

Gemeinde Peissen

Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkuhlskoppel“

für das Gebiet

„westlich der Oberen Dorfstraße zwischen der Sandkuhle und dem Wirtschaftsweg Am Osterdeich“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 05.10.2020
Projekt-Nr.: 18039

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Peissen
über das Amt Itzehoe-Land
Margarete-Steiff-Weg 3
25524 Itzehoe

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
2.	Planerische Vorgaben	1
2.1	Landes- und Regionalplanung	1
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung	3
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	4
2.4.1	Innenentwicklungspotenziale	4
2.4.2	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	5
2.4.3	Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterungen der Planfestsetzungen	9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl an Wohnungen	10
3.3	Örtliche Bauvorschriften	11
3.4	Grünordnung	11
3.4.1	Artenschutz	12
3.4.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	13
3.5	Immissionsschutz	13
3.6	Störfallbetriebe	15
3.7	Denkmalschutz	15
4.	Verkehrerschließung	15
5.	Technische Infrastruktur	15
5.1	Versorgung	15
5.2	Entsorgung	16
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	16
7.	Kosten	17
8.	Flächenbilanzierung	17
9.	Anlagen	18
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	18
9.2	Innenentwicklungspotenziale	18
9.3	Immissionsschutz-Stellungnahme	18
9.4	Baugrundgutachten	18

Gemeinde Peissen

Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkuhlskoppel“

für das Gebiet

„westlich der Oberen Dorfstraße zwischen der Sandkuhle und dem Wirtschaftsweg Am Osterdeich“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 ‚Sandkuhlskoppel‘ liegt im Norden der Gemeinde Peissen, westlich der Kreisstraße 57 und südlich des Wirtschaftsweges ‚Am Osterdeich‘.

Die östliche Grenze bildet die Kreisstraße 57 (Obere Dorfstraße), nördlich wird das Plangebiet durch den Wirtschaftsweg ‚Am Osterdeich‘, westlich wird das Plangebiet durch Ackerfläche und südlich durch anliegende Bebauung begrenzt.

Das Plangebiet umfasst Flurstücke 504 und 36/1 in der Flur 5 der Gemeinde und Gemarkung Peissen. Es ist rund 7.600 m² groß.

Aktuell ist die Planfläche durch die Nutzung ‚Acker‘ gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Knick.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Grundstücken entwickelt werden. Als Bebauung sind Einfamilienhäuser geplant.

Das neue Baugebiet soll dazu beitragen, Abwanderungstendenzen zu verringern und die Dorfstruktur zu stärken. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem neuen Baugebiet auch ihre Vereinsstruktur zu erhalten.

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 Peissen (Kreis Steinburg) liegt gemäß Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für

Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Gemeinde Peissen hat 258 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gehört zum Amt Itzehoe-Land.

Peissen hat keine zentralörtliche Funktion. Der nächstgelegene Zentralort ist die Gemeinde Hohenlockstedt (6.160 EW). In rund 9 km Entfernung befindet sich das Untzentrum Hohenwestedt (5.305 EW). Das Mittelzentrum Itzehoe (31.850 EW) befindet sich rund 14 km entfernt.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2018) u.a. ausgeführt:

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum 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 2018).

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. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden“ (Ziffer 3.6.1 LEP 2018).

Gemäß des Landesentwicklungsplanes (Stand: 2010) befindet sich die Gemeinde Peissen im Naturpark ‚Aukrug‘, östlich der Gemeinde befindet sich ein Gebiet, das als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Im Landesentwicklungsplan ist östlich der Gemeinde ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) ist östlich der Gemeinde Peissen eine Biotopverbundachse ausgewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Peissen in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Laut Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) befindet sich die Gemeinde Peissen im ländlichen Raum. Der Großteil des Gemeindegebietes ist als Gebiet mit besonderer

Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Die Gemeinde liegt in einem Bau-
schutzbereich eines Flugplatzes ‚Hungriker Wolf‘ (Gemeinde Hohenlockstedt). Im Re-
gionalplan ist nördlich der bebauten Ortslage Peissens ein Gebiet mit besonderer Be-
deutung für den Grundwasserschutz dargestellt. Ferner befindet sich das Gemeinde-
gebiet gemäß Regionalplan innerhalb des Naturparks ‚Aukrug‘.

Im 4. Entwurf der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III ist nord-
westlich der Gemeinde ein Vorranggebiet für Windenergie ausgewiesen. Das Vorrang-
gebiet befindet sich in ca. 2,5 km Abstand zum Plangebiet.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans (LRP) von 2020** zeigt im Umkreis von
rund einem Kilometer um das Plangebiet drei Gebiete mit besonderer Eignung zum
Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems mit Schwerpunktbereichen
auf. Das südlich gelegene Gebiet unmittelbar südlich an die Ortslage anschließend liegt
mit 750 m Abstand am nächsten.

Gemäß der Karte 2 des LRP befindet sich das Gemeindegebiet in einem Gebiet mit
besonderer Erholungseignung. Entlang der ‚Rantzau‘ verläuft ein Gebiet, das die Vo-
oraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG
als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Darüber hinaus liegt der Betrachtungsraum im westlichsten Bereich des Naturparks
Aukrug.

Die Karte 3 weist im Geltungsbereich oberflächennahe Rohstoffe aus. Östlich und süd-
lich des Plangebietes befinden sich klimasensitive Böden.

Etwa 3,2 km nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Reher Kratt.

Aufgrund der Entfernung zu dem FFH-Gebiet Reher Kratt (3,2 km), kann davon aus-
gegangen werden, dass sich die Planung nicht nachteilig auf das Schutzgebiet sowie
die Erhaltungs- und Entwicklungsziele auswirkt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Peissen ist ca. 350 m nördlich des Plangebiets ein
Solarpark dargestellt.

Gemäß Landschaftsplan wird die Planfläche aktuell noch als Ackerfläche genutzt. Im
Maßnahmenplan ist sie als ‚Fläche für bauliche Nutzung – prioritärer baulicher Entwick-
lungsbereich‘ ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Ver-
fahren 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. 4 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungs Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 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.

Die Gemeinde Peissen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, somit handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 4 um einen selbständigen B-Plan. Der Bebauungsplan Nr. 2 zur wohnbaulichen Entwicklung wurde im Jahr 1998 rechtsgültig. Die Gemeinde hat seit über 20 Jahren keine Wohnbauflächen entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Jahr 2013 wirksam. Dieser umfasst Solarflächen im Norden der Ortslage und damit einen vollständig anderen Themenkreis. Im Zuge der Solarflächenplanung wurde auch der Landschaftsplan der Gemeinde aufgestellt. Das Baugebiet entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans (prioritärer baulicher Entwicklungsbereich).

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bebauungsplan kurzfristig umgesetzt werden kann, aber damit auch die vorhandene Nachfrage nach Bauland mindestens mittelfristig bedient werden kann. Eine über den bestehenden Rahmen hinaus gehende wohnbauliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Der Bebauungsplan Nr. 4 reicht aus, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Vorgespräche hierzu mit dem Kreis als Genehmigungsbehörde wurden geführt.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

2.4.1 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Peissen hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 die Innenentwicklungspotenziale geprüft. Der aktuelle Planstand ist der Anlage 9.2 zu entnehmen.

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg prognostiziert für Peissen einen demographisch bedingten zusätzlichen Leerstand von 20 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (vgl. Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg bis zum Jahr 2030 – Schlussbericht, September 2017, Abb. 41).

Jedoch fehlt der Prognose bei dieser kleinräumigen Betrachtung auch nach Einschätzung des Kreises Steinburg die Genauigkeit. Die Schlussfolgerungen für den Wohnungsbedarf (ebendort, Seite 49 f.) bleiben wage, zudem besteht ein Nebeneinander von Gemeinden mit zusätzlichem Wohnraumbedarfen und Gemeinden mit zusätzlichen Leerständen. Leerstand ist in der Gemeinde aktuell nicht zu verzeichnen.

Im Zuge der Analyse der Innenentwicklungspotenziale wurden für die Gemeinde Peissen 3 Baugrundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 2 und 8 Baulücken festgestellt. Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile, die insgesamt noch durch landwirtschaftliche Nutzungen (extensiv genutzter Rasen, Koppeln oder Gärten) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen. Bei den Baulücken, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, ist auf die nachbarschaftliche Rücksichtnahme hinzuweisen (Anlage 9.2).

Zudem wurden im Zuge der Analyse der Innenentwicklungspotenziale Erweiterungsflächen bestimmt, diese sind dem Lageplan Innenentwicklungspotenziale zu entnehmen. Insgesamt wurden hierbei für Peissen 7 mögliche Erweiterungsflächen festgestellt. Im nachfolgenden wurde für diese Flächen eine Eignungsabschätzung durchgeführt. Diese ergab, dass von den 7 Flächen lediglich 2 eine gute Eignung aufweisen. Die weiteren Flächen sind aufgrund ihrer Charakteristik nur bedingt als Erweiterungsfläche geeignet (vgl. Ziffer 2.4.3 der Begründung).

2.4.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß Fortschreibung des LEP – Entwurf 2018, Ziffer 3.6.1 können im Zeitraum von 2018 bis 2030 (bzw. im Planungszeitraum des LEP) bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 (bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans) neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Die Gemeinde Peissen verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über 139 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde 14 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung. Im Jahr 2019 wurden in Peissen 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Des Weiteren wurde im Jahr 2018 eine Wohnung fertiggestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 noch über 3 Baugrundstücke. Unter Berücksichtigung der 2 genehmigten Wohngebäude und der Baufertigstellung sowie der 3 ‚freien‘ Baugrundstücke, stehen der Gemeinde noch 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung (Stand 06.04.2020).

Ermittlung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungszeitraum bis 2030:

	Anzahl
Entwicklungsrahmen gemäß LEP (2018 bis 2030)	14
Baufertigstellung 2018	1
Baugenehmigungen 2019	2
Bebauungsplan Nr. 2	3
Innenentwicklungspotenziale	(-)
Verbleibende Kontingente	8

Insgesamt stehen gemäß Innenentwicklungsanalyse 11 Potenzialflächen im Innenbereich zur Verfügung. Von den Flächen weisen 5 (3 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 und 2 Baulücken) eine gute Eignung auf (ca. 4.380 m²) und könnten 5 Wohneinheiten ermöglichen. 6 Baulücken weisen eine bedingte Eignung auf, da sie unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe grenzen. Im Hinblick auf das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot kommen sie nach diesseitiger Einschätzung allenfalls als Altenteilergrundstücke der Hofstellen in Betracht, stehen aber ansonsten für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Entscheidend für die Entwicklung der Baulücken und Baugrundstücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit der Grundstücke. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2013 eine Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 angestrebt. Das Vorhaben wurde jedoch mangels Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt.

Aufgrund kontinuierlicher Baulandanfragen hat die Gemeinde seitdem regelmäßig Kontakt zu potenziellen Grundstücksbesitzern gesucht. Der Bürgermeister steht insoweit in Kontakt mit den Eigentümern. In der Gemeinde stehen derzeit keine Baugrundstücke zur Veräußerung. Die Gemeinde verfügt aktuell über keine realisierbaren Potenziale in der Innenentwicklung. Dies gilt explizit auch für die 3 Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 2.

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 4 sollen 8 neue Wohnungen realisiert werden. Da die Gemeinde Peissen derzeit über keine realisierbaren Innenentwicklungspotenziale verfügt, wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030 unter den aktuellen Rahmenbedingungen voraussichtlich vollständig ausgeschöpft.

In der Gemeinde besteht Bedarf an neuem Bauland. Gegenwärtig gibt es 8 verbindliche Anfragen bezüglich neuen Baulandes in der Gemeinde.

2.4.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Innenentwicklungsanalyse wurden 7 Flächen (Flächen A bis G) herausgearbeitet, die für eine Bebauung in Ortsrandnähe ggf. geeignet sind. Die Lage der Flächen ist in unten stehender Abbildung auf der nächsten Seite abgebildet.

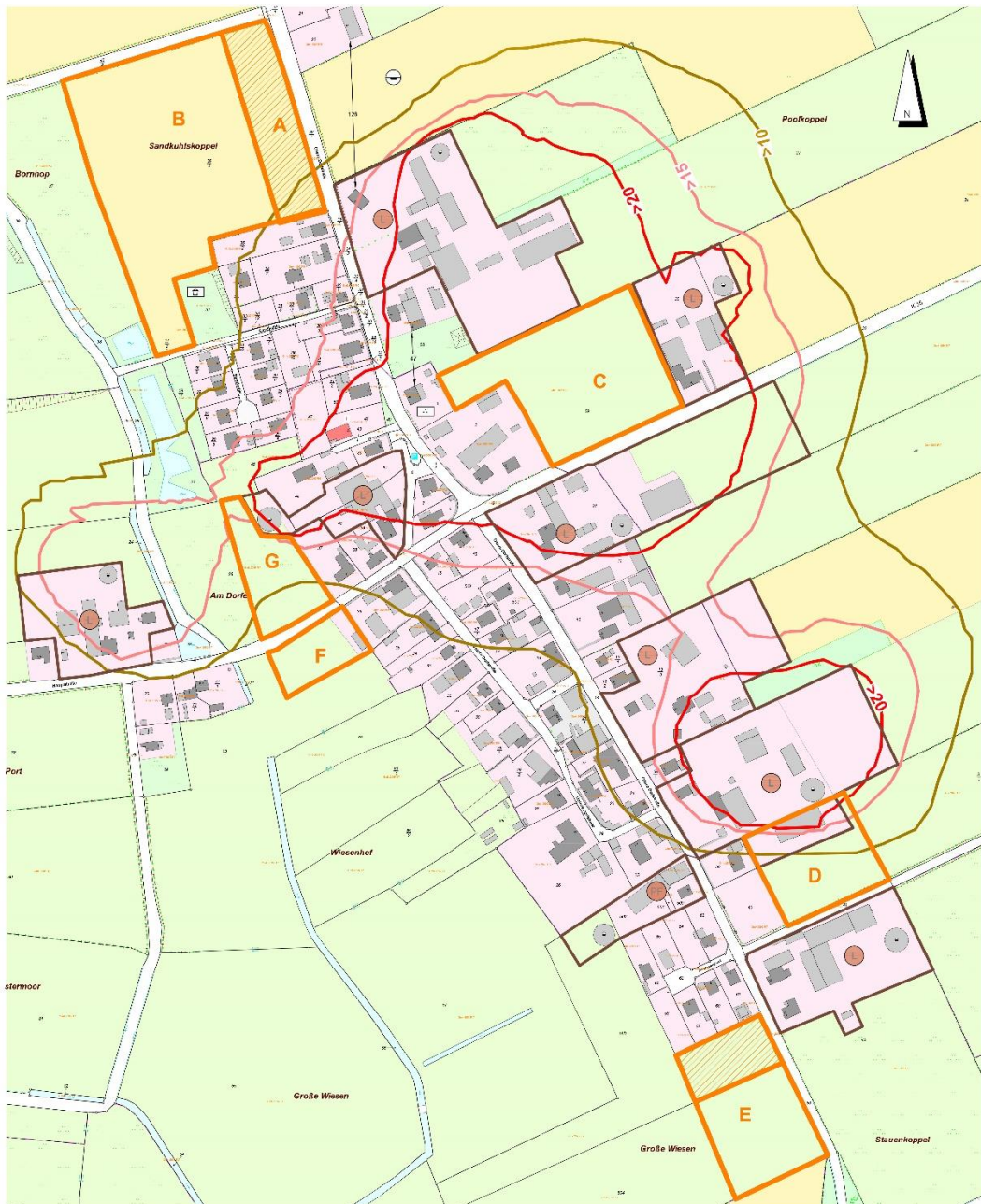
Zur Beurteilung der Geruchsvorbelastung wurde im Jahr 2013 für die überwiegende Ortslage eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Diese wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 aufgestellt. Die im Süden liegenden Hofstellen wurden nicht berücksichtigt, weil sie mehr als 600 m Abstand zu dem Plangebiet hatten. Gleichwohl ist auch der südliche Gemeindeteil durch die zwei dort liegenden Hofstellen und den Pferdehaltungsbetrieb in hohem Maße stofflich vorbelastet. Die Geruchsisolinien (Isoplethen) sind auf der folgenden Abbildung ebenfalls entsprechend der Innenentwicklungsanalyse dargestellt.

Eine Erschließung der Fläche B von Süden aus wurde im Jahr 2013 / 2014 geprüft. Aufgrund der Topografie, langer Erschließungswege und der tw. feuchten Bodenverhältnisse konnte eine wirtschaftliche Erschließung nicht dargestellt werden.

Die Flächen C und D östlich der oberen Dorfstraße stehen für eine Überplanung als Wohn- oder Dorfgebiet nicht zur Verfügung, da Geruchsimmissionen mit Jahreshäufigkeiten von über 20 % zu erwarten sind.

Die Fläche E wäre im Grundsatz, vorbehaltlich einer vertiefenden Prüfung der Geruchs-situation, für eine Bebauung gut geeignet. Für eine wirtschaftliche Erschließung müssten jedoch 2 Baureihen entwickelt werden, so dass auch diese Fläche deutlich über den bisherigen Siedlungszusammenhang hinausragt. Die Fläche liegt vollständig innerhalb eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der Schwerpunktbereich beginnt unmittelbar südlich der Ortslage.

Die Flächen G und F an der Hauptstraße liegen im Niederungsbereich der angrenzenden Au und sind durch sehr feuchten Boden gekennzeichnet. Aufgrund der schlechten Bodenmerkmale sind die Flächen nur bedingt geeignet. Fläche G ist zudem überwiegend durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet.



Pot. Entwicklungsflächen A bis G gemäß Innenentwicklungsanalyse

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde für eine Weiterentwicklung der Fläche A entschieden. Arrondierungsmöglichkeiten der Ortslage bestehen aufgrund der sehr hohen stofflichen Vorbelastungen nicht.

Gegenüber der Fläche E weist die Fläche A eine bessere Verkehrsanbindung auf und kommt ohne zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen aus. Sie liegt außerhalb von Schutzgebiets- und Biotopverbundsystemausweisungen des Landes.

Der Bereich ist zudem baulich durch die Gebäude Obere Dorfstraße 1 und 3 nordöstlich des Plangebietes vorgeprägt. Die Straßenbebauung erfolgt insoweit mit Umsetzung der Baumaßnahme beidseitig der Oberen Dorfstraße.

Soweit weiterhin Bedenken bezüglich einer ‚bandartigen‘ Entwicklung in den Außenbereich bestehen, ist festzustellen, dass dies wie dargelegt auch für weitere potenziell geeignete Flächen in der Gemeinde gilt. Mögliche Bedenken stellt die Gemeinde in abwägender Betrachtung zugunsten der Umsetzung des Plangebietes zurück.

Die Größe des Plangebietes ist nicht nur durch den Ackerschlag, sondern auch durch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung vorgegeben. Die Gemeinde hat seit über 20 Jahren kein Baugebiet ausgewiesen und berücksichtigt den steigenden Nachfragedruck. Das Angebot an Baugrundstücken deckt sich mit der im Ort konkret vorhandenen Nachfrage. Die Wohnungszahl wurde im Hinblick auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen begrenzt.

3. Erläuterungen der Planfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet mit 8 Baugrundstücken entwickelt werden. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Größe der Einfamilienhausgrundstücke wird zwischen 820 m² und 980 m² betragen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 unzulässig.

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitig liegenden Baugrenze errichtet werden dürfen. Somit wird gewährleistet, dass die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem oben genannten Planungsziel.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude im Geltungsbereich wird auf 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände. Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 500 m² betragen. Dadurch wird gewährleistet, dass die festgeschriebene Höchstzahl der zulässigen Wohnungen eingehalten werden kann.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen eine festgesetzte Breite von 4,0 m nicht überschreiten, um das Maß an Versiegelung möglichst gering zu halten. Für das nördlichste Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Einfahrt aus Gründen des Knickschutzes und der Verkehrssicherheit an der Südgrenze des Grundstückes festgesetzt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl an Wohnungen

Dem Planungsziel entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Baugrenzen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 ist je vollendete 500 m² Fläche eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig, um den Gebietscharakter eines dörflichen Einfamilienhausgebiets zu wahren. So wird zudem sichergestellt, dass die Gemeinde ihren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nach Ziffer 2.4.2 nicht überschreitet. Durch diese Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur zugrunde gelegte Einwohnerzahl nicht überschritten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte mit dem Ziel, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstückes zu überlassen.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen in einem Abstand 10,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 57 und ca. 5 m zu bestehenden Grundstücksgrenzen.

Aus Gründen des Knickschutzes ist zu dem an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Knick ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. An der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand von 10 m zum benachbarten Grundstück festgesetzt. Dabei ergeben sich Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 13 % der Jahresstunden im südlichen Plangeltungsbereich. Die Entwicklungsreserven des vorrangig betroffenen Betriebes sind bereits aufgrund des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 2 begrenzt.

Die Gemeinde stellt dabei auch in die Abwägung ein, dass auf einigen Betriebsstandorten seit Jahren keine emissionsrelevante Tierhaltung mehr betrieben wird. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung wird für unwahrscheinlich erachtet, so dass die tatsächliche Geruchsbelastung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unter der theoretisch möglichen Belastung liegen wird.

Zur neu anzulegenden Hecke ist ebenfalls ein Abstand von 10 m festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet sein, dass sich das Plangebiet in das Landschaftsbild einfügt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Um den Ausschluss von Flachdächern zu gewährleisten, müssen die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 10° aufweisen.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die Nutzung als Ackerfläche gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, westlich ist das Plangebiet ebenfalls durch eine Ackerfläche begrenzt. Östlich der Oberen Dorfstraße befindet sich ein Gehölzstreifen, im Anschluss dazu befindet sich eine Geländesenke eines ehemaligen Kiesabbaus. Die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch die Siedlungsstruktur der Gemeinde Peissen im Süden und zum anderen im Norden durch Ackerflächen sowie Knicks gekennzeichnet.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt. Dieser verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze vollständig im Geltungsbereich. Zum Schutz dieses gesetzlich geschützten Biotops ist ein 3 m breiter, von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO freizuhalten Schutzstreifen festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist nicht komplett in einer Pflanzvariante zu errichten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Diese dient als Einbindungselement in die Landschaft.

Parallel zur Hecke ist auf den Baugrundstücken ebenfalls ein 3,0 m breiter, von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen festgesetzt. Die Hecke ist mit zweimal verpflanzten Gehölzen in einer Höhe zwischen 60 – 120 cm anzupflanzen. Die Pflanzenarten für die Hecke und den Knick sind der „Liste typische Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel-Knicks“, des Knickerlasses zu entnehmen, dies wären u.a.:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

(vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017). Eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen, wie etwa Kirschlorbeer und Thuja, ist auszuschließen.

3.4.1 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. 4 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.

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

Sind Gehölze in dem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist das Benehmen mit der UNB herzustellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden.

Von einer erheblichen Reduzierung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht auszugehen, da Gehölzentfernungen aktuell nicht geplant sind.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Geltungsbereiches und der Gehölze am nördlichen Rand des Betrachtungsbereiches, ist mit dem Vorkommen von Offenlandarten nicht zu rechnen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten liegt nicht vor.

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.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden“ (Quelle: Fachbeitrag Artenschutz: Anlage 9.1).

3.4.2 Vermeidung, Minimierung und 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 Verminderungsmaßnahmen geplant:

- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes auf 9,0 m festgesetzt.
- Damit sich das neue Baugebiet auch in die nähere Umgebung einfügt, sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser zulässig, da dies der prägende Gebäudetypus des Gemeindegebiet ist.
- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.
- Der am nördlichen Plangebietsrand gelegene Knick ist vollständig zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind zu schließen.
- Am westlichen Plangebietsrand ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Zum Schutz des Knicks und der neu anzulegenden Hecke ist ein Schutzstreifen von 3 m auf den Baugrundstücken festgesetzt, der von baulichen Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO freizuhalten ist.
- Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme nach Ziffer 3.4.1 ist zu berücksichtigen.

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).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b gelten Eingriffe bis zu einer zulässigen Grundfläche von maximal 10.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche beträgt 1.700 m².

3.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm von der Bundesstraße 77 kann auf das Plangebiet einwirken. Diese wird täglich von ca. 4800 Fahrzeugen genutzt (Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein

2015). Aufgrund der zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet liegenden Knicks und der topografischen Beschaffenheit sowie der Entfernung von rund 500 m wird davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm zum Plangebiet hin hinreichend abgeschirmt ist und nachteilige Auswirkungen nicht bestehen.

Die Lärmimmission durch die am Plangebiet entlanglaufende Kreisstraße 57 ist aufgrund der geringen Menge an Verkehr zu vernachlässigen.

Da sich das Vorranggebiet für Windenergie 2,5 km entfernt befindet, sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Es wurde im Rahmen der Planung ein Geruchsimmissionsgutachten (2019) in Auftrag gegeben, um die Geruchsbelastung im Plangebiet durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu überprüfen.

In der Gemeinde Peissen befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit geruchsrelevanter Rinder-, Schweine- und Pferdehaltung. Beschwerden über die derzeitige Geruchssituation sind nicht bekannt.

Durch die in Peissen genehmigte Tierhaltung kommt es im südlichen Bereich des Plangebietes zu einer Überschreitung des für Wohn- und Mischgebiete anzusetzenden Immissionswertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Jedoch wird unter den gegebenen Annahmen der für landwirtschaftlich geprägte Dorfgebiete anzusetzende Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden sicher eingehalten.

Der Richtwert der GIRL für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit wird somit in Teilen des Plangebietes durch Immissionen aus den betrachteten, die Ortschaft prägenden Betrieben überschritten. Diese Betriebe sind seit langer Zeit vor Ort ansässig und es existieren in der Ortslage zahlreiche Wohnhäuser, die von Immissionen von deutlich mehr als 15 % der Jahresstunden betroffen sind. Somit sind erhöhte Geruchsimmissionen in Peissen als ortsüblich anzusehen.

Dabei ergeben sich unter Berücksichtigung sämtlicher genehmigter Bestände Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 13 % der Jahresstunden im südlichen Plangeltungsbereich. Die Entwicklungsreserven des vorrangig betroffenen Betriebes sind bereits aufgrund des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 2 begrenzt.

Die Gemeinde stellt dabei auch in die Abwägung ein, dass auf einigen Betriebsstandorten seit Jahren keine emissionsrelevante Tierhaltung mehr betrieben wird. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung wird für unwahrscheinlich erachtet, so dass die tatsächliche Geruchsbelastung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unter der theoretisch möglichen Belastung liegen wird.

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.6 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.

3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

Auswirkungen auf Archäologische Denkmäler sind 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 ist über die Obere Dorfstraße an die Bundesstraße B 77 angebunden. Die einzelnen Grundstücke werden über die Obere Dorfstraße mittels Auffahrten erschlossen. Diese haben eine maximale Breite von 4,0 m.

Im Zuge der Planung ist beabsichtigt, die Ortsdurchfahrt der Gemeinde Peissen zu verlegen, sodass sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Das gleiche gilt für das Ortsschild, sodass angrenzend an das Plangebiet mit der Realisierung des Planvorhabens eine Geschwindigkeit von 50 km/h gilt.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet Sandkuhlkoppel erfolgt durch die in Peissen ansässige „Wassergemeinschaft 2 Peissen“. Die notwendige Hauptleitung verläuft entlang des Plangebietes und ist laut „Wassergemeinschaft 2 Peissen“ ausreichend.

Um das Plangebiet ausreichend mit Löschwasser versorgen zu können, wird nördlich des Plangebietes an der Straße ‚Am Osterdeich‘ ein neuer Brunnen angelegt.

Bezüglich der Stromversorgung ist ein Anschluss an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG vorgesehen. Die Versorgung mit Gas wird ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt. Parallel zur Straße verlaufen im öffentlichen Straßenraum Telekommunikationskabel, vor Erdarbeiten ist der Leitungsträger zu beteiligen, ferner sind die aktuellen Bestandspläne anzufordern.

5.2 Entsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Geh- und Radweg) anfallende Niederschlagswasser wird auf den vorhandenen Grünstreifen abgeführt. Im Weiteren wird das Niederschlagswasser der Kreisstraße durch einen östlich verlaufenden Straßenrandgraben aufgenommen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein Baugrundgutachten ermittelt und ist gewährleistet (Anlage 9.4).

Für das Baugrundstück 8 und ggf. partiell für das Grundstück 7 hat der angetroffene Sand aufgrund der schluffigen Einschaltungen eine geringere Durchlässigkeit. Er ist jedoch ebenfalls zur Versickerung geeignet. Bei der weiteren Planung ist die geringere Durchlässigkeit zu berücksichtigen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und einzuholen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch einen Schmutzwasser-Freigefällekanal nach Norden geleitet und dann über eine Abwasserpumpstation im Bereich ‚Am Osterdeich‘ mittels Druckrohrleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal an der ‚Oberen Dorfstraße‘ geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde geführt.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Peissen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraße 57) verbleiben im Eigentum des Kreises.

7. Kosten

Die Erschließungskosten werden von der Gemeinde Peissen getragen. Die Planungs- und Erschließungskosten sind in den Haushalt der Gemeinde eingestellt. Mit folgenden Erschließungskosten ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen.

1. Baustelleneinrichtung	21.500,00 €
2. Oberflächenarbeiten	72.000,00 €
3. Schmutzwasserkanal	83.000,00 €
4. SW-Anschlussleitungen	30.000,00 €
5. Abwasserdrucksystem	49.000,00 €
6. Straßenbeleuchtung	25.000,00 €
Baukosten - netto	280.000,00 €
zzgl. 19% Mehrwertsteuer	53.000,00 €
zzgl. Planungskosten + Gutachten	42.000,00 €
Zur Aufrundung	13.000,00 €

Herstellungskosten (brutto) 390.000,00 €

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst eine Fläche von 7.580 m². Er gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	6.680 m ²	88,1 %
Knick	120 m ²	1,6 %
Verkehrsfläche	780 m ²	10,3 %
Gesamt	7.580 m²	100,0 %

Gemeinde Peissen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Peissen – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 4 „Sandkuhlskoppel“, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 31.03.2020

9.2 Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Peissen – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 29.09.2020

9.3 Immissionsschutz-Stellungnahme

Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 17.10.2019

9.4 Baugrundgutachten

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn
Stand: 24.01.2020