



## **Gemeinde Delve**

### **Begründung Bebauungsplan Nr. 7**

**für das Gebiet nördlich der Bebauung Süderstraße und  
Kleenbahndamm, östlich An Knick, südlich Grüner Weg  
(Mühlenkoppeln)**

Stand September 2022

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
2.1	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen.....	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen.....	8
3.4	Erschließung.....	9
3.5	Grünordnung.....	10
3.6	Gestaltungsvorgaben.....	11
3.7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11
4	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	14
5	Rechtsgrundlagen.....	15
6	Anlagenverzeichnis.....	15

## **1 Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 7 umfasst das Gebiet hinter der bestehenden Bebauung an der Süderstraße und dem Grünen Weg, nordöstlich der Straße Am Knick und damit im Anschluss an den B-Plan Nr. 6. Das Plangebiet hat eine Größenordnung von ca. 2,1 ha und liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs. Es umfasst die Flurstücke 190/1 und 189/1 der Flur 9 der Gemarkung Delve. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde Delve mit rund 738 Einwohnern (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2020) liegt knapp 8 km vom Unterzentrum Hennstedt und etwa 16 km vom Mittelzentrum Heide entfernt direkt an der Eider.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Delve besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, speziell auch nach Wohneigentum. Dies hängt sicherlich mit der vergleichsweise guten Ausstattung der Gemeinde bzw. dem vielfältigen und lebendigen Gemeindeleben zusammen, das dafür sorgt, dass viele Einwohner auch nach Familiengründung sowie im Ruhestand hier bleiben wollen bzw. auch wieder zurückkommen wollen.

Bei einer Analyse der Innenpotentialflächen im Jahr 2020 (als Anlage der Begründung beigelegt) wurden zwar 50 Flächen untersucht. Die Analyse ergab jedoch nur drei Flächen mit eingeschränkt guter Eignung, so dass der Wohnraumbedarf nicht rein über Innenentwicklungsmaßnahmen abgedeckt werden kann. Das jüngste Baugebiet im Bereich Am Knick/Vörwinn im südwestlichen Randbereich von Delve hat keine Kapazitäten mehr zur Verfügung. Die (in der Innenanalyse noch aufgenommenen) letzten freien Grundstücke sind mittlerweile veräußert, befanden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bau bzw. waren bereits bebaut.

Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, anschließend an dieses Neubaugebiet sowie an weitere bebaute Grundstücke, im Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Es werden weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt, die Planung dient Wohnzwecken und das Gebiet schließt im Osten, Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, so dass die Bedingungen für diese Verfahrensart erfüllt sind. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie auf die Anfertigung eines Umweltberichts wird verzichtet.

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Delve werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2002 festgelegt.

Delve hat keine zentralörtliche Funktion. Delve gehört zum Nahbereich des Unterzentrums Hennstedt. Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen (Kapitel 3.6.1 LEP).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 3.9 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Laut aktuell erstellter Innenpotentialanalyse, die den Planunterlagen beigelegt ist, sind 3 Grundstücke im Innenbereich bedingt für eine städtebauliche Entwicklung geeignet, nur auf eines hat die Gemeinde Zugriff. Der Wohnraumbedarf kann also nicht durch Innenentwicklung gedeckt werden.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird zunächst pauschal ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 10 % des Wohnungsbestands angenommen, der nicht überschritten werden darf. Gemäß LEP bezieht sich die Bestandsbetrachtung auf den Stichtag 31.12.2020 und der Planungszeitraum erstreckt sich von 2022 bis 2036. Allerdings steht die Ausnutzung des wohnbaulichen Rahmens unter dem Vorbehalt der nachweisbaren Bedarfsentwicklung für die örtliche Bevölkerung.

Im Jahre 2001 hat die Gemeinde ein Baugebiet mit rund 25 Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesen (B-Plan Nr. 6). Die Grundstücke sind mittlerweile alle verkauft und bebaut, bis auf 4 zusammenhängende Grundstücke, die mit der 3. Änderung von 2020 für eine Nachverdichtungsmaßnahme vorgesehen sind. Hier sollen 8 Wohneinheiten (WE) entstehen. Die Marktsituation für Wohnraum ist - wie im Zusammenhang mit den Innenentwicklungspotentialen bereits dargestellt - in Delve angespannt. Es gibt kaum Angebot für den Bedarf, der auch regelmäßig bei der Gemeinde angefragt wird. Da sich seit Planaufstellung bereits deutlich mehr Interessenten gemeldet haben als Grundstücke im Plangebiet möglich sind, erstellt die Gemeinde derzeit einen Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe, der von der Gemeindevertretung beschlossen wird. Dabei genießen ortsansässige oder familiär oder beruflich mit der Gemeinde verbundene Interessenten für Dauerwohnungen die höchste Priorität.

Zum genannten Stichtag 31.12.2020 hatte Delve einen Bestand von 368 Wohnungen<sup>1</sup>. Es ergibt sich somit ein wohnbaulicher Rahmen von 37 neuen Wohneinheiten bis 2036. Davon sind jedoch die bereits 2022 fertiggestellten sowie die in Umsetzung befindlichen neuen Wohnungen genauso abzuziehen wie die im Innenbereich und in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen verfügbaren Wohnbaupotentiale. Nach Kenntnis und Ermittlung der Gemeinde sind demnach 12 Wohneinheiten abzuziehen (einschließlich der freien bzw. in Bau befindlichen Grundstücke im B-Plan 6 sowie der Innenentwicklungsfläche, auf die die Gemeinde Zugriff hat), so dass noch 25 Wohneinheiten des wohnbaulichen Rahmens verbleiben.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind 20 Baugrundstücke geplant. Auch wenn maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, um Bauherren nicht in unzulässiger Weise einzuschränken, ist damit zu rechnen, dass weit überwiegend Einfamilienhäuser entstehen (im B-Plan 6 war dies ausschließlich der Fall). Im gesamten Gebäudebestand der Gemeinde beträgt der Anteil an Wohngebäuden mit zwei Wohnungen 8,8 %, so dass die Annahme gerechtfertigt erscheint, dass im Bereich des B-Plan 7 nicht mehr als 22 Wohneinheiten entstehen dürften. Dennoch wird damit der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nahezu ausgeschöpft. Es ist also eine zeitliche Streckung der Entwicklung notwendig, die die Gemeinde durch Steuerung der Erschließungsmaßnahmen sowie des Grundstücksverkaufs gewährleisten kann, da sich die Plangebietsflächen im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Delve beträgt im Durchschnitt ca. 1,3 pro Jahr, allerdings mit deutlichen Schwankungen (z.B. 3 Fertigstellungen 2017, jeweils 4 in den Jahren 2019 und 2020, keine in 2014-16 sowie 2018).

Der Einwohneranteil der 30-49jährigen, die in der Gegenwart eine Hauptnachfragegruppe für Eigenheimbau bzw. -erwerb darstellen, ist in Delve, ähnlich wie in anderen ländlichen Gemeinden, kontinuierlich zurückgegangen, wobei sich die absolute Zahl in den letzten Jahren stabilisiert. Bemerkenswert ist auch, dass die Zahl der unter 30jährigen in den letzten 10 Jahren weitgehend gleich geblieben ist. Dazu ist die Zahl der 50-64jährigen deutlich angestiegen, während die Zahl der über 64jährigen nur leicht ansteigt bzw. in den letzten Jahren stagniert.

Die Gemeinde weist also eine durchaus tragfähige Altersstruktur auf. Die Planung zielt insbesondere auch auf die Zielgruppen der jüngeren Familiengründer sowie der Erwerbstätigen in den letzten Jahren und Jahrzehnten vor dem Ruhestand, die in den nächsten Jahren verstärkt zur Wohnungsnachfrage beitragen könnten. Bei der Gemeinde liegt derzeit bereits eine Interessenliste vor, überwiegend aus örtlichen Bewohnern, die die Zahl der geplanten Grundstücke bei weitem übersteigt.

Die Gemeinde liegt laut LEP in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In der Konkretisierung des Regionalplans sind jedoch nur wenige Flächen im Gemeindegebiet

---

<sup>1</sup> Quelle für diese und alle weiteren statistischen Angaben in diesem Kapitel, sofern nichts anderes angegeben: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

entsprechend ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe dieser Flächen.

Der LEP stellt für den Bereich der Gemeinde außerdem einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung fest. Dies wird durch den Regionalplan IV noch konkreter als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung hervorgehoben. Diese Ausweisung wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt, da das Plangebiet bisher keine touristische Nutzungsrelevanz hat.

## **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP der Gemeinde Delve aus dem Jahre 2001 ist das Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Daher wird der FNP nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 7 gemäß § 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend zu Wohnbauflächen berichtigt.

## **3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Delve liegt im Nordosten Dithmarschens an einer Eiderschleife. Sie besteht aus zwei Siedlungsbereichen, die im Bereich der Süderstraße durch einseitige Bebauung miteinander verbunden sind: dem alten Siedlungskern mit der Kirche als nördlichen Teil und dem Ortsbereich Schwienhusen im Süden. Der Ort ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Wie oben bereits ausgeführt, ist allen Gemeinden grundsätzlich eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen.

Der letzte B-Plan (Nr. 6, Am Knick, Vörwinn) datiert aus dem Jahre 2001. Die ausgewiesenen 30 Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig bebaut oder werden dies in kurzer Zeit sein, während weiterhin große Nachfrage besteht, insbesondere aus der örtlichen Bevölkerung heraus. Andere geeignete Entwicklungspotenziale im Innenbereich sind nicht vorhanden bzw. nicht für die Gemeinde verfügbar. Um den Bedarf nach Baugrundstücken für die örtliche Bevölkerung zu decken, ist daher eine Erweiterung der Siedlung unumgänglich. Die Gemeinde Delve beabsichtigt zu diesem Zweck mit dem vorliegenden B-Plan eine Erweiterung der Ortes hinter der vorhandenen Bebauung an der Süderstraße. Vorgesehen sind 20 Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern (EFH).

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

Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete (WA) von etwa 1,9 ha Größe, um die Nutzung in die benachbarte Wohnbebauung sowie den anschließenden B-Plan Nr. 6 einzupassen. Es werden rund 20 Grundstücke entstehen.

Ausnahmsweise zulässig sind in einem WA in der Regel Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaube-

triebe und Tankstellen. Da der B-Plan Nr. 7 Wohnzwecken dienen soll und dies auch eine Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist, werden diese Regelausnahmen jedoch ausgeschlossen. Einzig Ferienwohnungen (planungsrechtlich gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Beherbergungsbetriebe einzustufen, wenn sie nur einen Teil des Gebäudes einnehmen) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich bezüglich der Geschossfläche unter die Wohnnutzung im selben Gebäude unterordnen, also nur begleitende Nutzung sind. Dies wird aus Sicht der Gemeinde als wohngebietskonform angesehen, weil erstens durch die Unterordnung sichergestellt ist, dass kein Wohngebäude durch Feriennutzung verdrängt werden kann, und zweitens integrierte Ferienwohnungen städtebaulich ähnliche Nutzungsmuster aufweisen wie Wohnnutzung, so dass sie den Gebietscharakter nicht verändern. Die Gemeinde sieht diese Ausnahme als erforderlich bzw. dem Planungsziel förderlich an, weil sie u.U. jungen Familien und anderen weniger kapitalstarken Bewohnern, die auch Zielgruppen der Planung sind, die Eigenheimfinanzierung erleichtern.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen**

Wie im angrenzenden B-Plan Nr. 6 soll die GRZ auch 0,3 betragen. Dieses Maß ist ausreichend und angemessen für die Ausnutzung des Grundstücks in ortsüblicher Bebauung.

Ebenfalls wie im B-Plan Nr. 6 sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein, um auch neuere Bauformen zu ermöglichen, die kompakter und damit flächeneffizienter sind. Die Firsthöhe wird auch hier auf 9,30 m (einschließlich Sockelhöhe) begrenzt, so dass auch zweigeschossige Gebäude insgesamt nicht höher werden dürfen als eingeschossige mit üblicher Dachform, um die Verschattung von Nachbargrundstücken zu minimieren.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens zwei beschränkt. Damit soll dazu beigetragen werden, den Rahmen der ortsverträglichen Wohnbauentwicklung nicht zu überschreiten, ohne die Bauherren unzulässig einzuschränken. Im bisherigen Wohngebäudebestand Delves beträgt der Anteil von Gebäuden mit zwei Wohnungen unter 9%. Im letzten Neubaugebiet des B-Plans Nr. 6 sind keine Gebäude mit zwei Wohnungen entstanden. Es ist also davon auszugehen, dass auf den geplanten 20 Grundstücken nicht mehr als zwei Gebäude mit zwei Wohnungen entstehen werden, so dass eine ortsangemessene Wohnbauentwicklung gewahrt wird (s.a. Kap. 2.1).

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufenstern im Bebauungsplan ausgewiesen. Es wird dabei nur ein Regelabstand zur Straße und zu angrenzenden Gehölzstrukturen (s.a. Kap. 3.5) von 3,00 m vorgesehen, zur Entwässerungsmulde im Süden (s.a. Kap. 3.4) von 2 m, ansonsten sollen die Bebauungsmöglichkeiten nicht weiter eingeschränkt werden.

Grundsätzlich sind entsprechend der benachbart vorhandenen Bebauung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Um zu vermeiden, dass Grundstücke, für die eine Einzelbebauung vorgesehen ist, durch Teilung (und z.B. Doppelhausbebauung) dichter bebaut werden als vorgesehen (und für die Siedlungslage städtebaulich angemessen wäre), wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt, die die Untergrenze ortsüblicher Einfamilienhausgrundstücke darstellt.

### 3.4 Erschließung

Das Baugebiet wird mit einer leicht verschwenkten Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen. Diese Straßenverkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, da ausschließlich Anwohnerverkehr stattfindet und deshalb andere Nutzungen (Spielen, Aufenthalt) auch ermöglicht werden sollen. Dies stellt keine Festlegung einer bestimmten Straßenraumgestaltung oder straßenverkehrsrechtlichen Einstufung dar (z.B. Verkehrszeichen verkehrsberuhigter Bereich - „Spielstraße“), sondern bestimmt nur die städtebaulich-baurechtliche Funktion.

Der Verkehrsraum ist breit genug gewählt, dass eine Fahrbahn für Begegnungsverkehr, ein für Fußgänger vorbehaltener Bereich sowie ein Seitenstreifen (z.B. für Leitungsführungen, Bepflanzung oder öffentliche Parkplätze) möglich sind.

Die nördlichen Grundstücke in 2. Reihe erhalten ihre Erschließung per Stichstraßen. Der erste Stich im Westen geht dabei in einen Fußweg Richtung Grüner Weg über und wird dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die anderen beiden Stiche dienen ausschließlich der Erschließung von (jeweils zwei geplanten) Baugrundstücken und können daher Privatflächen bleiben, die mit entsprechenden Überwegungsrechten ausgestattet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehälter von diesen Grundstücken zur Erschließungsstraße gebracht werden müssen, da die Entsorgungsfahrzeuge mangels Wendemöglichkeiten nicht in die Stiche einfahren dürfen. Aufgrund der geringen Entfernung stellt dies jedoch keine Nutzungseinschränkung dar.

Am geplanten Wendepplatz sind einige öffentliche Stellplätze außerhalb der benötigten Wendefläche festgesetzt und im Anschluss ein weiterer Fußweg, der an den bestehenden Weg nordöstlich des Plangebiets anschließt und eine Verbindung zum Ortskern sowie eine Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge bietet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde in der Straße ein Regenwasserkanal vorgesehen. Eine Bodenuntersuchung (GSB, Bredenbek, 30.05.2022, Anlage 2 zur Begründung) hat ergeben, dass die anstehenden schluffigen Böden nicht wasserdurchlässig sind. Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist also bisher nicht erfolgt und kann auch zukünftig nicht erfolgen. Daher wird der Regenwasserkanal auch für das ablaufende Oberflächenwasser der Baugrundstücke dimensioniert. Um Überlastungen des Gewässersystems zu verhindern, ist für eine schadlose, verzögerte Einleitung des durch zusätzliche Versiegelung teilweise schneller aus dem Plangebiet abfließenden Wassers Sorge zu tragen. Am südlichen Rand des Plangebiets besteht derzeit eine Mulde. Diese wird als zu erhaltende Anlage für die Wasserwirtschaft bzw. den Wasserabfluss festgesetzt, um durch Zwischenspeicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers von den entsprechen-



den Grundstücken die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Ebenfalls der Pufferung bzw. verzögerten Ableitung dient die Festsetzung von Beschränkungen der Versiegelung von Nebenflächen auf den Grundstücken (s.a. 3.5).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Sofern dies nicht über vorhandene Leitungen und Entnahmestellen erfolgen kann, sind in der Erschließungsplanung entsprechende neue Anlagen vorzusehen. Diese dürfen nicht mehr als 75 m von den Grundstücken entfernt liegen.

Durch das Plangebiet verläuft derzeit eine Abwasserdruckleitung aus dem Gebiet des benachbarten B-Plans Nr. 6. Diese wird berücksichtigt bzw. ggf. verlegt, so dass sie ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen verläuft.

### **3.5 Grünordnung**

Im Bestand wird das Plangebiet auf der Nord-, Ost- und Südseite von Knicks, also gehölzbestandenen Wallhecken umgeben. Der nördliche Knick ist dabei Teil eines Redders, also eines Doppelknicks, in dem der Grüne Weg verläuft. Zudem verläuft innerhalb des Plangebiets ein weiterer Knick. Insgesamt handelt es sich um 578 laufende Meter (lfdm). Der überwiegende Teil der Plangebietsflächen sind mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Bedeutung und Einstufung (s. dazu auch Kap. 4) möchte die Gemeinde diese Strukturen als Lebensraum sowie als charakteristische Ortsbildelemente soweit wie möglich erhalten. Etwa 48 lfdm müssen für notwendige Knickdurchbrüche (für Zuwegungen) bzw. die geplante Bebauung beseitigt werden. Die übrigen bisherigen Knicks werden jedoch entsprechend als Flächen mit Erhaltungsbinding für Bepflanzung festgesetzt und mit jeweils 3 m breiten Streifen umgeben, die von Bebauung freizuhalten sind, um die Gehölze entsprechend zu schützen. Die Anwohner werden durch Festsetzung verpflichtet, den ihrem Grundstück zugehörigen Abschnitt fachgerecht, das heißt gemäß den „Durchführungsbestimmungen zu Knickpflege“ des Landes Schleswig-Holstein (Amtsbl SH 2017, 272), zu pflegen, zu erhalten und zu ergänzen.

Als örtliche Bauvorschriften wird außerdem festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und -wege sowie nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Decken zu gestalten sind, um die Auswirkungen der Neubebauung auf den örtlichen Wasser- und Bodenhaushalt zu vermindern.

Aus gleichem Grund sowie aus ortsgestalterischer Sicht wird festgesetzt, dass freie Grundstücksflächen zu bepflanzen sind und nicht mit Stein-, Schotter- oder Kiesschüttungen oder wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folienunterbau) gestaltet werden dürfen. Eine ähnliche Vorschrift findet sich bereits in der Landesbauordnung SH, jedoch will die Gemeinde dies als entsprechende Gestaltungsvorgabe unmissverständlich klarstellen.

### 3.6 Gestaltungsvorgaben

Als zusätzliche örtliche Bauvorschriften wird vorgegeben, dass blickdichte Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen nur maximal 0,80 m hoch sein dürfen (bezogen auf Fahrbahnniveau) und dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen sind.

Zum einen soll damit die Nutzbarkeit und nutzergerechte Gestaltung des öffentlichen Straßenraums gesichert werden. Insbesondere für Kinder wären hohe, wandartige Einfriedigungen und verstärktes KfZ-Parken im Straßenraum mit einer Minderung des Sicherheitsgefühls und der Aufenthaltsqualität verbunden. Gerade dies soll im Neubaugebiet jedoch sichergestellt werden.

Zum anderen dient die Festsetzung zu den Stellplätzen dazu, Verkehrsbehinderungen durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge zu verhindern. Die Erfahrung zeigt, dass im ländlichen Raum meist zwei oder gar mehr KfZ je Haushalt benötigt werden, hinzu kommen Gäste- und vermehrter Lieferverkehr, die bei der Straßenraumgestaltung zu berücksichtigen sind.

### 3.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.7.1 Baugrund

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (GSB, Bredenbek, 30.05.2022, Anlage 2 zur Begründung) besteht der Baugrund unter dem nicht tragfähigen Mutterboden (ca. 0,6 - 0,8 m Mächtigkeit) aus örtlichen Sanden sowie Geschiebelehm und -mergel, die grundsätzlich ausreichend tragfähig für die geplante Bebauung sind, bei den Geschiebelehmen und -mergeln jedoch nur, sofern sie nicht in aufgeweichter Konsistenz auftreten.

Die vorliegende Untersuchung stellt nur eine Grobabschätzung dar, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung zu belegen. Sie ersetzt ausdrücklich keine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung und -beurteilung im Zuge der konkreten Bauabsichten.

#### 3.7.2 Archäologischer Denkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von

Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **3.7.3 Brandschutz**

Für Grundstücke in zweiter Baureihe von der Erschließungsstraße im Bereich der geplanten Stichwege sind ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7 x 12 m) freizuhalten. Brandschutzregelungen und -nachweise sind grundsätzlich im Rahmen bauordnungsrechtlicher Verfahren zu beachten.

## **4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planung finden Eingriffe in Landschaftsbild, Lebensräume sowie Wasser- und Bodenhaushalt durch die Umgestaltung der vorhandenen Biotop- und artenschutzrechtlichen Fachbeiträge zum Bebauungsplan (Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 12.11.2021, Anlage 3 zur Begründung) statt.

Bei einem Bebauungsplan, der - wie der vorliegende - auf der Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe, die bei der Umsetzung entstehen, als schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für solche Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Ein Großteil der Angaben dieses Kapitels basiert auf einem biotop- und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 12.11.2021, Anlage 3 zur Begründung)

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Um unnötige Eingriffe zu vermeiden, hat die Gemeinde zunächst ein Gebiet gewählt, das schon in gewisser Weise durch die umliegenden Siedlungsflächen beeinflusst ist und insofern nicht in der freien Landschaft liegt. Zudem wird durch die Festsetzungen (z.B. die GRZ und die Zweigeschossigkeit) eine - für die Ortslage - relativ kompakte und flächeneffizientere Bauweise ermöglicht, um allzu großen Freiflächenverbrauch zu vermeiden und den Erschließungsflächenanteil gering zu halten.

Die vorhandenen wertvollen Vegetationsstrukturen sollen erhalten werden (s.a. Kap. 3.5). Als weitere Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Grundstücken wasserdurchlässig angelegt und freie Grundstücksflächen bepflanzt werden müssen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören

Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. Ein Bauleitplan, der gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, ist nicht vollzugsfähig und wäre damit ungültig. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt bei Bauleitplanverfahren kein Verbotstatbestand vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zum Artenschutz wird im beiliegenden Fachbeitrag nach einer Relevanzanalyse der möglicherweise betroffenen geschützten Arten zusammenfassend ausgeführt (S. 15 f.):

*„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nicht gegeben. Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit grundsätzlich bei allen im Gebiet vorkommenden europäischen Vogelarten gegeben. Dies sind Gehölzbrüter.*

*Schädigungen und Tötungen von Individuen sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn während der Brutzeit die Brutstätten zerstört werden. Mit der zeitlichen Vorgabe für Gehölzrodungen können diese Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden.*

*Insgesamt werden bei Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.“*

Die erwähnte Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme, nämlich dass Knicks (bzw. die im B-Plan gesicherten Gehölzstrukturen der entwidmeten Knicks) nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10.-28.02. beseitigt oder zurückgeschnitten werden dürfen, kann nicht im B-Plan festgesetzt werden, da es für solcherart Festsetzung keine planungsrechtliche Grundlage gibt. Jedoch wird diese Anforderung als Auflage auf nachfolgender Ebene an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

Des Weiteren sind die Knicks im und am Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH). Hierzu führt der Fachbeitrag im Ergebnis aus (S. 16):

*„Durch das geplante Vorhaben werden biotopschutzrechtliche Verbote vorbereitet. 48 m Knick müssen beseitigt werden. Bei den verbleibenden Knicks (530 m) können Beeinträchtigungen aufgrund ihrer Lage auf Privatgrundstücken nicht sicher ausgeschlossen werden. Sie müssen entwidmet werden. Durch die Erhaltungsfestsetzung der Gehölzstrukturen und die Freihaltung eines Schutz- und Pflegestreifens werden Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert (vgl. Kap. 5.2).*

*Dennoch ist für die Knickbeseitigung und die Entwidmung der Kicks eine Ausnahme von den Verboten des Biotopschutzes erforderlich. Es ist eine Knickneuanlage auf einer Län-*

*ge von 626 m erforderlich, die über die Knick-Neuanlage oder über ein Knick-Ökokonto im Naturraum Geest abgegolten werden (vgl. Kap. 5.3).*

*Bei Einhaltung der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht als biotop- und artenschutzrechtlich zulässig angesehen.“*

#### **4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung**

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft.

Die Lebensräume und die vorhandene Vegetation (Grünland) werden auf ca. 1,9 ha verändert bzw. beseitigt. Die wertvollen Knickstrukturen werden weitgehend erhalten, von 578 lfdm werden 48 lfdm für Wegedurchbrüche und Baugrundstücke beseitigt. Es können bis zu ca. 8.600 m<sup>2</sup> für Bebauung (einschließlich Nebenanlagen) und ca. 2.150 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen befestigt werden, wobei der Versiegelungsgrad auf das Notwendige beschränkt bleibt.

Wie bereits oben erwähnt, ist für diese Eingriffe kein gesetzlicher Ausgleich erforderlich.

Anders verhält es sich jedoch mit arten- und biotopschutzrechtlicher Kompensation. Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützte Biotope. Sie dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde beseitigt oder beeinträchtigt werden. Bei Umsetzung der Planung werden 48 lfdm Knick beseitigt. Sie müssen im Verhältnis 1:2 anderswo neu angelegt werden. Die weiteren 530 lfdm werden erhalten, verlieren aber ihren Status als geschützte Biotope, weil sie Teil der zukünftigen privaten Baugrundstücke werden und daher nach naturschutzbehördlicher Sicht eine biotopgerechte Erhaltung nicht mehr kontrollierbar ist. Diese Knicks müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, so dass sich insgesamt eine notwendige Knickkompensation von 626 lfdm ergibt.

Hierfür stehen unterschiedliche Flächen zur Verfügung. Innerhalb der Gemeinde (Gemarkung Delve) können auf folgenden Flurstücken neue Knicks angelegt werden:

- Flur 16 Flurstück 75 → 70 lfdm
- Flur 9 Flurstück 63 → 170 lfdm
- Flur 9, Flurstück 69 → 70 lfdm
- Flur 7 Flurstück 35/1 → 20 lfdm (als Verlängerung eines bereits gesicherten Knicks)

Die restlichen 296 lfdm sollen über Zuordnung eines entsprechenden Anteils Knick-Ökokonto (Az. 680.01/2/4/132B in der Gemeinde Süderhastedt) erbracht werden.

## 5 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist..
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 Ges. v. 13.11.2019, GVObL. S. 425
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObL. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 05.04.2017 (GVObL. Schl.-H., Nr. 6, S. 222)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum vormals V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

## 6 Anlagenverzeichnis

- Innenentwicklungsanalyse, Planungsbüro Sven Methner, Meldorf, August 2020
- Baugrundbeurteilung, GSB - Grundbauingenieure Schnoor + Brauer, Bredenbek, 30.05.2022
- Biotop- und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 12.11.2021

Begründung zum B-Plan 7 Gemeinde Delve

.....

Datum

.....

Unterschrift Bürgermeister