Buschbünde und Tannenbäume an die Planstraße A bzw. B zur Abholung bringen. Die Grundstücke 6 – 10 müssen ihre Abfallsammeltonnen, Sperrmüll, Buschbünde und Tannenbäume zur Abholung an die Straßen „Mahder Weg“ oder „Breiter Weg“ bringen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke werden direkt an die jeweiligen Käufer veräußert. Über den Grundstücke 3 und 9 ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers einzutragen. Für die Grundstücke 1 – 4 und 6 – 10 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger einzutragen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. Kosten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Kostenschätzung für die notwendige Erschließung vorgenommen.

Mit folgenden Erschließungskosten ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

1.	Einrichtung, Verkehrssicherung	40.000,00 €
2.	Erdbau / Grabenarbeiten	130.000,00 €
3.	Schmutzwasser	450.000,00 €
4.	Straßenbau	600.000,00 €
5.	Grünarbeiten	41.000,00 €
6.	Sonstiges	60.000,00 €
Summe (netto)		1.321.000,00 €
		zzgl. 19 % MwSt.
<b>Summe (brutto)</b>		<b>rund 1.600.000 €</b>

## 8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst eine Fläche von gesamt ca. 41.590 m<sup>2</sup>. Er gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	31.440 m <sup>2</sup>	75,6%
Verkehrsfläche	4.190 m <sup>2</sup>	10,0 %
Fuß- und Radweg	320 m <sup>2</sup>	0,8 %
Private Grünfläche	1.670 m <sup>2</sup>	4,0 %
Private Grünfläche Mulden-Rigolen	230 m <sup>2</sup>	0,5 %
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	920 m <sup>2</sup>	2,2 %
Öffentliche Grünfläche mit Bäumen	120 m <sup>2</sup>	0,3 %
Wasserfläche -Graben-	2.700 m <sup>2</sup>	6,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>41.590 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Gemeinde Lunden, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## **9. Anlagen**

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

13. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf Stand: 22.10.2020

### **9.2 Fachbeitrag Artenschutz**

Gemeinde Lunden – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 12 „Breiter Weg“, Planungsbüro Philipp, Albersdorf Stand: 08.03.2021

### **9.3 Wasserhaushaltsbilanz**

Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, Stand: 03.09.2020