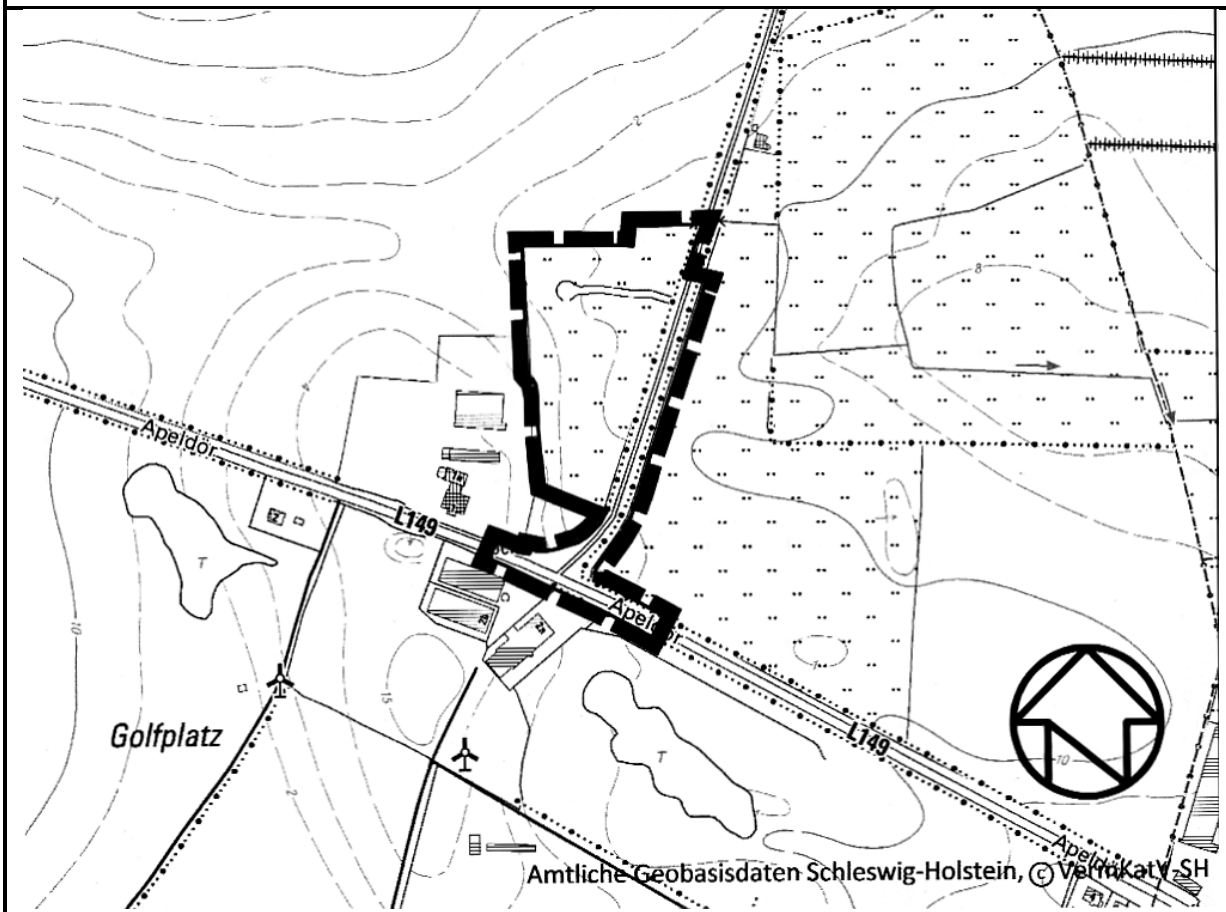


## BEGRÜNDUNG

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der 1. Änderung  
der Gemeinde Hennstedt

für das Gebiet

„Apeldör, nördlich der Landesstraße L 149, östlich der vorhandenen Bebauung“



Übersichtsplan M: 1:5.000

### PLANUNGSGRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091  
Email: [info@planungsgruppe-dirks.de](mailto:info@planungsgruppe-dirks.de)

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: September 2014

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Dipl. Umweltwiss. Annette Botters

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	2
4.	Umweltbericht .....	4
4.1	Allgemeines .....	4
4.1.1	Anlass der Planung .....	4
4.1.2	Beschreibung des Planvorhabens .....	4
4.1.3	Methodik .....	5
4.2	Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	5
4.2.1	Mensch .....	5
4.2.2	Tier- und Pflanzenwelt .....	5
4.2.3	Boden .....	6
4.2.4	Wasser .....	6
4.2.5	Klima und Luft .....	7
4.2.6	Landschaftsbild.....	7
4.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	7
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	7
4.3	Planungsalternative und Nullvariante.....	7
4.4	Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen.....	8
4.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	8
5.	Kosten.....	9

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der 1. Änderung als Sondergebiete - SO -, die der Erholung dienen, - Ferienhausgebiete - nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf und Freizeit“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Zeitgleich zur vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der 1. Änderung werden die o.g. Flächen im Zuge einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9a BauGB dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Es befindet sich ca. 2 km östlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Hennstedt im Verlauf der „Tellingstedter Chaussee“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich geprägter Bereiche,
- im Westen durch die baulichen Anlagen des Gutes Apeldör,
- im Süden ebenfalls durch die L 149 sowie die hieran anschließenden Anlagen des Golfclubs Gut Apeldör,
- im Osten durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich geprägter Bereiche.

Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten geringfügig und gleichmäßig um ca. 2,5 m von ca. 10,5 m auf ca. 13,0 m ü.NN. an.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2012 wies die Gemeinde Hennstedt insgesamt 1.929 Einwohner auf. Das Gemeindegebiet befindet sich im nördlichen Teil des Kreises Dithmarschen im Landschaftsraum der Geest ca. 4 km südlich der Eider im Verlauf der Landesstraße L 149. Die Gemeinde ist Hauptsitz der Verwaltung des Amtes Eider, Grund-, Haupt- und Realschul- sowie Kindergartenstandort und unterhält eine Außenstelle der Förderschule Tellingstedt; sie verfügt über ein Freibad, einen Golfplatz (Gut Apeldör) sowie über Windenergieeignungsgebiete (WEG).

1996 wurde der Golfplatz „Gut Apeldör“ in Betrieb genommen. Durch diese Maßnahme konnte die touristische Infrastruktur wie das allgemeine Freizeitangebot Dithmarschens ergänzt und aufgewertet werden.

Zur Festigung der positiven Positionierung der Gesamtanlage ergab sich aus Sicht der Betreiber die Notwendigkeit einer weiteren Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Golfplatzanlage durch auf den originären Betrieb aufbauende flankierende Angebote; die Errichtung eines Ferienhausgebietes für Nutzer der angrenzenden Golfplatzanlage war hierbei „Kernstück“ des Planpaketes. Durch den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16** wurden im Jahre 2008 die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

2012 erfolgte eine **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16**; im Zuge dieser Änderung entfiel eine ursprünglich festgesetzte Wohnflächenbegrenzung von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus.

Trotz dieser Planfortschreibung erwies sich in der Folge die Umsetzung der Planung für den Vorhabenträger als nicht möglich; die Gemeinde Hennstedt beschloss daher **auf Antrag des Vorhabenträgers**, die Planung im rechtlichen Sinne „rückabzuwickeln“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 einschließlich der 1. Änderung aufzuheben und im Zuge einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die betreffenden Flächen wieder die „Ausgangssituation“ in Form der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft herzustellen..

Durch die „Rückabwicklung“ der Planung wird auch eine Arrondierung des im mittelbaren nordwestlichen Anschluss befindlichen WEG ermöglicht. Dieses WEG wird im Zuge der zeitgleich aufgestellten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt „scharfgezeichnet“.

Aus der vorliegenden Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich seiner Änderung sind weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen wie auch für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten.

Da es sich bei der aufzuhebenden Planung um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, können nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Entschädigungsansprüche nach § 42 ff BauGB nicht abgeleitet werden.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Allgemeines**

#### **4.1.1 Anlass der Planung**

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt und des aufbauenden Bebauungsplanes Nr. 16 mit einer 1. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die vorhandene Golfplatzanlage „Gut Apeldör“ u.a. das allgemeine Angebot an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zu erweitern. Insbesondere waren in diesem Zusammenhang die

- Notwendigkeit der Verbesserung der allgemeinen Stellplatzsituation (unter Einbeziehung von Wohnmobilstellplätzen),
- Schaffung einer Ferienhausanlage als flankierendes Angebot für Golfplatznutzer,
- Herrichtung einer „multifunktionalen“ Freifläche (Reiten, Bogenschießen etc.) als ebenfalls flankierendes Angebot für Familienangehörige und hier insbesondere Kinder der Golfplatznutzer.

Um eine unerwünschte Zersiedelung des sensiblen Landschaftsraumes auszuschließen wurde das neue „Nutzungspaket“ so weit als möglich an die vorhandene Bausubstanz des Gutsbereiches angegliedert. In der Folge erwies sich die Umsetzung der Planung als nicht möglich; die Gemeinde Hennstedt beschloss daher auf Antrag des Projektträgers, die Planung im rechtlichen Sinne „rückabzuwickeln“. Im Rahmen dieser vorliegenden Aufhebung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt mit der 1. Änderung aufgehoben.

Zum Gesamtverfahren fand im April 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange („Scoping“) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

#### **4.1.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Der Geltungsbereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit der 1. Änderung ist rund 2,2 ha groß und umfasst Flächen nördlich der Golfanlage „Gut Apeldör“ und der Landesstraße 149 (Hennstedt – Tellingstedt). Der Investor plante ein Ferienhausgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20. Es sollten 9 einzeln stehende, reetgedeckte Ferienhäuser mit einer Wohnfläche von höchstens 70 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m entstehen. Die Festsetzung der max. Wohnfläche wurde im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 aufgehoben.

Für die Ferienhäuser war ein Verkauf an Privateigentümer vorgesehen. Die südlich angrenzende Grünfläche „Golf und Freizeit“ sollte überwiegend als Sport- und Freizeitfläche („Aktionsraum“) für Kinder und Jugendliche gestaltet werden. Desweiteren sollte im Nordosten der Grünfläche ein Teich angelegt werden. Eine geplante Stellplatzanlage sollte für ca. 45 Pkw ausgelegt sein, um bei Spitzenbedarf an Parkraum für Golfspieler und Besucher während besonderer Ereignisse (Turniere) auf der südlich angrenzenden Golfanlage den Bedarf abzudecken. Für den Wirtschaftsweg („Hollingstedter Weg“) war bis zur Zufahrt zum Ferienhausgebiet auf einer Länge von ca. 230 m die Befestigung mit einer Asphaltdecke und

die Verbreiterung der Fahrbahn auf 4,75 m sowie der Ausbau des Einmündungsbereiches in die Landesstraße 149 vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung sollte vom Ferienhausgebiet zur Landesstraße hergestellt werden.

In der Folge erwies sich die Umsetzung der Planung als nicht möglich; die Gemeinde Hennstedt beschloss daher auf Antrag des Projektträgers, die Planung im rechtlichen Sinne „rückabzuwickeln“. Im Rahmen dieser vorliegenden Aufhebung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt mit der 1. Änderung aufgehoben.

Aufgrund dieses Umstandes ergeben sich gegenüber dem bestehenden Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 2008 (PLANUNGSBÜRO MORDHORST GMBH) und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 aus dem Jahre 2012 nur wenige Veränderungen. Passagen, die dem zuvor genannten Umweltbericht entnommen sind, werden im Folgenden *kursiv* geschrieben.

#### **4.1.3 Methodik**

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale wurde am 14. Mai 2013 eine erneute Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen.

Auf die Erarbeitung eines gesonderten Landschaftsökologischen Fachbeitrages wird wegen des geringen Umfangs der Änderungen verzichtet, hier wird auf den bestehenden verwiesen (vgl. PLANUNGSBÜRO MORDHORST GMBH 2008: Landschaftsökologischer Fachbeitrag).

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

## **4.2 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **4.2.1 Mensch**

Südwestlich des Vorhabens befindet sich das benachbarte Grundstück des Vorhabenträgers, weitere bewohnte Siedlungsflächen sind in einem größeren Umfang nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans insbesondere auf die Erholungsqualität der benachbarten Golfanlage "Gut Apeldör" mit Clubhaus / Restauration und Apartment-Hotel können ausgeschlossen werden.

### **4.2.2 Tier- und Pflanzenwelt**

*Das Plangebiet wird eingenommen von einer Grünlandfläche und dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Redder) mit beidseitigen Wegeseitengräben und Knicks. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein von Weidenbüschen umgebenes Kleingewässers.*

*Im Norden und Nordwesten grenzt eine Ackerfläche an. Westlich und südwestlich befinden sich die ehemalige Hofstelle und das Wohngrundstück des Vorhabensträgers. Zwischen dem Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die Landesstraße ist eine etwa 1.600 m<sup>2</sup> große Parzelle mit Laubgehölzen (überwiegend Erlen) vorhanden, die als Wald i.S. § 2*

*Abs. 1 LWaldG einzustufen ist. Östlich des Wirtschaftsweges findet auf tendenziell feuchteren Standorten eine Grünlandnutzung statt.*

*Die Grünlandfläche weist in ihrer Artenzusammensetzung keine besondere Bedeutung für den Naturschutz auf. Dagegen kommen dem Weidengebüsch / Kleingewässer und dem Redder in der intensiv genutzten Kulturlandschaft besondere Lebensraumfunktionen zu.*

*Das Kleingewässer wird von einem Graben am Nordrand des Plangebietes durchzogen, der der Entwässerung des westlich / südwestlich angrenzenden, bebauten Grundstücks dient.*

*Wertgebend für den Redder sind die beidseitigen Knickwälle mit in dichten Reihen stehenden Eichen-Überhältern (Stammdurchmesser um 50 cm).*

Im Zuge der Anbindung des Ferienhausgebietes wurden hier Eingriffe in den westlichen Knickwall zur Anbindung erforderlich (ca. 15 m). Hierbei wurde die Anordnung der Zufahrten mit Bestandslücken der Gehölze besonders berücksichtigt, dennoch war die Rodung von zwei Eichen-Überhältern unvermeidbar.

Die Eingriffe wurden im landschaftsökologischen Fachbeitrag des PLANUNGSBÜROS MORDHORST GMBH (2008) als erheblich eingestuft. Es wurde eine besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

*Für die Erschließungsmaßnahme des geplanten Ferienhausgebietes wurde abschnittsweise eine Verfüllung von ca. 15 m Seitengraben des Wirtschaftsweges durchgeführt. Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotoptypenausstattung, des erfassten Habitatspektrums und der naturräumlichen Lage auch nicht zu erwarten.*

*Internationale und nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen (vgl. Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes).*

#### **4.2.3 Boden**

*In der Bodenkarte 1 : 25.000 (Blatt 1721, Tellingstedt) ist für das Plangebiet ein überwiegend podsolierter Gley aus Sand dargestellt. Grundwasserstände werden für die feuchte Zeit mit 50 cm und für die trockene Zeit mit 100 cm unter Flur angegeben.*

*Der Bodentyp des Gleys stellt einen leicht unterdurchschnittlichen Produktionsstandort für die Landwirtschaft dar. Er kommt im Bereich der Dithmarscher Geest verbreitet vor und ist daher als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzuschätzen.*

*Bodenbedingte Einschränkungen, z.B. hinsichtlich der Eignung als Baugrund, sind für das Vorhaben nicht erkennbar.*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine Bodenversiegelungen durchgeführt, auch wurden durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 16 und die 1. Änderung noch keine Versiegelungen durchgeführt. Lediglich der Boden für die Straßenführung wurde ausgekoffert. Dieser Eingriff ist kurzfristig rückgängig zu machen und ist somit als unerheblich und damit als nicht ausgleichswürdig einzustufen.

#### **4.2.4 Wasser**

Bodenversiegelungen bedeuten grundsätzlich auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Da im Plangebiet keine Bodenversiegelungen durchgeführt wurden bzw. keine Bodenversiegelungen durchgeführt werden- wird nicht näher auf diesen Punkt eingegangen.

Im Zusammenhang der Erschließung des Ferienhausgebietes wurden etwa 15 m Wegeseitengraben verfüllt und verrohrt. Die wasserwirtschaftliche Funktion wird dadurch aber nicht erheblich eingeschränkt.

Insgesamt ist durch die weiterhin gegebene Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

*Nach dem aktuellen Stand zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Linden liegt das Plangebiet innerhalb der äußeren Schutzzone III b. Die Entfernung zu den Trinkwassergewinnungsanlagen (Schutzzone I) beträgt rund 1,8 km. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.*

#### **4.2.5 Klima und Luft**

*Erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima in angrenzenden Bereichen sind auszuschließen. Auch ist keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erkennbar.*

#### **4.2.6 Landschaftsbild**

*Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Ausschnitt der Kulturlandschaft mit mittlerer Strukturdichte. Insbesondere in den nördlich und nordwestlich angrenzenden Bereichen ist die Naturnähe, Vielfalt und Eigenart durch die Ackernutzung auf großflächig arrondierten Flächen eingeschränkt. Als naturnäher werden hingegen die östlich des Wirtschaftsweges befindlichen Grünlandflächen empfunden, die zudem von Knicks, Gräben und Kleingewässern stärker gegliedert sind.*

*Als landschaftsbildprägend und Element der historischen Kulturlandschaft ist der als Eichen-Redder ausgebildete Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes zu bewerten.*

*Im Süden ist die Landesstraße 149 Hennstedt – Tellingstedt als Vorbelastung zu werten. Sie stellt eine deutliche Abgrenzung zur südlich anschließenden Golfplatzanlage mit gänzlich anderem Landschaftsbildcharakter dar.*

*Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des Plangeltungsbereichs in Bezug auf das Landschaftsbild nicht gegeben.*

#### **4.2.7 Kultur- und Sachgüter**

*Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmälern nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.*

#### **4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

*Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.*

### **4.3 Planungsalternative und Nullvariante**

Alternative Planungsmöglichkeiten stellen den Verzicht auf das Aufhebungsverfahren (Beibehaltung des Status Quo) oder die Änderung/ Neuaufstellung des Bebauungsplanes dar:

- Die Status Quo Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens (Nullvariante), in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes mit seinen Änderungen gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.



- Änderung/Neuaufstellung: da die Planungsziele nicht erreicht sind, besteht aus städtebaulicher Sicht kein weitere Regelungsbedarf

Eine Standortalternativenprüfung ist, da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, nicht möglich.

#### **4.4 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Durch das Planvorhaben werden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden, erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Damit erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Erschließung des Ferienhausgebietes wurden im landschaftsökologischen Fachbeitrag des PLANUNGSBÜROS MORDHORST GMBH (2008) als erheblich eingestuft. Es wurden besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

Der in diesem Zusammenhang erstellte Knickdurchbruch wird in Verbindung mit der Wiederherstellung der Fläche geschlossen und bepflanzt.

Auch Risiken hinsichtlich bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) werden daher seitens der Gemeinde für nicht erforderlich gehalten.

#### **4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt und des aufbauenden Bebauungsplanes Nr. 16 mit einer 1. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, für die vorhandene Golfplatzanlage „Gut Apeldör“ u.a. das allgemeine Angebot an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zu erweitern.

In der Folge erwies sich die Umsetzung der Planung als nicht möglich; die Gemeinde Hennstedt beschloss daher auf Antrag des Projektträgers, die Planung im rechtlichen Sinne „rückabzuwickeln“. Im Rahmen dieser vorliegenden Aufhebung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt mit der 1. Änderung aufgehoben.

Durch das Planvorhaben werden keine über den bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden, erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Damit erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.

## 5. **Kosten**

Der Gemeinde Hennstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Hennstedt, den

---

- **Bürgermeisterin** -