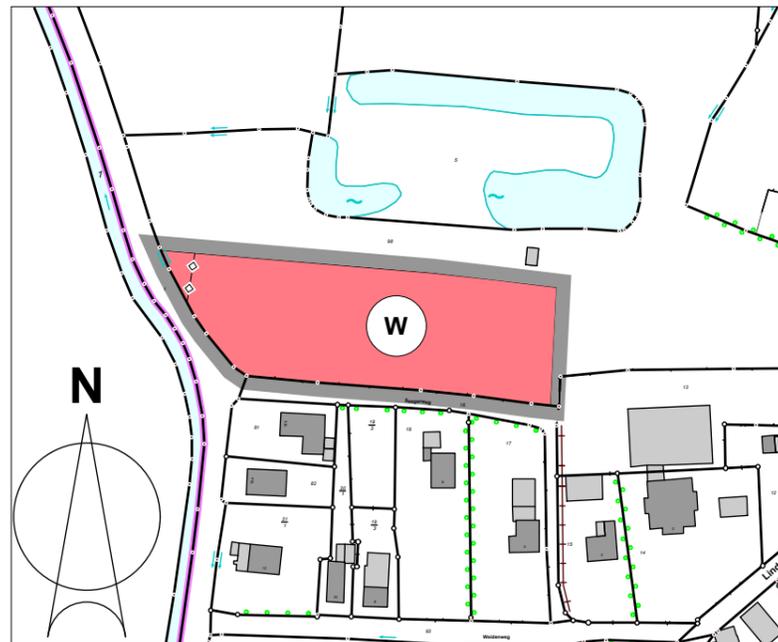
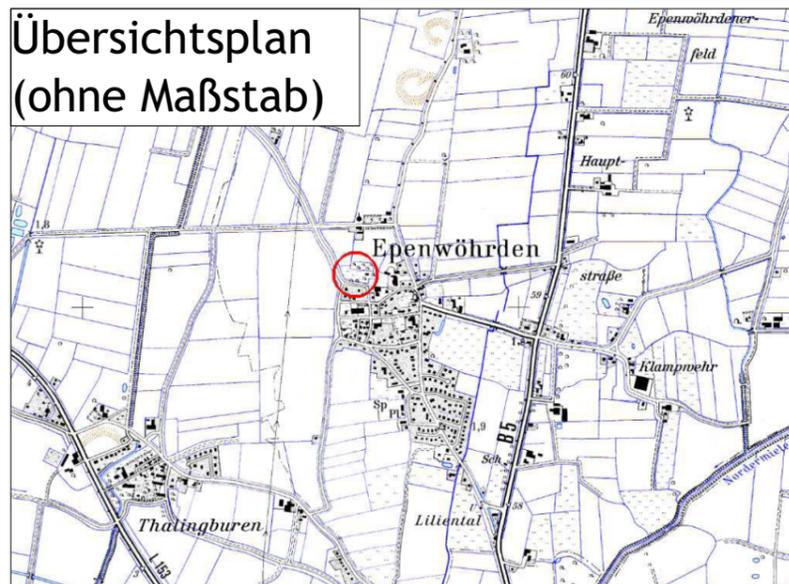


# 2. FNP-Änderung - Gemeinde Epenwöhrden Gebiet nördlich des Weidenweges (Seegerweges) und östlich der Westerlandstraße



Übersichtsplan  
(ohne Maßstab)



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.07.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.08.2013 bis 03.09.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.09.2013 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.07.2014 den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der FNP-Änderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2014 bis 27.10.2014 während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 10.09.2014 bis 18.09.2014 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2014 und erneut am 04.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die FNP-Änderung am 04.02.2015 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der Änderung des F-Plans einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die FNP-Änderung mit Bescheid vom 08.05.2015 Az.: IV 265 - 512.111 - 51.28 (2.Änd.) genehmigt.

12. Die Erteilung der Genehmigung der FNP-Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die FNP-Änderung wurde mithin am ..... wirksam.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

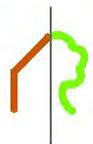
Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt			
<b>Bauleitplanung Wohnbauflächen Epenwöhrden</b>			
Auftraggeber Gemeinde Epenwöhrden, über: Amt Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, 25704 Meldorf			
Vorhabenträger		Projektnummer 13-03	
		Plannummer 1303-FNP-01-00	
Plan <b>FNP-Änderung</b>		Dateiname 1303BP01.vwx	
Planverfasser		Datum gepr. 28.05.2015	
		Datum gez. 11.07.2013	
		Gez. Methner	
		Maßstab 1 : 2.500	

**Planungsbüro Sven Methner**  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, Fax. 04832/6004174  
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

## Gemeinde Epenwörden

### Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet nördlich des Weidenweges (Seegerweges) und östlich der Westerlandstraße

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Einleitung</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Ziele der Raumordnung	4
3.2 Landschaftsplan	4
3.3 Denkmalschutz	4
<b>4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
4.1 Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale	4
4.2 Standortalternativen	6
4.3 Planungsziel und Plandarstellungen	8
<b>5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
6.1 Einleitung	9
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.3 Zusätzliche Angaben	16
<b>Anhang: Übersicht untersuchte Innenentwicklungspotentiale und Alternativstandorte</b>	

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplans liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVOBl. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. 2005, 542)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, bekanntgemacht am 04. Februar 2005 (Amtsbl. 2005, 295)

## 2. Einleitung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung hat eine Größe von ca. 6.200 qm und liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Epenwöhrdens. Das Plangebiet besteht derzeit aus Wiesenflächen, die beweidet werden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde Epenwöhrden mit 760 Einwohnern (Stand 31.03.2014) liegt zentral im Kreis Dithmarschen in unmittelbarer Nähe zur Stadt Meldorf und der Bundesstraße 5. Die Besiedlung der Gemeinde konzentriert sich auf die Ortslage westlich der B 5. Am Rand dieser Ortslage liegt das Plangebiet nördlich der als Seegerweg bezeichneten Straße, deren südliche Seite bereits bebaut ist.

### 2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die bestehenden Wohnbauflächen der Gemeinde sind bis auf wenige Grundstücke bereits bebaut. Es besteht jedoch weiterhin Nachfrage nach Baugrundstücken. Zur weiteren angemessenen Wohnbauflächenentwicklung ändert die Gemeinde daher den Flächennutzungs-

plan, um die Ortslage an dieser Stelle abzurunden.

### **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

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

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Epenwörhden werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen (siehe dazu Kapitel 4.1).

Für die Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2025 gilt laut LEP für ländliche Gemeinden ein Rahmen von 10% des Wohnungsbestands zum 31.12.2009 (Kapitel 2.5 LEP). In Epenwörhden sind dies aktuell noch 20 Wohneinheiten, die neu errichtet werden können.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als bestehendes Grünland dargestellt und (neben anderen Flächen) als langfristige Siedlungserweiterungsfläche gekennzeichnet. Weitere Planungsausweisungen im Landschaftsplan bestehen nicht. Insofern entspricht die Planung dem Landschaftsplan.

#### **3.3 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Dorfwurt Epenwörhden, die große Teile des Ortskerns umfasst und als archäologisches Denkmal in der Landesaufnahme erfasst ist. Dementsprechend ist mit archäologischen Funden im Boden zu rechnen. Um die Bedeutung des Plangebiets und mögliche Auswirkungen der Planung zu klären, ist eine archäologische Voruntersuchung notwendig. Danach ist über weitere Maßnahmen zur Sicherung, Bergung oder Dokumentation von Funden zu entscheiden.

### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die bisherigen Wohnbauflächen im Neubaugebiet an der Wulf-Isebrand-Straße sind praktisch aufgebraucht, weitere Nachfrage besteht, so dass die Gemeinde das Ziel verfolgt, weitere Wohnbaugrundstücke verfügbar zu machen.

#### **4.1 Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale**

Im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurden zunächst die Innenentwicklungspotentiale in der Ortslage Epenwörhden untersucht. Im Bereich der Innenentwicklung gibt es die drei Kategorien Leerstände, Baulücken/freie Grundstücke so-

wie Nachverdichtungspotentiale (s.a. Übersichtsplan im Anhang).

**Leerstände** sind in Epenwöhrden praktisch keine vorhanden. Bei Ortsbesichtigungen sowie Internet-Recherchen gängiger Immobilien-Portale im Zeitraum Juni/Juli 2013 wurde lediglich ein Wohnhaus ermittelt, das zum Verkauf steht. Bei einer Überprüfung im Juli 2014 wurden zwei Häuser gefunden. Damit ist kaum eine übliche Marktreserve vorhanden, langfristige Entwicklungspotentiale durch Leerstände stehen in Epenwöhrden **nicht** zur Verfügung, zumal im Ort keine Kenntnis von zukünftigen weiteren Potentialen (z.B. Betriebsaufgaben) besteht.

**Freie, bebaubare Grundstücke** (Baulücken) im planerischen Innenbereich bzw. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind in Epenwöhrden an mehreren Stellen vorhanden, wobei nicht alle geeignet bzw. verfügbar sein dürften.

Im Neubaugebiet um die Wulf-Isebrand-Straße sind noch zwei Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser unbebaut. Beide sind jedoch bereits verkauft, so dass sie für Bauwillige nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auf einer größeren Fläche an der Dorfstraße wäre Platz für bis zu acht Wohnbaugrundstücke. Die Fläche ist allerdings nicht verfügbar, da sie zum Betriebsvermögen des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofes gehört und als Betriebsfläche für den Hof benötigt wird. Die Fläche wird zur Tierhaltung als Rangier- und Lagerfläche genutzt. Eine Betriebsaufgabe, -verlagerung oder sonstige wesentliche Änderung ist in näherer Zukunft nicht zu erwarten, so dass in absehbarer Zeit nicht mit einer möglichen Umwandlung in Wohnbaunutzung zu rechnen ist.

Eine weitere potentielle Baufläche für ca. zwei Wohngrundstücke liegt zwischen Alter Landstraße und Westerlandstraße. Die Gemeinde hat mehrere Gespräche mit dem Eigentümer geführt, der allerdings keinerlei Interesse an einer Wohnbauentwicklung an dieser Stelle hat und die Fläche - wie bisher - als Schafweide weiternutzen will. Es ist auch anzumerken, dass die Fläche mit ihrer charakteristischen Beet-Gruppen-Struktur durchaus eine Freiflächenqualität für die Siedlungslage mitbringt, die ansonsten in diesem Teil der Gemeinde nicht zu finden ist.

Bei einer weiteren Fläche an der Westerlandstraße/Ende Dorfstraße ist zweifelhaft, ob sie noch zum Innenbereich zählt, da in dieser Ortsrandlage die wenigen bebauten Grundstücke, die östlich und südlich angrenzen (nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle) nicht mehr eine so große Prägung bewirken wie innerhalb der Ortslage. Davon abgesehen ist auch der Eigentümer dieser Fläche, die außerdem einen ökologisch beachtenswerten Baumbestand aufweist, nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert. Somit bestehen in dieser Kategorie in Epenwöhrden zwar ca. 10-12 potentielle Baugrundstücke, aber **keine kurzfristigen Entwicklungspotentiale**. Langfristig sollte im Hinblick auf die weitere Entwicklung Epenwöhrdens jedoch regelmäßig die Verfügbarkeit der Flächen geprüft werden.

Im Bereich der **Nachverdichtung** kommen vier Grundstücke im Innenbereich in Betracht. Zwei befinden sich auf gegenüberliegenden Seiten im nördlichen Teil der Alten Landstraße. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um das Grundstück der nun im Privatbesitz befindlichen alten Schule, das im vorderen Bereich eine größere Freifläche aufweist. Die alte Schule ist ein Gebäude, welches das Ortsbild Epenwöhrdens nachhaltig prägt. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde unangemessen, für ein einzelnes Wohngrundstück, das auf dieser Fläche realisierbar wäre, die Ansichtsseite des Schulgebäudes zu verbauen.

Die gegenüberliegende Baulücke (einschließlich der dahinter liegenden weiteren Freiflächen zwischen Dorf- und Lindenstraße, die planungsrechtlich Außenbereich sind) gehört als Hausweide zur Betriebsfläche des angrenzenden Hofes. Der Eigentümer zeigte in Gesprächen mit der Gemeinde kein Interesse an einer baulichen Entwicklung und will die derzeitige Nutzung fortführen. Aufgrund der Betriebs- und Altersstruktur ist hier nicht mit einer mittelfristigen Änderung (z.B. Betriebsaufgabe) zu rechnen.

Das nächste betrachtete Grundstück befindet sich im mittleren Teil der Alten Landstraße. Auf dem relativ großen Wohnbaugrundstück ist das bestehende Gebäude sehr weit nach hinten gesetzt, so dass im vorderen Bereich eine größere freie Fläche besteht. Die faktisch ausgenutzte GRZ auf dem Grundstück ist mit 0,14 niedrig, allerdings durchaus im Rahmen anderer vergleichbarer Grundstücke in diesem Bereich. Somit kann das Grundstück rechnerisch nicht ohne weiteres als untergenutzt deklariert werden. Außerdem befindet sich auf dem freien Grundstücksteil der Privatgarten des Hauses, der offensichtlich auch in der jetzigen Form weitergenutzt werden soll.

Ähnliches gilt für das letzte betrachtete potentielle Nachverdichtungs-Grundstück, das sich am Ende der Wester-Anlage befindet. Auch hier ist ein großer Teil des Grundstücks frei bei einer faktischen GRZ von unter 0,1. Es handelt sich hier um ehemalige Landarbeiter-Siedlungshäuser, für die ein großer Garten zur Selbstversorgung vorgesehen war. Ohne Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur wäre Raum für ein weiteres Wohngebäude, jedoch auf der Fläche eines genutzten Privatgartens.

In der Summe bestehen **kurzfristig keine Nachverdichtungspotentiale**, mittelfristig könnten nach Eigentümerwechseln bzw. veränderten Interessen der Eigentümer eventuell etwa 3-5 Wohnhäuser auf den betrachteten Flächen entwickelt werden. Zeitpunkt, Lage und Art der möglichen Entwicklung sind aber völlig offen und für die Gemeinde nicht planbar.

Insgesamt besteht in Epenwöhrden ein theoretisches Innenentwicklungspotential für ca. 15 Wohngrundstücke, von denen allerdings **kurzfristig keins verfügbar** ist. Über die mittel- bis langfristige Verfügbarkeit - z.B. bei Eigentümerwechsel - kann nur spekuliert werden. Es müssten jedoch sämtliche Flächen bis 2025 verfügbar gemacht werden, um den voraussichtlichen Wohnbaubedarf zu decken. Die Gemeinde sollte nicht ihre gesamte weitere Entwicklung ausschließlich von der Zustimmung weniger privater Eigentümer abhängig machen. Realistischerweise kann die zugestandene Wohnbauentwicklung bis 2025 also **nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt** werden.

In Anbetracht der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung heraus, die sich durch wiederholte Anfragen beim Bürgermeister bzw. in der Gemeindevertretung geäußert hat, ist es angemessen und erforderlich, kurzfristig ein zusätzliches Angebot zu schaffen. Dies gilt umso mehr, als die - sehr moderate - **Siedlungserweiterung mit ca. sechs Grundstücken** im Plangebiet den Rahmen der zugestandenen Wohnungsbauentwicklung (20 Wohneinheiten bis 2025) nicht ausschöpft. Die Gemeinde kann und sollte also weiterhin regelmäßig die Verfügbarkeit der **Innenentwicklungspotentiale zusätzlich** prüfen, um den raumordnerisch erlaubten Entwicklungsrahmen ausschöpfen zu können und die Innenentwicklung zu fördern.

## 4.2 Standortalternativen

Die Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale in Kapitel 4.1 hat ergeben, dass die mittelfristige Wohnbaunachfrage (Planungszeitraum ca. 15 Jahre) nicht allein durch In-

nenentwicklung befriedigt werden kann. Es können also mittelfristig etwa 10 zusätzliche Wohneinheiten neu erschlossen werden.

Eine mögliche Erweiterungsfläche, die bereits innerhalb der Gemeinde diskutiert wurde, liegt im Osten der Ortslage zwischen Schulstraße, Böhnackernstrom, Wulf-Isebrand-Straße und Alter Landstraße (s.a. Übersichtsplan im Anhang). Die gesamte Fläche ist ca. 7,5 ha groß. Um den Siedlungsrahmen Epenwöhrdens nicht zu sprengen, könnte also nur ein kleiner Teil erschlossen werden. Eine Ansiedlung an der Schulstraße wäre siedlungsstrukturell ungeeignet, da sie keinen Bezug zur bestehenden Ortslage hätte und ein weitgehend isolierter Siedlungskörper wäre. Das gleiche gilt für eine Entwicklung hinter den bebauten Grundstücken an der Alten Landstraße, zumal dort der Ortsrand durch eine ausgewachsene Baumreihe sehr gut gestaltet ist. Da es hier keine direkten Anbindungsmöglichkeiten an den Ortskern gibt, wäre auch eine solche Fläche siedlungsstrukturell isoliert. Eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebiets Wulf-Isebrand-Straße/Telsekamp wäre siedlungsstrukturell noch am ehesten denkbar. Auch hier müsste jedoch eine komplett neue Erschließung durch Stichstraßen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten angelegt werden, was die Kosten entsprechend erhöht. Zudem sprechen landschaftsgestalterische Aspekte gegen diesen Standort. Es handelt sich um Marschflächen, die außerhalb des Siedlungsbereiches liegen und von diesem durch einen Grabenzug abgetrennt sind. Dadurch wäre auch hier der neue Siedlungsrand schwerer zu definieren. Außerdem wäre die verbleibende, verkleinerte Grünlandfläche, die - wie beschrieben - ringsum durch Baugrundstücke, Straßen und einen Wasserlauf abgegrenzt wird, schlechter wirtschaftlich nutzbar.

Der Aspekt Landschaftsschutz spricht auch gegen weitere Flächen auf Marschstandorten, z.B. am Heidstieg.

Neue Bauflächen am nördlichen oder südlichen Rand der Ortslage in der Umgebung der Alten Landstraße würden zusätzlich zu den Landschaftseingriffen, den Ortsrand zerfäubern und die Ortslage ungünstig in die Länge ziehen.

Eine Erweiterung im Westen zwischen Westerlandstraße und Südendörpsweg läge auch wiederum auf flachem Marschland und würde zudem eine aufwändigere Erschließung parallel zu den bestehenden Straßen erfordern.

Das Plangebiet liegt dagegen an einer bestehenden Straße, deren andere Straßenseite bereits bebaut ist und fügt sich damit - in direkter Anbindung an den Ortskern - als Siedlungsabrundung in die logische Ortsentwicklung ein. Zudem gehört es zur erhöht gelegenen historischen Siedlungswurt und ist daher auch landschaftsgestalterisch und historisch eher zur Ortslage als zur freien Landschaft orientiert. Das zeigt sich auch schon darin, dass es im Landschaftsplan der Gemeinde für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Das Plangebiet liegt an einer bereits vorhandenen Straße, auch Versorgungsleitungen liegen teilweise direkt am Plangebiet. Dadurch ist der Erschließungsaufwand geringer. Die bisher einseitige Bebauung ist in Straßenabstand, Orientierung und Randgestaltung uneinheitlich, so dass mit der Planung auf der anderen Straßenseite durch entsprechende Gestaltungsvorschriften ein einheitlicherer Ortsrand geschaffen werden kann.

Im Ergebnis der Standortalternativenbetrachtung zeigt sich, dass das Plangebiet die am besten geeignete Fläche für eine Siedlungserweiterung in der geplanten Größenordnung ist.

### 4.3 Planungsziel und Plandarstellungen

Durch die Planung werden Flächen für die weitere Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt und die Ortslage an dieser Stelle abgerundet. Die zusätzlichen Flächen dienen der weiteren Stabilisierung der lokalen Bevölkerung. Dem Planungsziel entsprechend werden Wohnbauflächen dargestellt.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Pipelinetrasse der Raffinerie Heide mit drei Leitungen in Nord-Süd-Richtung, die ebenfalls dargestellt wird.

Vor der baulichen Nutzung der Plangebietsflächen sind entsprechend der Einstufung als archäologisches Interessengebiet Voruntersuchungen bzw. Ausgrabungen durchzuführen. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist dadurch grundsätzlich nicht zu erwarten.

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

## 5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die exakte Ermittlung und Bewertung der Eingriffe und somit auch die verbindliche Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen kann erst auf der Ebene des parallel aufgestellten B-Plans erfolgen, da erst dort die Rahmenbedingungen der Eingriffe (z.B. zulässiger Versiegelungsgrad des Grundstücks) festgelegt werden.

Auf der Ebene des FNP kann jedoch schon eine grundsätzliche Betrachtung angestellt werden. Die Eingriffe in Folge der Planung werden sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser (durch Versiegelung) sowie Arten und Lebensräume (durch Biotopverlust) beziehen. Letztere werden für die Eingriffsbewertung voraussichtlich maßgeblich sein, da sie nahezu das gesamte Plangebiet umfassen, während die Versiegelung begrenzt sein wird. Als Ausgleichsfläche, die dem entsprechend ähnliche Lebensraumfunktionen aufweist, steht ein Flurstück im Osten des Gemeindegebiets an der Nordermiele zur Verfügung (Flurstück 109, Flur 4, Gemarkung Epenwöhrden), auf dem teilweise bereits Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt (und dem B-Plan 3 der Gemeinde zugeordnet) sind, und das sich im Zusammenhang mit großflächigeren Ausgleichs- bzw. Biotopverbundsystemen befindet. Daher ist es besonders gut für den Ausgleich der anfallenden Eingriffe geeignet und weist auch eine ausreichende Größe auf.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

##### 6.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Epenwöhrdens nördlich des Weidenwegs (der in diesem Teil vor Ort Seegerweg genannt wird). Die Grundstücke südlich des Wegs sind bereits bebaut. Das Plangebiet, das noch am Rand der Ortswurt liegt, besteht derzeit aus Wiesenflächen, die beweidet werden.

Die Gemeinde Epenwöhrden liegt im Naturraum Dithmarscher Marsch.

##### 6.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Mit der Bauleitplanung soll ein zusätzliches Wohnbau-Angebot geschaffen werden, um die anhaltende örtliche Nachfrage zu befriedigen. Dafür wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

##### 6.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Plangebiet soll Wohnbebauung erfolgen. Ortsüblich ist eine aufgelockerte Einzel- oder Doppelhausbebauung mit größeren Freiflächen. Zur Erschließung der entstehenden Grundstücke soll die bestehende Straße ausgebaut werden. Nähere Festlegungen zum Ausmaß der Bebauung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Epenwöhrden getroffen.

#### 6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

##### 6.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Schutzziele des nächstgelegenen Natura-2000-Gebietes („S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“), das an der Außenmiele ca. 2,5 km südwestlich des Plangebiets beginnt, werden durch die Planung aufgrund der geringen Plangebietsfläche, der Entfernung und der Lage am Siedlungsrand nicht berührt. Im Landschaftsplan der Gemeinde sind keine der Planung widersprechenden Ziele enthalten.

### 6.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch nur eine Standort- bzw. Flächenfestlegung. Die konkrete Ausgestaltung, bei der die Umweltschutzziele detaillierter berücksichtigt werden können, erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

#### 6.2.1.1 Arten und Biotope

##### *Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland, das derzeit beweidet wird. Strukturelemente wie Gehölze, Hecken, Gräben oder ähnliches gibt es im Plangebiet nicht. Im Plangebiet steht mit einer alten Eiche ein markanter Einzelbaum. Der Weidenweg (Seegerweg) ist in einer Breite von ca. 3,50 m asphaltiert. Zwischen der Verkehrsfläche und den südlich angrenzenden Grundstücken befindet sich ein Grünstreifen (Rasen) mit mehreren Einzelgehölzen.

Aufgrund der Ausprägung und der Lage unmittelbar am Siedlungsrand sind im Plangebiet vor allem kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

Für Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere **Wiesenvögel**) bietet das Plangebiet als offene Grünlandfläche mit kurz gehaltener Vegetation einen potentiellen Lebensraum, der allerdings durch die Lage am Ortsrand recht störungsintensiv ist. Geschützte und seltene Arten wie Kiebitz, Feldlerche und andere sind aufgrund der Siedlungsnähe und der relativ trockenen Ausprägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Brutvorkommen im Plangebiet wurden bisher nicht festgestellt und sind aufgrund der Scheuchwirkungen, die von der Ortslage ausgehen auch äußerst unwahrscheinlich, zumal es in der Umgebung große Grünlandflächen gibt, die geeigneter sind. Dies gilt auch in Bezug darauf, dass Wiesenvögel ihre Nahrung eher auf feuchteren Grünlandstandorten finden als das Plangebiet, das zwar in der Nähe von Gewässern, selbst aber noch erhöht auf der Dorfwurt liegt. Insofern ist das Plangebiet für diese Arten als potentieller, aber vermindert geeigneter Lebensraum einzustufen.

Im Gewässer nördlich des Plangebiets gibt es sicherlich **Amphibien**vorkommen, z.B. den weit verbreiteten und streng geschützten Moorfrosch. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Individuen auch im Plangebiet aufhalten. Dies ist allerdings eher unwahrscheinlich, da sich in dieser Richtung keinerlei weitere Gewässer befinden, die Wande-

rungsbewegungen durch das Plangebiet auslösen könnten. Laut 'Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holstein' (LANU-SH, Flintbek, 2005) „fallen die Landlebensräume des Moorfrosches [oftmals] weitgehend mit den Laichhabitaten zusammen [...] Dies gilt z. B. Für viele Grünlandgebiete, wo die Moorfroschnachweise im Wesentlichen auf die Gräben und Grabenränder beschränkt sind, insbesondere dann, wenn das Grünland kurzrasig und deckungsarm ist.“ Das Teichbiotop ist durch Gräben direkt mit den Grabensystemen der freien Landschaft nördlich und westlich Epenwöhrdens verbunden, die auch von der Ausprägung als Marschgebiet deutlich besser als Lebensraum geeignet sind als die Ortsrandflächen des Plangebiets. Insofern hat das Plangebiet kein wesentliches Lebensraumpotential für Amphibien.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten auch Lebensraumpotential für **Fledermäuse**. Aufgrund der Habitatausprägungen und Erfahrungen an anderen Standorten sind Arten wie Breitflügel-Fledermaus, Zwerg-/Mückenfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus zu erwarten. Für die meisten Fledermäuse dürfte das Plangebiet aufgrund seiner Strukturarmut nur untergeordneter Teil des Jagdreviers sein. Die einzelne Eiche, die schon als markanter Einzelbaum prinzipiell erhaltenswert ist, könnte als Wochenstube für Große Abendsegler oder Wasserfledermaus dienen, die gerne Baumhöhlen und -spalten nutzen. Als typisches Winterquartier ist sie nicht geeignet, da sie von Quartiersart und -standort bzw. den klimatischen Bedingungen nicht den Ansprüchen der in Schleswig-Holstein überwinterten Arten entspricht. Der Baum wurde bei einer Begehung bereits als geschädigt eingestuft, so dass in jedem Fall absehbar mit einem Verlust zu rechnen ist.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

#### *Planauswirkungen*

Bei Durchführung der Planung wird die bestehende Vegetation im Plangebiet vermutlich vollständig beseitigt. Auf den unbebauten Grundstücksflächen (gemäß GRZ 70 %) werden allerdings Gartenflächen angelegt, die für die im Plangebiet vorkommenden kulturfolgenden Arten teilweise als Ersatzlebensraum dienen können. Offenlandarten werden jedoch - so weit sie vorkommen - aus dem Plangebiet verdrängt. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, des verminderten Lebensraumpotentials und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Dennoch besitzt das Plangebiet als bisheriges Dauergrünland ein Lebensraumpotential, das durch die Planung wegfällt. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Geeignet wären in diesem Sinne insbesondere Maßnahmen zur Förderung von Feuchtgrünland im Marschgebiet.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. Allerdings ist der Maßstab für die Beachtung Artenschutzvorschriften in § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Bereich der Bauleitplanung, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflan-

zungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Es liegen bisher keine konkreten Nachweise besonders geschützter Arten für die Plangebietsflächen vor (z.B. Einzelbeobachtungen, Brutstätten-/ Individuenkartierungen). Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Potentialabschätzung der Lebensraumeignung.

Für Vögel oder Amphibien stehen im Plangebiet aufgrund der Biotopausprägung und der Lage am Ortsrand keine geeigneten Brut-/Laichhabitats bzw. Ruhestätten zur Verfügung, die Bedeutung für die örtlichen Populationen hätten. Einzelne Individuen, die sich im relativ kleinflächigen und unter Störeinflüssen stehenden Plangebiet aufhalten könnten, haben in der Umgebung ausreichend Ausweichhabitats bzw. werden u.U. auch die entstehenden großen Gärten der Wohngrundstücke als Teillebensraum nutzen können.

Für örtliche Populationen von **Fledermäusen** dürfte die Planung ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen haben. Für die am Ortsrand mit Quartieren an Gebäuden zu erwartenden Arten wie z.B. Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus, gehören Straßen und Hausgärten durchaus auch zum Jagdhabitat, so dass das Plangebiet auch weiterhin genutzt werden kann. Im Einzelbaum können allerdings potentiell einzelne Niststätten für bestimmte Arten (Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) vorhanden sein. Da es sich nur um einen Einzelbaum handelt, ist die Bedeutung für die örtliche Gesamtpopulation eher gering, dennoch müssen entsprechende Ersatzquartiere geschaffen werden, bevor der Baum beseitigt wird.

Die Eiche muss für eine bauliche Nutzung des Plangebiets gemäß den Planungszielen beseitigt werden. Ein Ausgleich einerseits über Neupflanzungen, andererseits über Fledermauskästen als (potentielle) Ersatz-Sommerquartiere, ist dafür zwingend, z.B. im Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen am weiter nördlich gelegenen Teich. Um auszuschließen, dass potentielle Fledermausquartiere bewohnt sind, ist eine Beseitigung nur von Oktober bis April möglich.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

### 6.2.1.2 Boden

#### *Bestandsaufnahme*

Epenwöhrden liegt im Bereich der Altmarsch. Die Böden weisen hier eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Verdichtung auf als die sandigen Geestböden. Die nördliche Ortslage Epenwöhrden, an deren Rand sich das Plangebiet befindet, liegt allerdings leicht erhöht, vermutlich durch Aufschüttungen infolge der Besiedlung (Wurthen/Warften).

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

### *Planauswirkungen*

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung (z.B. Straßen- und Wegeflächen) vorbereitet. Auf den betroffenen Flächen kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnen) nicht zu erwarten.

### 6.2.1.3 Wasser

#### *Bestandsaufnahme*

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Bei der nächstgelegenen Messstelle in Elpersbüttel beträgt der Grundwasserflurabstand etwa 0,70 m.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Bestehende Entwässerungsgräben sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

#### *Planauswirkungen*

Durch die vorbereitete Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht. Aufgrund der relativ geringen Fläche dürfte dies jedoch keine erheblichen Auswirkungen verursachen.

Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnen) nicht zu erwarten.

### 6.2.1.4 Klima/Luft

#### *Bestandsaufnahme*

Kleinklimatisch kann das unbebaute Plangebiet am Ortsrand als Kaltluftentstehungsgebiet für die Ortslage dienen. Aufgrund der geringen Größe, der topographischen Lage (das Gelände im Umkreis fällt eher nach Norden und Westen ab und führt die Kaltluft von der Ortslage weg) und des hohen Freiflächenanteils innerhalb der Ortslage ist die Bedeutung jedoch gering.

#### *Planauswirkungen*

Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima und der relativ geringen zusätzlichen Versiegelung sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der Nutzung nicht in wesentlichem Umfang verursacht.

### 6.2.1.5 Landschaftsbild

#### *Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird durch den Siedlungsrand der Ortslage Epenwöhrdens geprägt. Die südlich und weiter östlich gelegenen Grundstücke sind durch Wohngebäude bzw. Hofstellen bebaut, den Ortsrand bildet die Straße Weidenweg (Seegerweg). Das nördlich des Plangebietes gelegene Gewässer mit altem Baumbestand ist ein prägendes Landschaftselement. Die freie Landschaft beginnt westlich des Plangebietes jenseits der Westerlandstraße.

#### *Planauswirkungen*

Durch die vorgesehene Planung wird der Ortsrand um eine Grundstückstiefe weiter nach Norden verschoben. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Ortsrandlage wahrgenommen werden. Die prägenden Strukturen nördlich des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

### 6.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

#### *Bestandsaufnahme*

Die Ortslage Epenwöhrdens im Bereich des Plangebiets ist dörflich geprägt, v.a. durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet hat durch die bestehende Straße sicherlich eine gewisse Erholungsfunktion. Bei winterlichem Frostwetter wird das Gewässer nördlich des Plangebiets zum Schlittschuhlaufen genutzt.

#### *Planauswirkungen*

Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die bestehende Ortslage ein. Konflikte mit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind - unter dem anzulegenden Maßstab der dörflich geprägten Gemeinde und mit Blick auf bestehende, näher zu den örtlichen Hofstellen liegende Wohngebäude - nicht zu erwarten.

Die Erholungsfunktion des Plangebiets geht verloren. Durch die geringe Plangebietsgröße, die dörfliche Lage direkt an der freien Landschaft, die auch wegemäßig erschlossen ist, ist dies jedoch als unerheblich einzustufen. Der Zugang zu den nördlich liegenden Grünlandflächen und dem Gewässer ist östlich des Plangebiets weiterhin möglich.

### 6.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

#### *Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Dorfwurt Epenwöhrden, die große Teile des Ortskerns umfasst und als archäologisches Denkmal in der Landesaufnahme erfasst ist.

Als Sachgut kann die im Westteil des Plangebietes querende Pipeline angesehen werden, die von der Raffinerie Heide betrieben wird.

#### *Planauswirkungen*

Eventuelle Auswirkungen auf archäologische Denkmale werden durch eine Voruntersuchung ermittelt. Gegebenenfalls sind weitere Sicherungs-, Bergungs- oder Dokumentationsmaßnahmen vor der baulichen Nutzung notwendig.

Beidseitig der Pipeline wird ein Schutzstreifen festgesetzt, in dem jegliche bauliche Nut-

zung oder Bepflanzungen unzulässig ist.

### 6.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient. Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt.

### 6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin als Weidefläche genutzt werden. Die Eingriffe, vor allem die Beseitigung der Vegetation und Bebauung/Versiegelung von Flächen würden nicht stattfinden. Allerdings könnte dann auch die anhaltende Wohnbaunachfrage in Epenwöhrden nicht an dieser Stelle befriedigt werden. Folge wäre entweder eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle, voraussichtlich in der freien Landschaft (da die Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichen), oder eine sinkende Attraktivität der Gemeinde Epenwöhrden.

### 6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der FNP-Ebene werden noch keine Maßnahmen festgelegt, da dafür der konkrete Umfang der Eingriffe ermittelt werden muss, was erst aufgrund der detaillierteren Festsetzungen des parallel aufgestellten B-Plans erfolgt. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Umwelt müssen ausgeglichen werden. Dafür steht eine Fläche im östlichen Gemeindegebiet zur Verfügung, die bereits teilweise als extensives Weideland Ausgleichsfunktionen für den B-Plan 3 der Gemeinde trägt. Diese Ausgleichsmaßnahme kann erweitert werden. Sie ist besonders geeignet, da sie sich schon im größeren Zusammenhang eines Biotopverbund- und Ausgleichssystem befindet.

### 6.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein anderer vergleichbar geeigneter Standort für die Planung, an dem geringere Auswirkungen auf Natur und Umwelt entstehen würden, ist in der Gemeinde Epenwöhrden nicht verfügbar (s. Kapitel 4.2).

Eine andere Planungsvariante, die wesentlich geringere Auswirkungen verursacht und die Ziele und Zwecke der Planung in gleichem Maße erfüllt, ist nicht denkbar.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Spezifische Untersuchungen und Gutachten aus Anlass der Planaufstellung wurden nicht veranlasst.

### 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Wenn die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, entstehen keine (betriebsbedingten) zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Epenwöhrden plant, im Rahmen eines Bebauungsplanes ein Wohngebiet für ca. sechs Einzel- oder Doppelhäuser am nördlichen Rand der Ortslage auszuweisen. Das Plangebiet wird derzeit als Viehweide genutzt und besteht ausschließlich aus Grünlandflächen.

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen in erster Linie durch Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen. Dadurch wird in den Bodenhaushalt eingegriffen und die Niederschlagswasserversickerung auf diesen Flächen verhindert. Es ist eine versiegelte Fläche von bis zu 2.100 qm zulässig.

Durch Umgestaltung der Grundstücke wird die Vegetation beseitigt und die Flächen gehen weitgehend als Lebensraum verloren. Ein alter Einzelbaum muss beseitigt werden. Zum Ausgleich werden Anpflanzungen nördlich des Plangebiets, die Anbringung von Fledermauskästen und die Anlage extensiver Wiesen an anderer Stelle in der Gemeinde vorgesehen.

Außerdem ist im Plangebiet mit archäologischen Funden früher Siedlungstätigkeit zu rechnen, die durch Grabungen vor der Bebauung erkundet werden müssen.