

1. Folgende

## **Bekanntmachung Nr.: \_\_\_\_\_ des Amtes Mitteldithmarschen für die Gemeinde Bunsoh**

ist zu fertigen:

**Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bunsoh für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“**

**Aufstellungsbeschluss**

**frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bunsoh hat in ihrer Sitzung am 18.12.2023 beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bunsoh für das Gebiet „südlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Waldstraße und nördlich Snethhorstweg“ aufzustellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Bunsoh aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Diese Vorschrift ist aufgrund eines Gerichtsurteils des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr anwendbar, sodass nunmehr das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan zu ändern und im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen ist.

Mit der Planung wird folgendes Planungsziel verfolgt: Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Gemeinde Bunsoh lädt daher alle an der Bauleitplanung Interessierten, nicht nur Erwachsene, sondern auch Kinder und Jugendliche, zu dieser frühzeitigen Beteiligung ein.

Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom **10.04.2024 bis zum 10.05.2024 (einschließlich)** im Amtsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauen, Zimmer Nr. 2.10, Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, während der Sprechzeiten (montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie montags, dienstags und donnerstags von 14.00 bis 16.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 04832-6065-103, zur Einsichtnahme öffentlich aus. Ebenfalls werden die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de) zur Einsichtnahme im gleichen Zeitraum bereitgestellt.

Stellungnahmen hierzu können schriftlich oder auch per E-Mail an das Amt Mitteldithmarschen an die E-Mail Adresse [info@mitteldithmarschen.de](mailto:info@mitteldithmarschen.de) gesendet werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Öffentlichkeitsbeteiligung nur einmal durchgeführt wird. Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung schließt sich dann das öffentliche Auslegungsverfahren an, in dem ebenfalls Anregungen von jedermann vorgebracht werden können.

Meldorf, den 26.03.2024

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
Im Auftrag

*gez. Unterschrift*

(Nagies-Matthias)

2. Ausfertigung an FD 200/Rau zur Veröffentlichung

3. Zum Vorgang

# Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bunsoh

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

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ und zusätzlich im Internet erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ 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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und 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 geltend gemacht werden können, vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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/“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans am \_\_\_\_\_ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
  
Bunsoh, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am \_\_\_\_\_ wirksam.

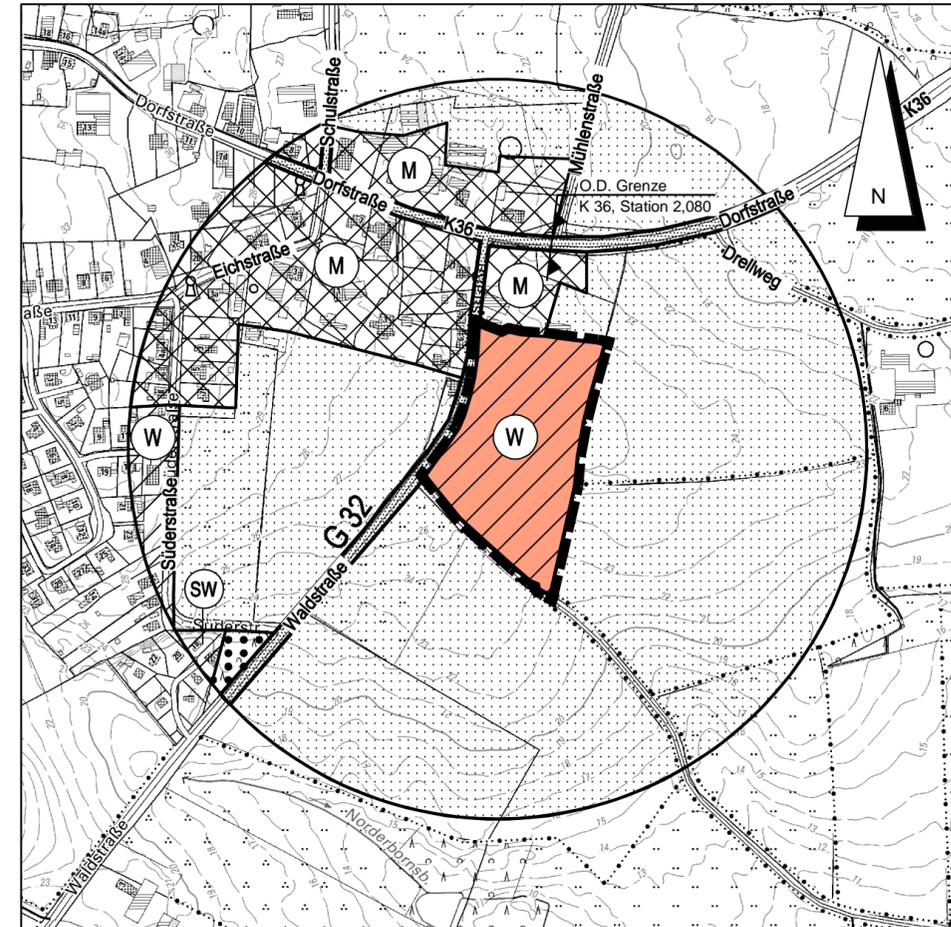
Bunsoh, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 2017

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

DTK5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung Bunsoh - Flur 10

## Zeichenerklärung

### Darstellungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Wohnbaufläche	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB § 1 (1) Nr. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

## Übersichtskarte

DTK 25 Maßstab 1 : 25.000

DTK25 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Stand 01.02.2024

## Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bunsoh

für das Gebiet

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

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

Planungsbüro  
**Philipp**

## Gemeinde Bunsoh

(Kreis Dithmarschen)

### 4. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

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

**Bearbeitungsstand:** §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, 05.03.2024  
Projekt-Nr.: 23036

## Vorentwurf der Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Bunsoh  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Roggenstraße 14, 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Plandarstellungen</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>

# Gemeinde Bunsoh

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

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

## Vorentwurf der Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Der rund 2,2 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Osten der Ortslage Bunsoh. Die westliche Grenze bildet die Bebauung entlang der Waldstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet an Ackerflächen. Die südliche Grenze liegt entlang des Snethhorstweges.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 25/2 und 30 der Flur 10 in der Gemeinde und Gemarkung Bunsoh. Die Fläche wurde landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Zwischenzeitlich sind auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9 die Erschließungsmaßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Nördlich, östlich und südlich ist das Plangebietes von Knicks umgeben.

Das Plangebiet ist über die Waldstraße (G 32) von Westen her erschlossen und ist über die Dorfstraße und Am Bödjeberg an die Albersdorfer Straße (L 148) bzw. das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Ortszentrum der Gemeinde Bunsoh befindet sich fußläufig erreichbar westlich des Plangebietes.

#### 1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche eine attraktive Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern zu realisieren.

Das Plangebiet ist eine der wenigen potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bunsoh. Die stetig hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht eine Planung erforderlich.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan Nr. 9 ein Heilungsverfahren eingeleitet.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (vgl. Ziffer 3.6.1 Nr. 3).

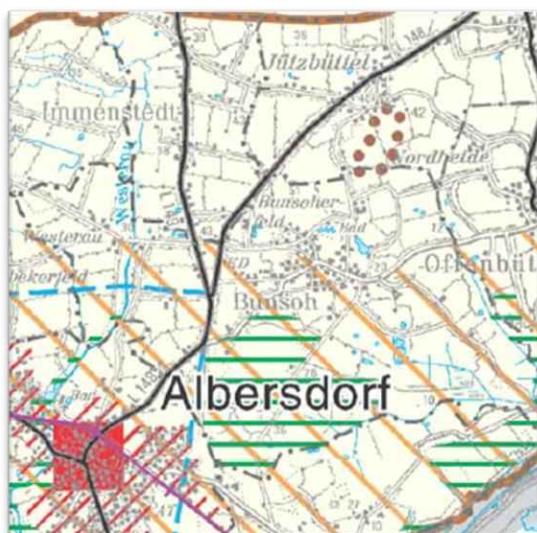


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Die Gemeinde Bunsoh liegt gemäß **Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nächstgelegener Zentralort ist das Unterzentrum Albersdorf in ca. 3 km Entfernung. Bunsoh hat rund 781 Einwohner (Stand Dezember 2020) und verfügt über eine Basisinfrastruktur (u. a. Grundschule, Kindergarten, Freibad).

Gemäß Ziffer 3.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. In Gemeinden, die keine

Gemäß **Regionalplan (2005) für den Planungsraum IV** liegt die Gemeinde Bunsoh innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich der Ortslage grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

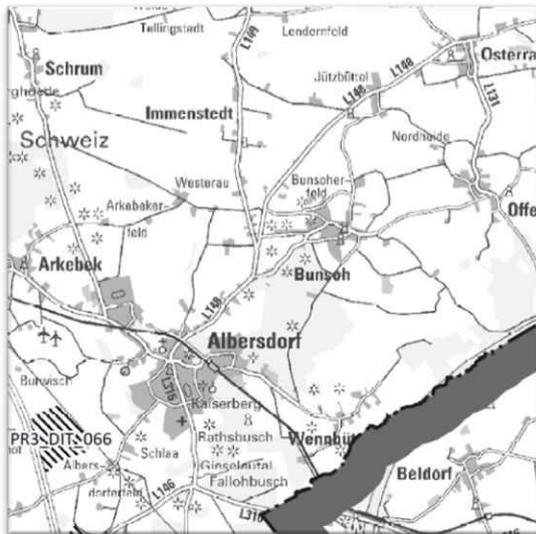


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III - West (Windenergie an Land) (2020)

Der **Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land)** von 2020 sieht südwestlich des Plangebietes in etwa 5 km Entfernung ein Vorranggebiet für Windenergienutzung vor.

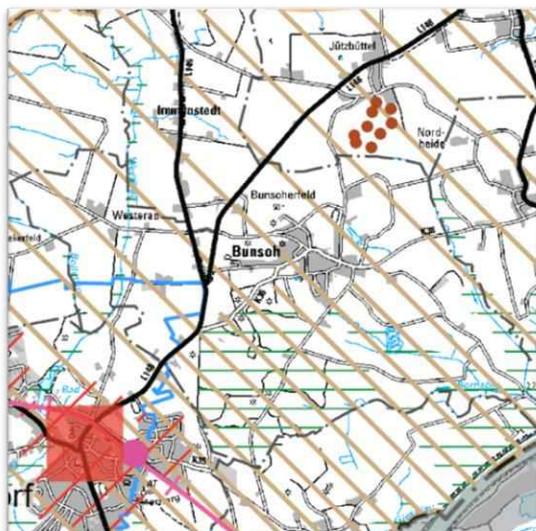


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf (2023)

Der **Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2023)** weist im Norden der Gemeinde ein Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung aus. Im Siedlungsbereich und im südlichen Teil der Gemeinde ist ein Kernbereich für Erholung ausgewiesen.

## 2.2 Landschaftsplanung

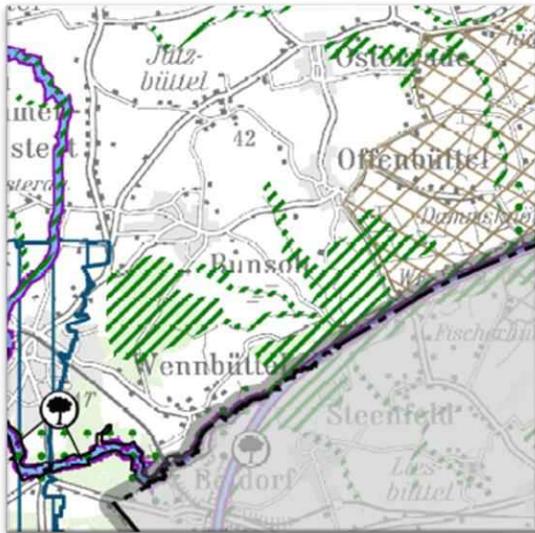


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

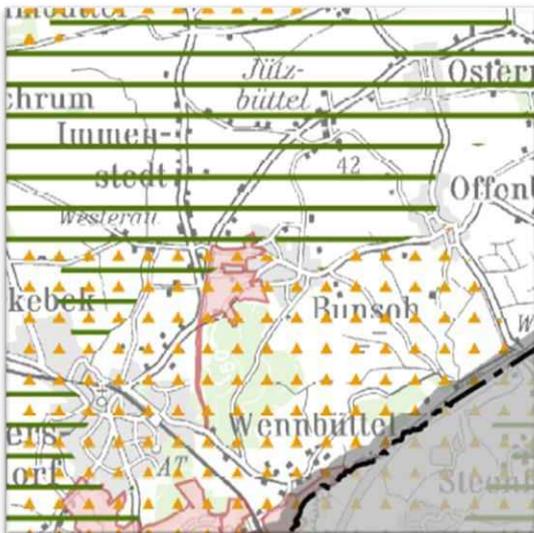


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Nach Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (2020)** liegen östlich und südlich der Ortslage Bunsoh Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Im Südwesten liegen ein Trinkwasserschutzgebiet sowie Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Gemäß Hauptkarte 2 des **Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)** liegt die Gemeindefläche zum Teil und damit auch das Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Gemeindegebiet grenzt an ein nördlich befindliches Gebiet eines strukturreichen Kulturlandschaftsausschnittes sowie westlich an ein Landschaftsschutzgebiet.

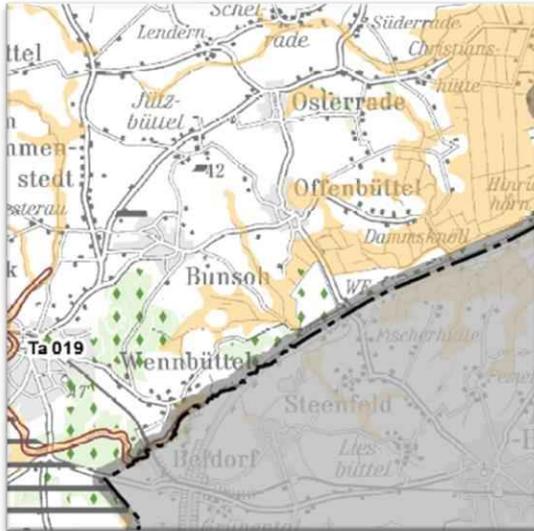


Abbildung 7: Ausschnitt aus den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020)

In Hauptkarte 3 des **Landschaftsrahmenplans (2020)** zeigt sich die Gemeinde Bunsoh vor allem im Südosten sowie Osten umgeben von dem Vorkommen klimasensitiver Böden. Südlich der Gemeinde befindet sich Wald mit einer Fläche über 5 ha.

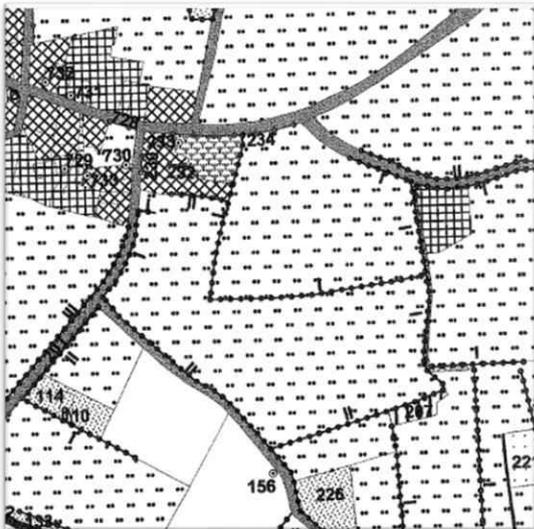


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestand) der Gemeinde Bunsoh (2001)

Im **Landschaftsplan - Bestand (2001)** der Gemeinde Bunsoh ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Wirtschaftsgrünfläche ausgewiesen. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft ein Knick.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Maßnahmen) der Gemeinde Bunsoh (2001)

Der **Landschaftsplan - Maßnahmen (2001)** der Gemeinde Bunsoh weist aus, dass auf dem Plangebiet keine Maßnahmen geplant sind. Südlich und westlich sowie teilweise nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist im Landschaftsplan ein Knick ausgewiesen.

## 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Plangeltungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die vorgesehene Realisierung einer Wohnbaufläche (W) ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt. Die Pläne werden im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

## 2.4 Innenentwicklungspotenziale und Alternativenprüfung

Die Gemeinde gilt aufgrund der Nähe zum Grundzentrum Albersdorf als attraktiver Wohnstandort. Die ländliche Lage und die Dorfgemeinschaft sowie Grundschule, Kindergarten und Freibad tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei. Bunsoh hat rund 781 Einwohner (Stand Dezember 2020).

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im April 2021 eine Innenentwicklungsanalyse durchgeführt (vgl. Anlage 5.1). Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebiets sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Zum einen ergibt sich ein Baugrundstück innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 5 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 4 Unternutzungen für die Wohnbebauung und ein Leerstand des Dorfladens festgestellt. Insgesamt wurden somit 9 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Es erfolgte eine Abfrage der besagten Baugrundstücke, Baulücken und Unternutzungen. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1. Dabei wurde festgestellt, dass zwei Baulücken, die für Wohnnutzung in Frage kommen, marktverfügbar sind. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit bedingter Eignung, da das Grundstück neben dem Parkplatz vom Gasthof liegt und um ein zweites Grundstück, auf welchem inzwischen ein Bauantrag mit 4 Wohneinheiten gestellt worden ist. Des Weiteren wurde ein Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude (Unternutzung / Leerstand) mit 5 Wohneinheiten gestellt.

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Bunsoh derzeit nur bedingt möglich. Innenentwicklungspotenziale stehen nur begrenzt zur Verfügung.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar/ Bebauungsabsicht	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
<b>Baugebiet</b>	1	0	1	0
<b>Baulücke</b>	5	2	2	1
<b>Unternutzung / Leerstand</b>	3	1	1	1
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Am 17. Dezember 2021 trat die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) in Kraft und besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum vom 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (vgl. Ziffer 3.6.1 Nr. 3). Angerechnet werden Baufertigstellungen ab 2022 und damit bleiben im Jahr 2021 fertiggestellte Wohneinheiten unberücksichtigt.

Die Gemeinde Bunsoh verfügt mit Stand vom 31.12.2020 über 389 Wohneinheiten.

Zusätzlich werden gemäß Ziffer 3.6.1 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans die Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Der Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude für 5 Wohneinheiten wurde insgesamt als 3 Wohneinheiten angerechnet.

Bezüglich der Bauanträge für 5 und 4 Wohneinheiten stehen der Gemeinde als wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 32 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurden in der Gemeinde vier Wohnungen im Mehrfamilienhaus gebaut. Diese befinden sich im Außenbereich der Gemeinde.

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 6 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien drei Flächen zum Teil gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch das hohe Gefälle auf dem Grundstück, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt. Zusätzlich ergeben sich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle Immissionen.

Folgend wurden die Eigentümer der Erweiterungsflächen angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Es gibt drei zum Teil gut geeignete Flächen von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Waldstraße.

Darüber hinaus bestehen Veräußerungs- bzw. Entwicklungsabsichten im Bereich der Fläche F. Diese wurde vollständig als Fläche mit bedingter Eignung eingestuft. Sie liegt unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Hofstelle als Haupterwerbsstelle. Im Süden der Fläche F wurde vor kurzem eine Fahrzeughalle errichtet. Die Ausfahrt verläuft südlich von Fläche F Richtung Schulstraße.

Eine Innenbereichssatzung ist für Fläche F abhängig von der Baustruktur ggf. nach Realisierung der 5 Wohneinheiten auf der gegenüberliegenden Fläche denkbar. Die Fläche F eignet sich jedoch aufgrund der geringen Größe auch sonst nur begrenzt für eine nennenswerte Baulandentwicklung (max. 6 Baugrundstücke). Gegenüberliegend befindet sich der Lohnbetrieb Hasberg. Soweit dort relevanter Nachtbetrieb stattfindet, scheidet bei überschlägiger Betrachtung eine Bebauung der Fläche F im Umgebungsbereich der Ausfahrt des Betriebes aus.

Investorensseitig wurde eine Entwicklung der Flächen südlich der Schule an der Schulstraße gut 100 m nördlich der Fläche F ins Spiel gebracht. Die Fläche wurde vorliegend nicht berücksichtigt, da sie keinerlei Siedlungsanschluss aufweist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Bunsoh von April 2021 ergab, dass im Innenbereich der Gemeinde keine dem Bedarf entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen. Auf Grund begrenzter Flächenalternativen kommt nur der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche E) für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Betracht. Alternative Flächen mit Siedlungsanschluss stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung.

### **3. Erläuterung der Plandarstellungen**

Die 4. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Fläche, die wohnbaulich genutzt werden kann, schaffen und diese entsprechend als Wohnbaufläche (W) ausweisen.

Die nähere Erläuterung der Plandarstellungen erfolgt im weiteren Verfahren.

### **4. Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung durchgeführt, die als Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung dienen wird.

Der Schutz von Knicks gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein ist im Plangebiet zu beachten.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

### **5. Anlagen**

#### **5.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale**

Gemeinde Bunsoh – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 21.04.2021

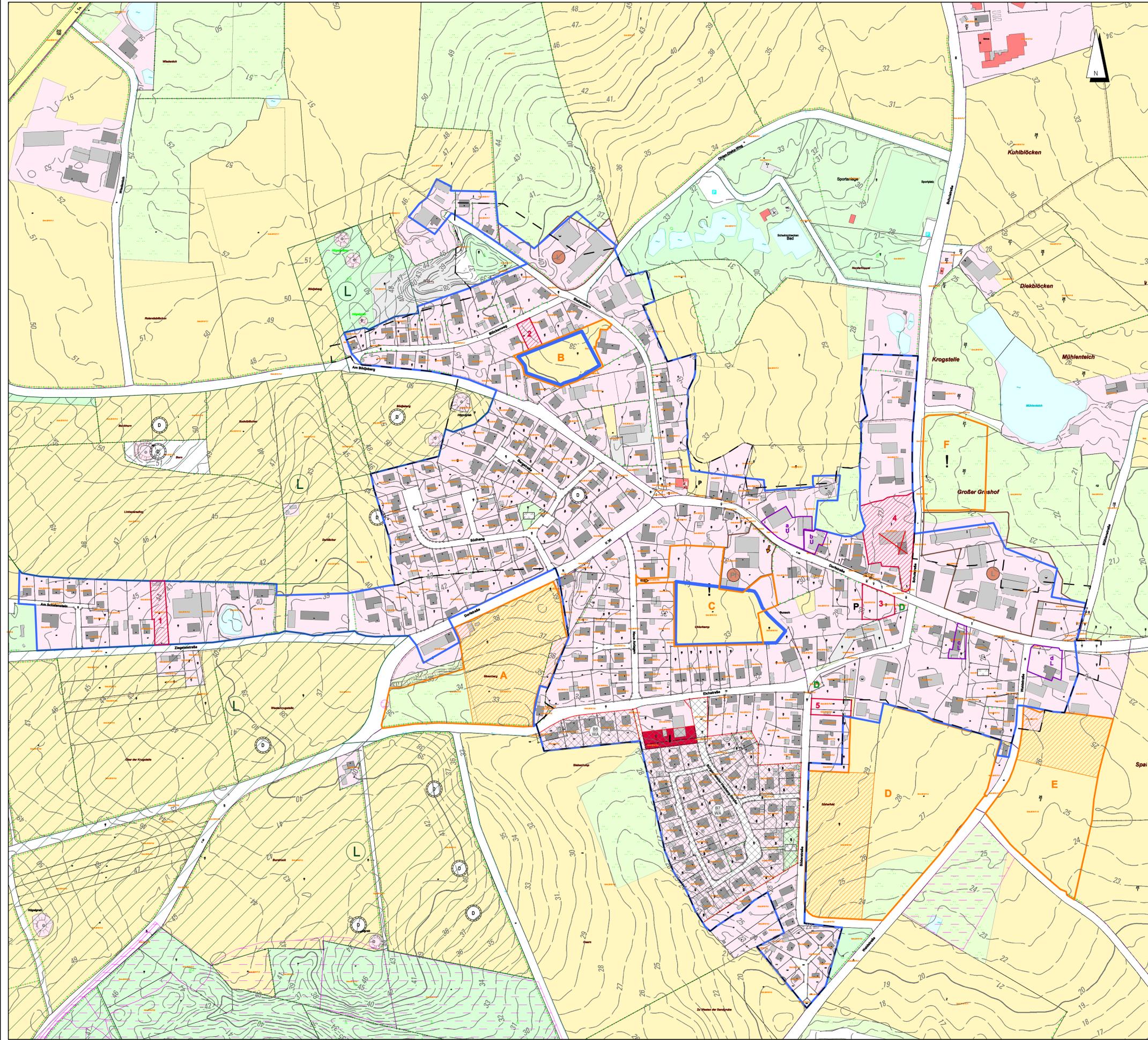
Gemeinde Bunsoh, \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

# Gemeinde Bunsch

## Innenentwicklungspotenziale

Maßstab 1 : 2.000



### LEGENDE

-  Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan
-  Abgrenzung der bebauten Ortslage
-  Bebauungsplan, mit Art der baulichen Nutzung
-  Rechtswirksam überplante Baugrundstücke
-  Nr. der Baugrundstücke
-  Baulücke mit guter Eignung
-  Baulücke mit bedingter Eignung
-  Nr. der Baulücke
-  Erweiterungspotenzial mit guter Eignung
-  Erweiterungspotenzial
-  Nr. Erweiterungspotenzial
-  Erschließungsmöglichkeit für Erweiterung
-  potenziell durch Immissionen vorbelastete Freifläche
-  Grundstück mit Nummerierung
-  Leerstand
-  Verkauf
-  Unternutzung
-  Landwirtschaftliche Hofstelle
-  Landwirtschaft (Pferdehof)
-  Gartenanlage, Grünfläche
-  Sportplatz
-  Grundstück bebaut
-  Haus nicht mehr vorhanden
-  Parkplatz
-  Denkmal
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop

Stand 21.04.2021

**Gemeinde Bunsch**  
**Innenentwicklungspotenziale**

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

Planungsbüro  
**Philipp**

## Gemeinde Bunsoh

### Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 11.08.2021  
Projekt-Nr.: 21002

### Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken, Unternutzun- gen und Entwicklungsflächen

## Auftraggeber

Gemeinde Bunsoh  
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 Bunsoh

## Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken und Baugrundstücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

Zum einen ergibt sich ein Baugrundstück innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 5 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 4 Unternutzungen für die Wohnbebauung und ein Leerstand des Dorfladens festgestellt. Insgesamt wurden somit 9 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben oder persönlich angesprochen und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar/ Bebauungs- absicht	Nicht verfügbar	Keine Rück- meldung
Baugebiet	1	0	1	0
Baulücke Wohnen	5	2	2	1
Unternutzung/ Leerstand Wohnen	3	1	1	1
Summe	9	3	4	2

*Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken*

Im Ergebnis haben sich 78 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Zwei Grundstücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind marktverfügbar. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit bedingter Eignung, da das Grundstück neben dem Parkplatz vom Gasthof liegt. Auf dem zweiten Grundstück ist inzwischen ein Bauantrag mit 4 Wohneinheiten gestellt worden.

Des Weiteren wurde ein Bauantrag für ein leerstehendes Gebäude mit 5 Wohneinheiten gestellt. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Bunsoh derzeit nur bedingt möglich. Innenentwicklungspotenziale stehen nur begrenzt zur Verfügung.

## Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bunsoh von April 2021 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 6 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien drei Flächen zum Teil gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch das hohe Gefälle auf dem Grundstück, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt. Zusätzlich ergeben sich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle Immissionen.

Folgend wurden die Eigentümer von den Erweiterungsflächen angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Entwicklungsfläche	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
gute Eignung	0	-	-	-
z.T. gute Eignung	3	1	1	1
bedingte Eignung	3	1	1	1
Summe	6	2	2	2

Tabelle 2: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

## Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein ausreichendes Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Bunsoh festgestellt werden. Für eine Baulücke liegt bereits ein Bauantrag vor, so dass nur noch eine Baulücke zur Verfügung steht. Auch für das leerstehende Gebäude wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Die Gebäude, die für eine Unternutzung in Frage kommen, stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Bunsoh zu sichern, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig. Hier bieten sich drei zum Teil gut geeignete Flächen an, von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Waldstraße.

Darüber hinaus bestehen Veräußerungs- bzw. Entwicklungsabsichten im Bereich der Fläche F. Diese wurde vollständig als Fläche mit bedingter Eignung eingestuft. Sie liegt unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Hofstelle als Haupterwerbsstelle. Im Süden

der Fläche F wurde vor kurzem eine Fahrzeughalle errichtet. Die Ausfahrt verläuft südlich von Fläche F Richtung Schulstraße.

Für eine Entwicklung dieser Fläche wäre im Rahmen einer Bauleitplanung auch zum Eigenschutz des Landwirts sicherzustellen, dass die Geruchsimmissionen und die Schallimmissionen der Fahrzeughalle, insbesondere auch, soweit Nachtbetrieb nicht ausgeschlossen werden soll, die Immissionswerte der GIRL und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete eingehalten resp. nicht wesentlich überschritten werden.

Eine Innenbereichssatzung ist für Fläche F abhängig von der Baustruktur ggf. nach Realisierung der 5 Wohneinheiten auf der gegenüberliegenden Fläche denkbar. Die Fläche F eignet sich jedoch aufgrund der geringen Größe auch sonst nur begrenzt für eine nennenswerte Baulandentwicklung (max. 6 Baugrundstücke). Gegenüberliegend befindet sich der Lohnbetrieb Hasberg. Soweit dort relevanter Nachtbetrieb stattfindet, scheidet bei überschlägiger Betrachtung eine Bebauung der Fläche F im Umgebungsbereich der Ausfahrt des Betriebes aus.

Investorensseitig wurde eine Entwicklung der Flächen südlich der Schule an der Schulstraße gut 100 m nördlich der Fläche F ins Spiel gebracht. Die Fläche wurde vorliegend nicht berücksichtigt, da sie keinerlei Siedlungsanschluss aufweist. Wie die Investoren selbst aufzeigen, würde es einer sukzessiven Entwicklung entlang der Schulstraße bedürfen, um den Siedlungsschluss herzustellen. Eine Vorklärung, wieweit der Bereich zwischen Schulstraße 4 und 5 zur Verfügung stünde, ist auch dortseits nicht erfolgt.

Unabhängig davon liegt die Verbindungsfläche zwischen Schulstraße 4 und 5 tief, ist im Osten und im Westen durch Gewässer begrenzt und ist offensichtlich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers für eine Bebauung nur sehr eingeschränkt geeignet. Auswirkung auf das Quellenbad im Nordwesten der Fläche können nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche südlich der Schule (Kuhlblöcken), liegt im Einflussbereich der Sportanlagen. Denkbare Auswirkungen auf das Quellenbad wären ebenfalls sorgfältig zu prüfen.

Mangels Siedlungsschluss und sonstiger Restriktionen kommt die Fläche allenfalls bei fehlenden Flächenalternativen in langfristiger Perspektive zum Tragen. Aktuell ist sie nach fachlicher Einschätzung für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet.

Vor diesem Hintergrund wird die Fläche E für eine weitere baulichen Entwicklung empfohlen. Die Entwicklung kann abhängig von Wohnungsbedarf der Gemeinde in Teilen oder in Gänze erschlossen werden.

Planungsbüro Philipp  
Albersdorf, 18.06.2021

Steffi Anthony

Geprüft:

Albersdorf, 11.08.2021  
Dipl.-Ing. Bernd Philipp

## **Informationspflichten bei der Erhebung von Daten der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB, (Artikel 13 DSGVO)**

### **1) Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit**

Um die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten, müssen auch die darin enthaltenen personenbezogenen Daten erhoben und verarbeitet werden.

### **2) Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen für die Datenerhebung**

Amt Mitteldithmarschen

Der Amtsdirektor

Hindenburgstr. 18

25704 Meldorf

[info@mitteldithmarschen.de](mailto:info@mitteldithmarschen.de)

Telefonnummer: 04832 / 9597-0

Internet-Adresse: [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de)

### **3) Kontaktdaten des örtlichen Datenschutzbeauftragten**

Der Datenschutzbeauftragte ist erreichbar unter:

PROTEKTO DATA FUSE GmbH

Kent Schwirz

Wendenstraße 279

20537 Hamburg

040-42236924

[datenschutz\(at\)protekto.group](mailto:datenschutz(at)protekto.group)

<http://www.wenza.de>

### **4) Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**

#### **a) Zwecke der Verarbeitung**

Ihre Daten werden erhoben zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens insbesondere zur Wahrnehmung der Pflicht der Gemeinde, im Rahmen der Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Im Rahmen dieser Verfahren sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch Untersuchungen der Kommunalverwaltung oder im Auftrag der Kommunalverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Da die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) nach der Gemeindeordnung SH zu den vorbehaltenen Aufgaben der Gemeindevertretung gehört, werden die personenbezogenen Daten, die für die Gewichtung und Abwägung der Belange erforderlich sind, den zuständigen kommunalpolitischen Gremien (z. B. Gemeindevertretung, Ausschüsse, Ortsbeirat) vorgelegt. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Veröffentlichung von Beschlussunterlagen anonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen. Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

#### **b) Rechtsgrundlagen der Verarbeitung**

Ihre Daten werden auf der Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz SH verarbeitet.

## 5) Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- die Mitglieder der Gemeindevertretung / des Bauausschusses / der Ortsbeiräte im Rahmen der Bauleitplanung
- die höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB zur Prüfung des Bauleitplans auf Rechtsmängel
- das zuständige Gericht zur Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen oder Satzungen
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten übertragen wurde.

Firma/Unternehmen: Planungsbüro Philipp  
Ansprechpartner: Bernd Philipp  
Anschrift: Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
E-Mail Adresse: mb@planungsbuero-philipp.de  
Telefonnummer: 04835-97 838 00  
Internet-Adresse:

## 6) Dauer und Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung bei der Gemeinde solange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen erforderlich ist. Im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Bauleitplan auch nach Ablauf der Fristen für eine gerichtliche Überprüfung (z.B. Normenkontrolle) inzident überprüft werden. Eine dauerhafte Speicherung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten in der betreffenden Verfahrensakte ist daher solange erforderlich, wie der Bauleitplan rechtswirksam ist.

## 7) Betroffenenrechte

Nach der DSGVO stehen Ihnen folgende Rechte zu:

- a) Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO).
- b) Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO).
- c) Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17,18 und 21 DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Artikel 20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

## 8) Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Wenn Sie sich an die Landesbeauftragte für den Datenschutz wenden möchten, können Sie sie wie folgt kontaktieren.

Marit Hansen, ULD - Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein, Holstenstraße 98 Telefon: 0431 988 1200, Telefax: 0431 988 1223 E-Mail: [mail@datenschutzzentrum.de](mailto:mail@datenschutzzentrum.de)

Weitere Informationen können Sie dem Internetauftritt der Landesbeauftragten entnehmen: [www.datenschutzzentrum.de](http://www.datenschutzzentrum.de).