

# **Bekanntmachung Nr.: 119/2024**

## **des Amtes Mitteldithmarschen**

### **für die Gemeinde Bunsoh**

**Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 „östlich Waldstraße“ der Gemeinde Bunsoh für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Zuge eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs.4 BauGB im Internet**

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bunsoh in der Sitzung am 18.03.2024 gebilligte und zur Veröffentlichung im Internet bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „östlich Waldstraße“ der Gemeinde Bunsoh für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“ und die Begründung hierzu werden vom **06.05.2024** bis **06.06.2024** unter der Adresse [www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung](http://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung) eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.

Ergänzend liegen die Planunterlagen in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen, Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.10, öffentlich aus. Die Auslegung findet während folgender Zeiten statt:

**Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Montag, Dienstag und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr**

Außerhalb der vorstehenden Öffnungszeiten besteht die Möglichkeit, einen Termin nach fernmündlicher Terminabsprache unter der Telefon-Nummer 04832/6065-0 oder Terminabstimmung per E-Mail [u.borack@mitteldithmarschen.de](mailto:u.borack@mitteldithmarschen.de) zu vereinbaren.

Die verfügbaren, umweltrelevanten Informationen sind der beigefügten Anlage zur Bekanntmachung zu entnehmen.

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen werden ebenfalls ins Internet eingestellt.

Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung im Internet unter der Adresse „[www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung](http://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung)“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

Während der Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben. Stellungnahmen können auch per E-Mail an das Amt Mitteldithmarschen an die E-Mail Adresse [info@mitteldithmarschen.de](mailto:info@mitteldithmarschen.de) gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Meldorf, den 15.04.2024

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
Im Auftrag

*gez. Unterschrift*

(Nagies-Matthias)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Bunsoh in der Zeit vom **25.04.2024** bis einschließlich **03.05.2024** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **25.04.2024** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de).

Meldorf, den 19.04.2024

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
gez. Stefan Oing  
-Amtsdirektor-



# Entwurf zur Satzung der Gemeinde Bunsloh über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich Waldstraße" für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“

Anlage zur Bekanntmachung Nr. 119/2024 des Amtes Mitteldithmarschen für die Gemeinde Bunsloh

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich Waldstraße" für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

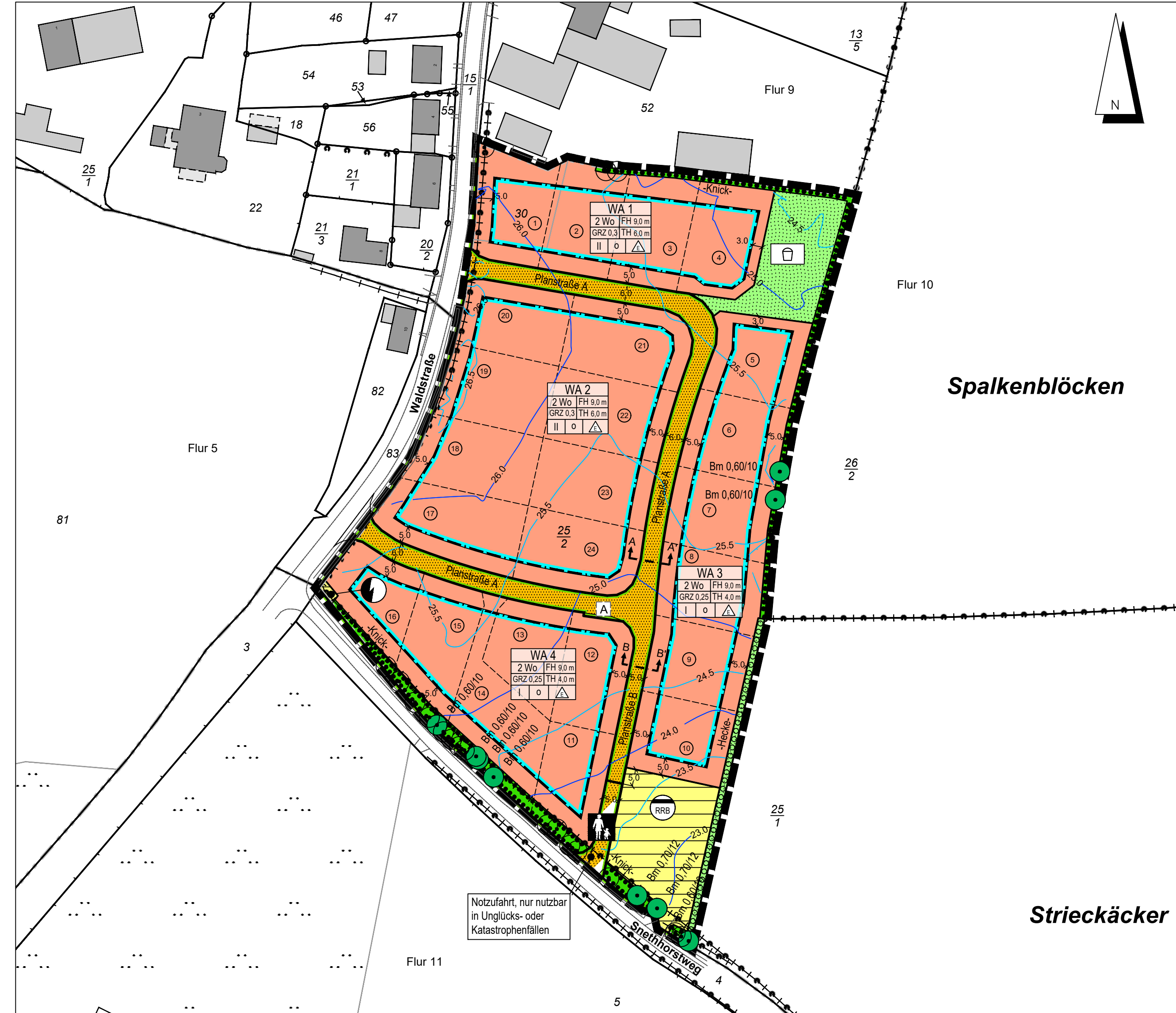
## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Bunsloh vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Einstellen der Planinhalte in das Internet und Einsichtnahme auf dem Amt durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Bunsloh ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung“ ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Bunsloh, \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Heide, \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Bunsloh, \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Bunsloh, \_\_\_\_\_ Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 15.12.2023

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Bunsloh - Flur 10

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
TH 6,0 m	Traufhöhe, hier maximal 6,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
■	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Gehweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
■	Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

### Planzeichen

□	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
□	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
■	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 21 (4) LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

### Darstellungen ohne Normcharakter

—	entfallende Flurstücksgrenze
---	geplante Grundstücksgrenze
— 27,0 —	Höhenschichtlinie
⊙	Nummer des Baugrundstücks
●	vorhandener Baum < 0,6 m
Bm 0,70/12	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
A	Stellfläche für Abfallbehälter

## Text (Teil B)

### 1. AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO; § 13 a BauNVO)  
Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumaße überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

### 2. HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)  
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen und Traufhöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.

### 3. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

#### - KNICKSCHUTZSTREIFEN -

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickverlauf der vorhandenen Knicks.

### 4. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

#### 4.1 Neuanlage und Erhaltung von Hecken

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

#### 4.2 Erhaltung von Knicks

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b und (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)

Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, 84 LBO)

#### Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

#### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 8 (1) Satz 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### HINWEISE

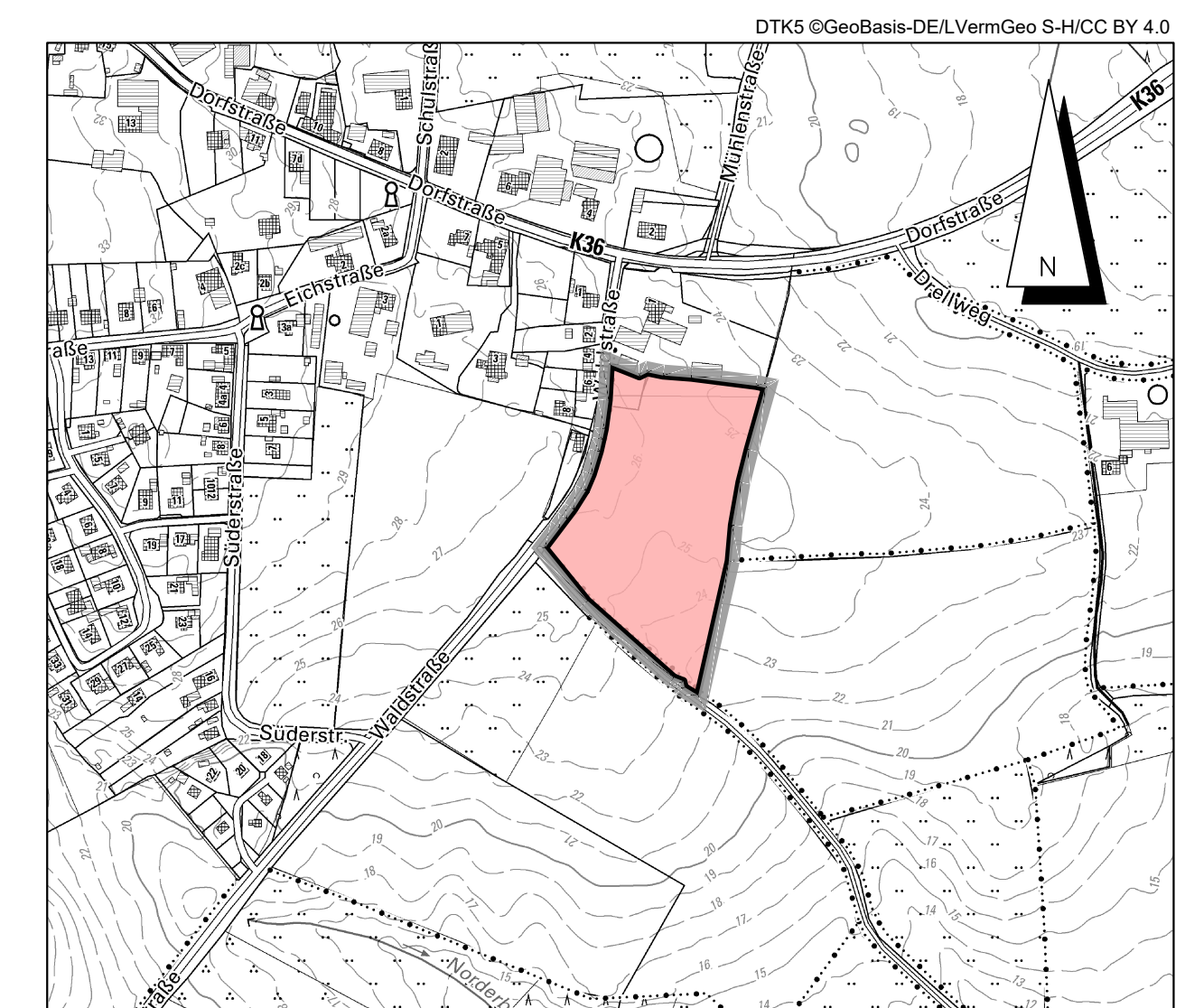
#### Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung

Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 5 des Textes (Teil B)) zu befestigten Freiflächen) zuwiderhandelt.

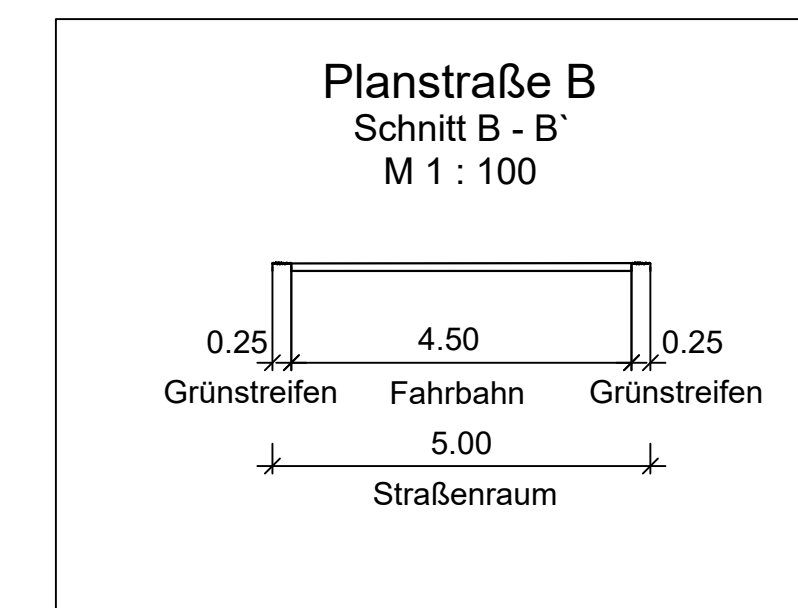
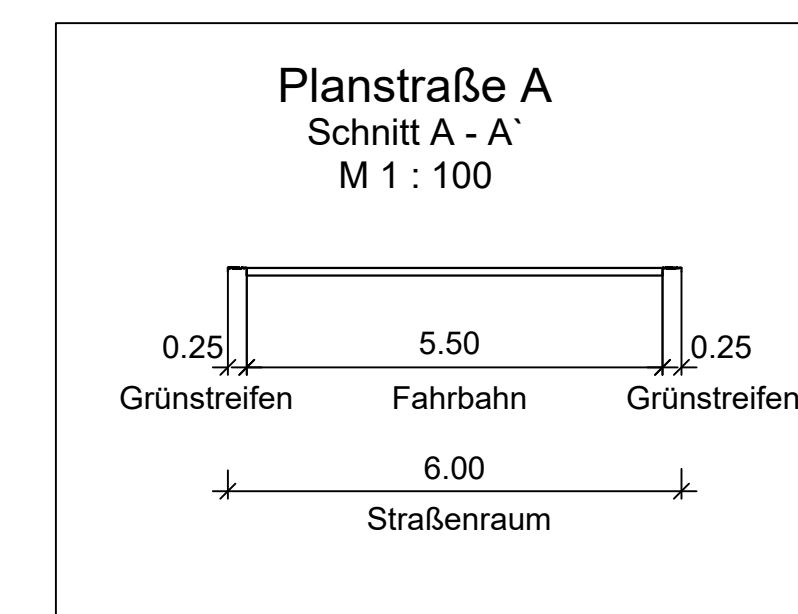
## Übersichtskarte



Stand: 04.03.2024

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

## Straßenquerschnitte



## Entwurf zur Satzung der Gemeinde Bunsloh über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich Waldstraße"

für das Gebiet

„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“

Dithmarschenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**



## Planungsbüro Philipp

---

Dipl.-Ing. Bernd Philipp  
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

# Gemeinde Bunsoh

## Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich Waldstraße“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Sneathhorstweg“

## Umweltinformationen

für die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB

## Auftraggeber

Gemeinde Bunsoh  
über JMP Entwicklung GmbH & Co. KG  
Marschallstraße 1, 80802 München

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Gemeinde Bunsoh

## Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich Waldstraße“

für das Gebiet

**„südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“**

## Umweltinformationen

für die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende **umweltrelevante Informationen** sind verfügbar:

- Landschaftsplan der Gemeinde Bunsoh
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 als Teil der Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 9 zur Prüfung der Betroffenheit europäisch besonders oder streng geschützter Arten
- Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale zur Prüfung von Baulandpotenzial im Innenbereich sowie Flächenalternativen im Außenbereich
- Abschätzung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 8 mit Aussagen zu auf das Plangebiet einwirkendem Geruchsimmissionen
- Baugrunduntersuchung: Bodengutachten zum Aufschluss über die Bodenverhältnisse und Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten
- Nachweis der Wasserhaushaltsbilanz mit Berechnung nach A-RW 1 und Aussagen zur Regenwasserentsorgung
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Der **Umweltbericht** behandelt im Rahmen der Planbegründung insbesondere die Schutzgüter Biotope, Flora und Fauna, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzgutes Boden / Flächen zu erwarten. Diese werden im Rahmen des B-Planverfahrens durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Ergebnis sind bei Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Folgende **umweltbezogenen Stellungnahmen** sind bislang eingegangen:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung; Kreisverwaltung Dithmarschen; Archäologisches Landesamt SH; Landesamt für Landwirtschaft; Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen; SH - Netz; Wasserverband Süderdithmarschen; Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH

zu den Themen

örtlicher Wohnbaubedarf, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen, Innenentwicklungspotenzialanalyse, Überschreitung der wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, Siedlungsabrundung, Innenentwicklungspotenzial, potenziellen Erweiterungsflächen, abrundende Wirkung der Bauflächen, Anschluss an die geschlossene Ortslage; Innentwicklungspotenziale, Standortalternativen im Außenbereich, Festsetzung der Baugrenzen, Gehölzbeseitigungen, Knick, Ausgleichmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken, Erhaltung von Großbäumen in den Knicks, Baumkronen, Bau- oder Kulturdenkmale, archäologische Denkmale, Beteiligung der Kindern und Jugendlichen, Betreuung der Kinder, Kindertagesstätten, Löschwasserversorgung, Löschwassermenge, Löschwassereinentnahmestellen, Sperrvorrichtungen; archäologische Funde und Kulturdenkmäler, archäologische Interessengebiete; Störfallbetriebe, Immissionsschutz; Entwässerungskonzept; Erschließung mit den Stromleitungen und Erdgas; Trinkwasserversorgung, Löschwassereinrichtungen, Einleitung des Schmutzwassers in die Mischwasserkanalisation, Oberflächenwasser, Regenrückhaltebecke in den Straßenrandgraben, Erschließungsinfrastruktur und Kostenübernahme, Erschließungsvertrag; Prüfung der Umweltverträglichkeit im beschleunigten Verfahren, Verbot von Schottergärten.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls mit aus.