

# Gemeinde Elpersbüttel

(Kreis Dithmarschen)

## Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie  
beidseitig der Straße Büttelweg“

## Satzung

- Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB
- Begründung
  
- Verkehrslärmermittlung

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 14.09.2012

## Satzung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### 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 Elpersbüttel

## Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Satzung

### Präambel

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2012 folgende Satzung erlassen.

#### § 1

Die Satzung gilt für den Bereich am Büttelweg, westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138). Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 (2) des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen.

#### § 3

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen: Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt. Auf Grundstücken, die unmittelbar an die L 138 angrenzen, sollen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Gebäude sollen mindestens 12 m Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze einhalten.

### Anlage

Planzeichnung mit dem Plangeltungsbereich

## Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
2. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2012 bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2012 während der Dienststunden 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, am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2012 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2012 in der Dithmarscher Landeszeitung hingewiesen.
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 18.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 18.09.2012 beschlossen.

Elpersbüttel, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

5. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Elpersbüttel, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

6. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Außenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB und auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Elpersbüttel, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß



§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planzeilengrenze einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20–KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.



Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012



## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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



# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5

# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012

## Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 18.09.2012

## Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Elpersbüttel  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	2
2.1	Wohnbebauung von einigem Gewicht	2
2.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.4	Natura 2000-Gebiete	3
3.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	3
4.	Sonstiges	4
5.	Anlagen	5



# Gemeinde Elpersbüttel

Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“

für das Gebiet

„westlich des Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) sowie beidseitig der Straße Büttelweg“

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Elpersbüttelerdonn (L 138) und liegt beidseitig des Büttelweges im Ortsteil Elpersbüttelerdonn. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung an der Straße Elpersbüttelerdonn und südlich des Büttelweges geprägt. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Fläche sowie östlich der L 138 Waldflächen an. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich weitere Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Planungsziel ist die bauliche Verdichtung und Nutzung des Bereichs nördlich des Büttelweges unter Mitnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Bestehende Baulandpotentiale sollen behutsam entwickelt werden. Baulücken stehen im Ortsteil Elpersbüttelerdonn nicht zur Verfügung. Die Anbindung an die Ortslage von Elpersbüttel ist über den Büttelweg gut gewährleistet. Konkrete Nachfrage besteht aus dem angrenzenden betrieblichen Umfeld im Bereich Elpersbüttelerdonn heraus.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Elpersbüttelerdonn 18 und 20 sowie die Grundstücke Büttelweg 2 bis 4. Betroffen sind die Flurstücke 1, 3, 4, 5 sowie ein Teilstück von Flurstück 71. Der Büttelweg ist im entsprechenden Abschnitt in die Planung einbezogen (Teilstück von Flurstück 75). Das Plangebiet ist insgesamt 1,1 ha groß.

Das Plangebiet umfasst damit entsprechend der Planzeichnung die vorhandene Bebauung, den Büttelweg und einen ca. 38 m tiefen Bereich nördlich des Büttelweges.

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Wohnvorhaben im Außenbereich begünstigt werden. Diesen kann im betroffenen Genehmigungsverfahren nicht entgegengehalten werden,

- dass das Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder

- dass das Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleiches gilt für Vorhaben, die kleinen Handwerksbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben dienen. Der vorhandene Flächennutzungsplan der Gemeinde Elpersbüttel weist in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

## 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 2.1 Wohnbebauung von einigem Gewicht

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung bereits deutlich geprägt, es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Nutzung nimmt gegenüber den Gartenanlagen einen untergeordneten Stellenwert ein.

Räumlich wird der überwiegende Planbereich durch die vorhandenen Gebäude definiert. Strukturell ist er zusätzlich durch die weiteren baulichen Anlagen wie Zufahrten, Strommasten und Grundstückseinfriedigungen als insgesamt baulich geprägt zu betrachten. Der Planbereich stellt sich durch die baulichen Anlagen und die Gehölzpflanzungen als Siedlungsansatz dar.

### 2.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße 138. Zur Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine Schalltechnische Verkehrslärmermittlung vorgenommen (vgl. Planungsbüro Philipp vom 26.06.2012). Die Schalltechnische Verkehrslärmermittlung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach nachts nach 27 m Abstand von der Fahrbahnmitte bzw. ca. 20 m Abstand vom östlichen Grundstücksrand zur L 138 hin eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags nach 40 m und nachts nach 47 m Abstand zur Fahrbahnmitte der L 138 eingehalten.

Einschlägig ist die DIN 4109:11/1989 ‚Schallschutz im Hochbau‘ die im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen oder einen landwirtschaftlichen Betrieb südwestlich des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen großen Abstände nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Wohnbebauung ist bereits ohne die vorliegende Planung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet weist allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert. Die östlich zwischen der Straße Elpersbüttelerdonn und der Bahnlinie Hamburg-Westerland liegenden Waldflächen (Jägersburger Heide) sind als ‚gesetzlich geschützter Biotop gemäß

§ 15 a LNatSchG (a. F.) größer 20 ha' vermerkt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erholungswald gekennzeichnet. Auswirkungen auf den Bereich ‚Jägersburger Heide‘ sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der naturschutzfachliche Ausgleich für das Bauen im Außenbereich durch den jeweiligen Eigentümer oder Vorhabenträger sicherzustellen.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe, des vorhandenen oder möglichen Grundstückszchnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 2.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächst-gelegene FFH-Gebiet Windbergener Niederung (DE 1920-301) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ‚Ramsar-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ und angrenzende Küstengebiete‘ (DE 0916-491) befindet sich im Bereich des Meldorfer Speicherkoogs in über 3,5 km Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind allein schon aufgrund der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 3. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Planungsziel ist die begünstigte Zulassungsmöglichkeit von Wohnnutzungen im Außenbereich sowie von kleinen Handwerksbetrieben und kleinen Gewerbebetrieben. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die zulässige Höhe entsprechend des städtebaulichen Rahmens auf maximal 9,0 m begrenzt.

Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Landesstraße 138 angrenzen, sollen aus Schallschutzgründen Wohnzwecken dienende Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (27 m zur Fahrbahnmitte) einhalten. Dies gilt nicht für Umbauten an den beiden bestehenden Gebäuden Elpersbüttelerdonn Nr. 18 und 20.

Die Bebauung am Büttelweg soll im Westen nicht über die vorhandene Bebauung hinausgehen, d. h. dass der Bereich westlich des Gebäudes Büttelweg 2 nicht bebaut werden darf; Gebäude sollen mithin mindestens 12 m Abstand zur westlichen Planbegrenzung einhalten.

Östlich der Straße Elpersbüttelerdonn grenzt Wald an. Zum Wald ist ein Abstand von 30 m von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten (Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet grenzt mit der Ostseite an die freie Strecke der Landesstraße 138. Die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Von dieser ausgehend verläuft nördlich parallel zum Büttelweg eine unterirdische 20-kV-Leitung. Beide wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 4. Sonstiges

Durch die Exposition des Waldes ‚Jägersburger Heide‘, die Abgrenzung durch die Straße und die Standortverhältnisse besteht aus Sicht der unteren Forstbehörde eine erheblich geringere Windwurf-, Brand- und Umwandlungsgefahr und lässt im hier vorliegenden Fall eine deutliche Reduzierung des Waldabstandes auf 21 m zu. Unterschreitungen des Waldabstandes von 30 m sind im Rahmen der betroffenen Baugenehmigungen gesondert zu beantragen.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aktuell nicht feststellen. 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Erschließung soll von der Straße Büttelweg aus erfolgen. Für das Grundstück Elpersbüttelerdonn Nr. 18 besteht eine direkte Zufahrt von der Landesstraße, die zu erhalten ist. Neue Zufahrten oder Zuwegungen von der Landesstraße 138 dürfen nicht angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Zusätzliche Erschließungsaufwendungen werden nicht erforderlich. Am Büttelweg befindet sich eine Umformerstation der Schleswig-Holstein-Netz AG. Nördlich parallel zum Büttelweg verläuft eine unterirdische 20-KV-Leitung. Im Flächennutzungsplan verzeichnete Mittelspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Elpersbüttel, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 5. Anlagen

### 5.1 Verkehrslärmermittlung

Verkehrslärmermittlung – Satzung Nr. 1 nach § 35 (6) BauGB „Himmelsberg“,  
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Projekt Nr. 12002 vom 26.06.2012