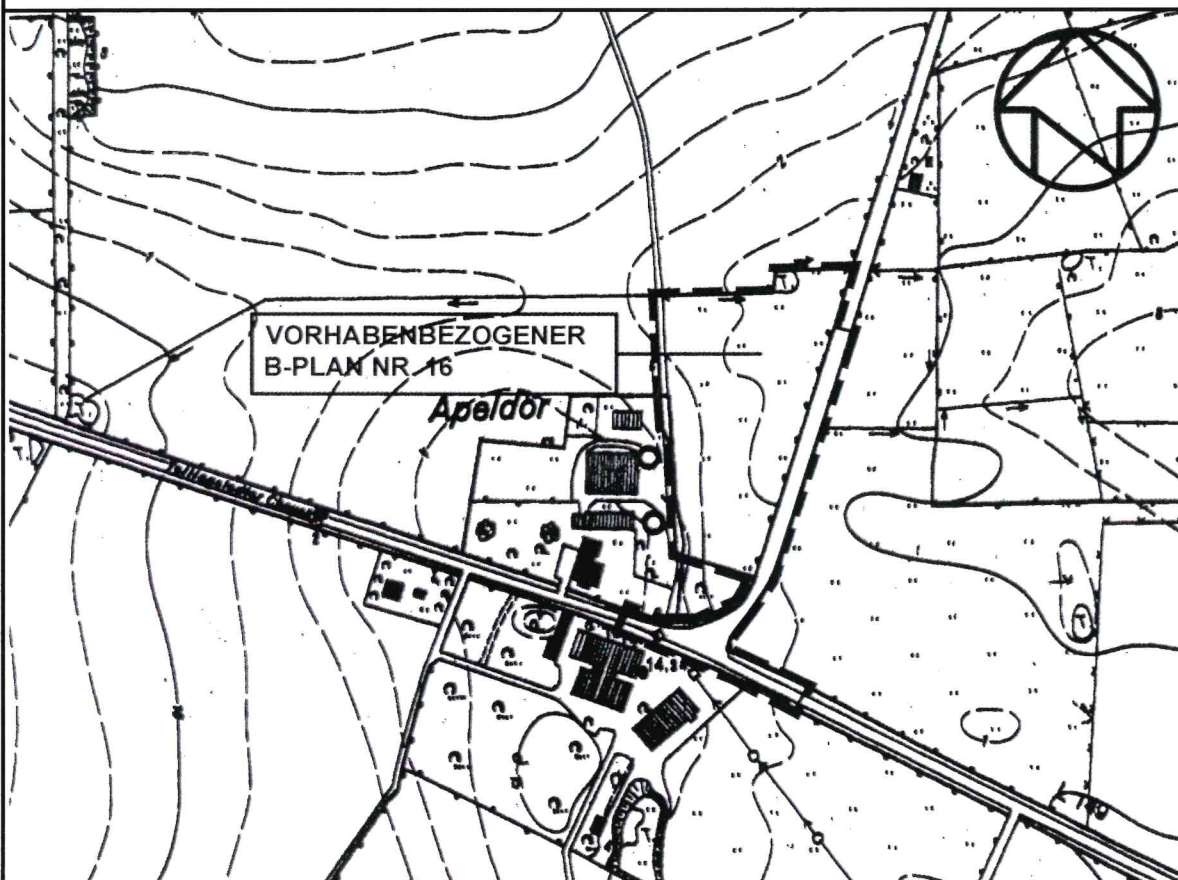


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt

für das Gebiet
„Apeldör, nördlich der L 149,
östlich der vorhandenen Bebauung Apeldör 1“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 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; diese Fortschreibung erfolgte im Zuge der vorgeschalteten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hennstedt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

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 31-12-2005 wies die Gemeinde Hennstedt als ländlicher Zentralort insgesamt 1.885 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Sitz der Amtsverwaltung, Grund-, Haupt- und Realschul- sowie Kindergartenstandort und unterhält eine Außenstelle der Förderschule Tellingstedt; sie verfügt über ein Freibad, einen Golfplatz (Gut Apeldör) sowie über Windenergieeignungsflächen.

1996 wurde der Golfplatz Gut Apeldör in Betrieb genommen. Durch diese Maßnahme konnte die fremdenverkehrliche Infrastruktur wie das allgemeine Freizeitangebot Dithmarschens ergänzt und aufgewertet werden. Zwischenzeitlich ist die Golfplatzanlage als eingeführt zu betrachten.

Zur positiven Positionierung der Gesamtanlage ergibt sich aus Sicht der Betreiber die Notwendigkeit einer weiteren Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Golfplatzanlage durch auf den originären Betrieb aufbauende flankierende Angebote. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang zu nennen die

- Notwendigkeit der Verbesserung der allgemeinen Stellplatzsituation (eventuell 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 wird das neue „Nutzungspaket“ so weit als möglich an die vorhandene Bausubstanz des Gutsbereiches angegliedert.

Eine kleine Waldfläche im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird erhalten und im Norden mit einer Sukzessionsfläche arrondiert, die u.a. die Funktion einer Gehölzinitiative übernimmt. Hieran schließt parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg die vorgesehene Stellplatzfläche mit ca. 45 Parkständen an; durch diese Platzierung wird eine Anbindung auf möglichst kurzem Wege an die L 149 hergestellt.

Die Stellplatzanlage wird zur Minderung der entstehenden Emissionen nach Westen und nach Norden mit einem Erdwall vor den konkurrierenden Nutzungen abgeschirmt. Ein neuer Gehweg führt aus der Ferienhausanlage westlich des vorhandenen Knicks am Wirtschaftsweg parallel zur Stellplatzanlage in den Kreuzungsbereich mit der L 149.

Die Ferienhausanlage befindet sich südlich des vorhandenen Grabens, der derzeit den Reitplatzbereich von dem nördlich anschließenden Maisacker trennt; zur Abschirmung des neuen „Nutzungspaketes“ wird parallel zu diesem Graben noch eine knickartige Abpflanzung vorgenommen werden. Das hier vorhandene Kleingewässer wird erhalten und substantiell aufgewertet.

Die verbleibende Fläche zwischen dem vorhandenen Gutshofbereich, Wald, Stellplatzanlage und der Ferienhausanlage kann als „multifunktionale Spiel- und Sportfläche“ genutzt werden, wobei diese Fläche für den Gesamtbereich eine „Gelenkfunktion“ übernimmt. Sie verbindet funktional die unterschiedlichen Nutzungen und unterbricht die Abfolge emissionstechnisch konkurrierender Bereiche. Lage und spezifische Beschaffenheit lassen eine bauliche Nutzung dieses Bereiches als nicht umsetzbar erscheinen; zwischen dem bestehenden Gutshof und der geplanten Stellplatzanlage ist die Unterbringung qualitativ ansprechender Ferieneinheiten unter Berücksichtigung der angestrebten Umfeldqualität nicht möglich.

Es sei in diesem Zusammenhang noch einmal darauf verwiesen, dass die Ferienhausanlage auf die nachweislich hohen Bedürfnisse der Golfplatznutzer ausgerichtet wird. Die Errichtung der Anlage macht nur in diesem engen Kontext Sinn. Der Betrieb der Spiel- und Sportfläche im nördlichen Anschluss an diesen Bereich würde insbesondere als Reitplatz extrem erschwert; die Erreichbarkeit dieser räumlich abgesetzten Fläche ist als nachhaltig ungünstig anzusehen.

Der vorhandene Schuppen auf dem unmittelbar westlich anschließenden Gutsgelände wird bereits umgebaut; derzeit befindet sich an der Nordseite des Schuppens der Hauptzugang für die für die Pflege des Golfplatzareales erforderlichen Maschinen und sonstigen Gerätschaften. Um die geplante Ferienhausanlage vor Lärm zu schützen, wird dieser Zugang auf die Westseite des Schuppens verlegt. Es ist weiterhin vorgesehen, einen Teil dieses Schuppens für die Unterbringung von Spiel- und Sportutensilien zu nutzen; hierfür kann auf der Ostseite ein geeigneter Zugang geschaffen werden, der auf kurzem Wege für die Bestückung der im direkten Anschluss vorgesehenen „multifunktionalen Spiel- und Sportfläche“ genutzt werden kann. Die ebenfalls auf dem Gutsgelände vorhandenen und dem östlich anschließenden Bereich direkt zugeordneten Pferdeboxen können ebenfalls in das Nutzungskonzept integriert werden.

Durch die Nutzung der „Altsubstanz“ in der skizzierten Form ist die Schaffung von neuem zusätzlichem Bauvolumen in abgesetzter Lage entbehrlich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, der entsprechend der mit der Gemeinde Hennstedt verabredeten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ausbauplanqualität hergerichtet wird.

Die Bauflächen im Norden des Plangebietes werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet – festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen umfasst ausschließlich

- Ferienhäuser mit einer Wohnfläche von max. 70 m²,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,20 festgesetzt. Um das Einfügen des künftigen Bauvolumens in die nähere Umgebung zu sichern, wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen mit 8,5 m begrenzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die den angestrebten „Premiumcharakter“ des Baugebietes sicherstellen. So wird u.a. die Verwendung hochwertiger Außenmaterialien wie Verblendmauerwerk und Reet fixiert.

Im südlichen Anschluss wird der Kernbereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche – Golf- und Freizeit – nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt; wie bereits dargestellt übernimmt diese Fläche für den Gesamtbereich eine „Gelenkfunktion“.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit dem Entwicklungsziel „Gehölzentwicklung“.

Die das Plangebiet begrenzenden und somit den Gesamtbereich strukturierenden Knicks einschließlich der landschaftsbildprägenden Einzelbäume werden ebenso gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planung eingestellt wie ein im Norden des Plangebietes vorhandenes Kleingewässer.

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

Der Plangeltungsbereich liegt im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Linden des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag (LöF) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und damit der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch den vorhandenen Wirtschaftsweg an die L 149 („Tellingstedter Chaussee“).

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende Straße (Profil A) sichergestellt. Die Profilierung dieses Wohnweges mit einer Bruttobreite von 5,05 m orientiert sich am Straßentyp 1.1, Bild 25 (Wohnwege) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06); die Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (analog zu Bild 59 der RAST 06). Diese Anlage ist nicht geeignet, auch für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Aus diesem Grund wird im Einmündungsbereich der Planstraße in den vorhandenen Wirtschaftsweg im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen ein geeigneter Müllsammelplatz vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage wird ein Anschluss des Baugebietes an die südlich angrenzende Grünfläche hergestellt; dieser Geh- und Radweg (Profil B) weist eine Bruttobreite von 3,0 m auf. Im weiteren Verlauf übernimmt ein im Zuge der Freiflächengestaltung exakt zu definierendes Geh- und Radwegenetz die Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg. In dessen südlichem Verlauf wird ein neu herzurichtender Gehweg auf die Ostseite verschwenkt. Für Fußgänger wird die Querung der L 149 durch eine neu herzurichtende Querungshilfe wesentlich erleichtert und gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzurichten. Des weiteren wird innerhalb der Grünfläche eine Stellplatzanlage mit ca. 45 Parkplätzen hergerichtet, die sowohl den Besuchern des Ferienhausgebietes wie auch den Gästen des Golfclubs zur Verfügung stehen. Diese Stellplatzanlage steht allen Besuchern und Gästen dauerhaft zur Verfügung. Ein weitergehender Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hennstedt ist nicht gegeben.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte **landschaftsökologische Fachbeitrag (LöF) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16** der Gemeinde Hennstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden vom Vorhabenträger direkt durchgeführt. Die Modalitäten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hennstedt geregelt.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Zur Umsetzung eines privaten Investitionsvorhabens, das die Errichtung einer Ferienhausanlage mit angrenzender Grünfläche vorsieht, stellt die Gemeinde Hennstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 auf.

Grundlage ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die sich gegenwärtig im Genehmigungsverfahren befindet und die für den Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche "Ferienhausgebiet" im Norden und eine südlich anschließende Grünfläche "Golf und Freizeit" darstellt.

Zur verbindlichen Bauleitplanung fand am 20. Dezember 2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Vor allem auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens sei ausdrücklich verwiesen.

Wesentliche Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes ist der zum Bebauungsplan erarbeitete landschaftsökologische Fachbeitrag. Er enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurden im Plangebiet und seinem Umgebungsbereich alle relevanten Landschaftsbestandteile erfasst und bewertet. Basis hierfür waren die 1995/96 durchgeführten Erhebungen zum Landschaftsplan. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

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

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist rund 2,2 ha groß und umfasst Flächen nördlich der Golfanlage "Gut Apeldör" und der Landesstraße 149 (Hennstedt – Tellingstedt).

Ausgewiesen wird im Norden des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient (ca. 0,7 ha) und die Errichtung privat genutzter Ferienhäuser auf 9 Grundstücken vorsieht.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, wobei die Wohnfläche der reetgedeckten Ferienhäuser 70 m² nicht überschreiten darf.

Südlich des Ferienhausgebietes weist der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche "Golf und Freizeit" aus (ca. 0,7 ha), die in großen Teilen als Spiel- und Freizeitfläche vor allem für Kinder und Jugendliche dienen soll. In die Grünfläche werden außerdem eine Stellplatzanlage für max. 45 Pkw (ca. 1.200 m²) und ein Teich (800 m²) zur notwendigen Löschwasserversorgung integriert.

Das Gesamtkonzept zielt darauf ab, die Attraktivität der benachbarten Golfanlage für Familien mit Kindern zu erhöhen.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg ("Hollingstedter Weg") mit Anbindung an die Landesstraße im Süden. Die Verkehrsflächen sind, soweit sie von der Planung berührt werden, Bestandteil des Bebauungsplanes (ca. 0,6 ha).

Vorgesehen ist, den Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 230 m mit einer Asphaltdecke zu befestigen und von bisher 3 m Fahrbahnbreite auf 4,75 m zu verbreitern, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird außerdem der Einmündungsbereich in die Landesstraße aufgeweitet.

Weiter wird ein Fußweg vom Ferienhausgebiet zur Landesstraße hergestellt, der im Bereich der Grünfläche getrennt von der Straßenverkehrsfläche verläuft. Zur Anbindung an die Golfplatzanlage erhält die Landesstraße eine Querungshilfe (Mittelinsel), was eine leichte Fahrbahnaufweitung in Richtung Norden erfordert.

Die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches. Hierzu werden zwei "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 1.200 m²) ha) ausgewiesen und umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

7.3 Planungsalternativen

Mögliche Flächenalternativen sind im Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die gewählte Nutzungsaufteilung innerhalb des Plangebietes ist Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit dem Innenministerium (Abteilung Landesplanung). Zur Diskussion stand auch die Ausweisung des Ferienhausgebietes im Süden mit nördlich anschließender Grünfläche. Diese Lösung weist aus praktischen und städtebaulichen Gründen aber Nachteile aus. Zu nennen sind u.a. die dann erheblich größere Entfernung der Stellplatz-Anlage zum Golfplatz und mögliche Beeinträchtigungen des Ferienhausgebietes durch Lärm (Nähe zur Landesstraße, Stellplatz-Verkehr).

7.4 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.4.1 Mensch Siedlungsumfeld

Das Vorhaben ist im Außenbereich angesiedelt. Bis auf das südwestlich benachbarte Grundstück des Vorhabensträgers sind bewohnte Siedlungsflächen in einem größeren Umkreis nicht vorhanden.

Die Erschließung eines Ferienhausgebietes ist auch mit zusätzlichen Kräftfahrzeugverkehren verbunden, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Umgebung beeinträchtigen können.

Erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Erholungsqualität der benachbarten Golfanlage "Gut Apeldör" mit Clubhaus / Restauration und Apartment-Hotel können vor dem Hintergrund der relativ geringen Anzahl an Ferienhäusern, die zudem nicht durchgängig genutzt werden, ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist das durch die geplante Stellplatzanlage generierte Verkehrsaufkommen potenziell höher einzuschätzen. Die Anlage soll zusätzliche Stellflächen für Golfspieler und Besucher der Golfanlage bereitstellen, wenn die Kapazität des vorhandenen Parkplatzes südlich der Landesstraße erschöpft ist. Dies ist auch bisher schon bei besonderen Ereignissen (z.B. Turnieren) der Fall. Die Randflächen des Wirtschaftsweges werden dann regelmäßig zum Abstellen von Pkw genutzt, so dass de facto keine wesentliche Änderung der bisherigen Verkehrssituation eintritt.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Ferienhaus-Gebietes und der Stellplatz-Anlage kann problemlos über den angrenzenden Wirtschaftsweg gewährleistet werden, da dieser nur einen sehr geringen landwirtschaftlichen Verkehr aufweist. Um Begegnungsverkehre zu ermöglichen, ist bis zur Einmündung in die Landesstraße ein Ausbau auf eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen. Parallel hierzu wird ein Fußweg hergestellt. Zur Entkoppelung vom Fahrzeugverkehr wird dieser im Bereich der Grünfläche auf der westlichen Seite des Knicks geführt.

Der Anbindungspunkt des Wirtschaftsweges in die Landesstraße 149 liegt auf freier Strecke in einer langgezogenen Kurve. In Absprache mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr wird daher eine Aufweitung des Einmündungsbereiches vorgenommen, die ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke bietet und so eine sichere Verkehrsführung für den Anliegerverkehr gewährleistet. Für Fußgänger wird als Querungshilfe eine Mittelinsel hergestellt.

Erholung

Das Vorhaben ist konzeptionell an den Golfplatz "Gut Apeldör" mit angeschlossenem Aparthotel gebunden. Nach ihrer Eröffnung 1996 hat die Golfanlage rasch eine besondere Bedeutung für die Erholung und den Tourismus in der Region erlangt. Mit den geplanten Ferienhäusern soll ihre Attraktivität weiter gesteigert und ein zusätzliches Angebot für Familien mit Kindern geschaffen werden.

Außerhalb der Golfplatznutzung besitzt der für die Erschließung vorgesehene Wirtschaftsweg als Redder mit beidseitigen Knicks / Baumreihen eine besondere landschaftliche Attraktivität. Die tatsächliche Nutzung durch Radfahrer und Spaziergänger der örtlichen Bevölkerung ist aber gering. Auch wird der Charakter des Weges durch den geplanten Ausbau nicht grundlegend verändert.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Pferdeweide mit privat genutztem Reitplatz hat aktuell keine Bedeutung für die Erholung, da sie öffentlich nicht zugänglich und nur begrenzt einsehbar ist.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.4.2 Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird eingenommen von einer als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche, auf der im südlichen Bereich ein Reitplatz abgezaunt ist, und dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Redder) mit beidseitigen Wegeseitengräben und Knicks. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein von Weidenbüschen umgebener Rest eines 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 und dem Reitplatz ist eine etwa 1.600 m² 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 Pferdeweide und der Reitplatz weisen in ihrer Artenzusammensetzung keine besondere Bedeutung für den Naturschutz auf. Dagegen kommen dem Weidengebüsch / Kleingewässer-Rest und dem Redder in der intensiv genutzten Kulturlandschaft besondere Lebensraumfunktionen zu.

Das (ehemalige) Kleingewässer wird von einem Graben am Nordrand des Plangebietes durchzogen, der der Entwässerung des westlich / südwestlich angrenzenden, bebauten Grundstücks dient. Eine sichere Ansprache des Gewässers als geschützter Biotop gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 7 LNatSchG ist daher nicht möglich. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist aber die Wiederherstellung des Gewässers vorgesehen. Sein dauerhafter Erhalt wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines 5 m breiten Uferstrandstreifens als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert.

Wertgebend für den Redder sind die beidseitigen Knickwälle mit in dichten Reihen stehenden Eichen-Überhältern (Stammdurchmesser um 50 cm). Hier sind Eingriffe in den westlichen Knickwall zur Anbindung des Ferienhaus-Gebietes und der Stellplatz-Anlage erforderlich. Trotzdem die Anordnung der Zufahrten Bestandslücken der Gehölze besonders berücksichtigt, ist dabei die Rodung von zwei Eichen-Überhältern unvermeidbar.

Weitere Rodungen von Gehölzen sind auf einer Länge von 20 m am nördlichen Straßenrand der Landesstraße, östlich der neu geplanten Anbindung des Wirtschaftsweges, zur Einhaltung des Sichtdreieckes erforderlich.

Die Eingriffe sind als erheblich zu bewerten und bedürfen besonderer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte sowie die neu herzustellenden Knicks wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen auf den privaten Grundstücken ein Knickschutzstreifen im Durchführungsvertrag verbindlich festgesetzt.

Die Erschließungsmaßnahmen bedingen auch die abschnittsweise Verfüllung von 50 m Seitengraben des Wirtschaftsweges. Naturschutzrechtlich ist hierfür eine Kompensation zu leisten, die ebenfalls im Plangebiet erbracht wird. Zwar weisen die betroffenen Grabenabschnitte keine besondere Strukturvielfalt auf, als potenzieller Lebensraum z. B. für Amphibien und als lineare Struktur im lokalen Biotopverbund kommt ihnen aber besondere Bedeutung zu.

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).

7.4.3 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.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 1.620 m² durch die Ferienhäuser und Nebenanlagen zu. Es ist aber davon auszugehen, dass die tatsächlichen Versiegelungen geringer ausfallen, da die max. Wohnfläche der Häuser auf 70 m² begrenzt ist und Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen.

Weitere Vollversiegelungen sind mit der Herstellung der Erschließungsstraße im Ferienhausgebiet (510 m²), dem Ausbau des Wirtschaftsweges (1.075 m²), der Aufweitung der Landesstraße (90 m²) und der Herstellung von befestigten Gehwegabschnitten (100 m²) verbunden. Die Ausbaumaßnahmen am Wirtschaftsweg und der Landesstraße beschränken sich dabei weitgehend auf das jeweils bereits vorhandene Planum mit stark gestörten Bodenverhältnissen, was eine deutliche Minimierung der Eingriffe bedeutet.

Die Kompensation des Eingriffs in den Boden erfolgt innerhalb des Plangebietes (s. Punkt 0).

7.4.4 Wasser

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Der Bodenaufbau erlaubt die Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Grundstücke. Eine weitere Minimierung des Eingriffs erfolgt über den Ausschluss von Vollversiegelungen der Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken und des fußläufigen Verbindungsweges über die Grünfläche sowie durch die wassergebundene Ausführung der Stellplatz-Anlage. Das Retentionsvermögen des Bodens bleibt damit teilweise erhalten.

Für die Entwässerung der Erschließungsstraße im Ferienhausgebiet ist hingegen der Anschluss an einen Regenwasserkanal vorgesehen, über den das Wasser in den nächst gelegenen Vorfluter gelangt. Zusätzlich ist aber auch eine Verbindung zum Löschwasserteich geplant, der damit eine zumindest teilweise Rückhaltefunktion übernimmt.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen auf den Gebietswasserhaushalt durch den Ausbau des Wirtschaftsweges und die Aufweitung der Landesstraße werden gering eingeschätzt, da die Entwässerung der Fahrbahnflächen und Bankette wie bisher über die Seitengräben erfolgt.

In diesem Zusammenhang stellt die abschnittsweise Verfüllung von 50 m Wegeseitengraben einen Eingriff dar, der eine wasserrechtliche Genehmigung erfordert. Die wasserwirtschaftliche Funktion wird dadurch aber nicht erheblich eingeschränkt. Bedeutsamer sind die Auswirkungen auf die Funktion als Lebensraum (s. Punkt 0).

Insgesamt ist durch die weitgehende 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.

7.4.5 Klima und Luft

Die Flächenversiegelungen und Bauwerke bewirken räumlich eng begrenzte, geringe Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima in angrenzenden Bereichen sind auszuschließen. Auch ist keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erkennbar.

7.4.6 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. Begrenzte Eingriffe in die Knick- und Gehölzstrukturen sind für Erschließungsmaßnahmen unvermeidbar. Der Charakter des Redders wird aber auch durch die vorgesehene Fahrbahnverbreiterung und Befestigung mit einer Asphaltdecke nicht erheblich beeinträchtigt.

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.

Die für das Ferienhausgebiet vorgesehene Fläche selbst besitzt als Pferdeweide zwar in größeren Teilen ein höheres Maß an empfundener Naturnähe, mit der Reitplatzanlage im Süden und den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden im Südwesten sind aber auch Elemente vorhanden, die als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen sind.

Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des überplanten Bereiches in Bezug auf das Landschaftsbild nicht gegeben. Durch den Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen, die Entwicklung der Grünfläche südlich der Ferienhaus-Anlage und zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen kann der verbleibende Eingriff weitgehend minimiert werden.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

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

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe in Umweltschutzgüter werden ausschließlich im Plangebiet selbst durchgeführt.

Das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt wird durch die Beseitigung von 25 m Knickabschnitten, die Rodung von sechs Überhältern / Bäumen und die abschnittsweise Verfüllung / Verrohrung von 50 m Wegeseitengraben erheblich beeinträchtigt.

Vorgesehen ist die Herstellung von 240 m Knick sowie eines 520 m² umfassenden Gehölzstreifens zur Eingrünung des Ferienhausgebietes bzw. der Stellplatz-Anlage. Die damit verbundene Pflanzung von Gehölzen / Bäumen stellt eine mehr als ausreichende Kompensation für die unvermeidbaren Knickdurchbrüche und Gehölzrodungen dar. Weitgehend minimiert wird dadurch auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für die Eingriffe in Oberflächengewässer (Grabenabschnitte) erfolgt eine funktionale Kompensation durch die Wiederherstellung der Biotopfunktion des stark beeinträchtigten Kleingewässers im Norden des Ferienhausgebietes sowie des Aufweitung des Grabens an der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 110 m Länge.

Als Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden wurde in der Bilanzierung eine Fläche von rund 2.000 m² ermittelt. Hierfür wird zunächst eine 1.030 m² große Teilfläche der bisherigen Pferdeweide im südlichen Plangebiet bereitgestellt. Vorgesehen ist eine von Initialpflanzungen unterstützte Gehölzentwicklung durch Sukzession, wofür aufgrund der unmittelbar angrenzenden Laubwaldparzelle an der Landesstraße gute Voraussetzungen bestehen.

Weiter werden auf den Ausgleich angerechnet die Grundflächen der neu herzustellenden Knicks (anteilig 545 m²), der Gehölzstreifen zur Eingrünung des Stellplatzes (anteilig 390 m²) sowie der Uferrandstreifen des Kleingewässers im Norden des Ferienhausgebietes (195 m²).

Eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Darstellung und Begründung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthält der zum Bebauungsplan erarbeitete landschaftsökologische Fachbeitrag.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hennstedt plant für die Errichtung von Ferienhäusern durch einen privaten Investor die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,2 ha nördlich der Golfanlage "Gut Apeldör". Bestandteile sind eine bisher als Pferdeweide und Reitplatz genutzte Grünlandfläche und der östlich angrenzende Wirtschaftsweg einschließlich der Anbindung an die Landesstraße 149 (Hennstedt – Tellingstedt) im Süden.

Vorgesehen sind reetgedeckte Ferienhäuser auf 9 Grundstücken im Norden des Plangebietes, die zur privaten Nutzung verkauft werden sollen. Südlich anschließend ist eine Grünfläche als Spiel- und Freizeitfläche für Kinder und Jugendliche sowie ein Parkplatz mit 45 Pkw-Stellplätzen für Besucher des Golfplatzes geplant.

Das Vorhaben soll die Attraktivität der Golfplatz-Anlage für Familien mit Kindern erhöhen.

Die Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg, der hierfür verbreitert und asphaltiert wird. Für Fußgänger wird eine eigene Wegeverbindung zum Golfplatz geschaffen. Die Landesstraße erhält zur gefahrlosen Querung einen Übergang mit einer Mittelinsel.

Für den Menschen ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Das Ferienhausgebiet liegt im Außenbereich, Wohnsiedlungen sind in einem größeren Umkreis nicht vorhanden. Auch die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden gering eingeschätzt. Die Erholungsfunktion des Plangebietes und seiner Umgebung (Golfplatz) wird durch das Vorhaben gestärkt.

Die Grünlandfläche des Plangebietes besitzt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine eingeschränkte Bedeutung. Dagegen sind die vorhandenen Knicks mit Eichen-Überhältern beiderseits des Wirtschaftsweges, der deshalb als Redder anzusprechen ist, von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz.

Die erforderlichen Knickdurchbrüche auf 25 m Länge für die Zufahrten zum Ferienhausgebiet und zur Stellplatzanlage einschließlich der Rodung von zwei Eichen-Überhältern stellen daher einen erheblichen Eingriff dar, der durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird. Auch für die aus dem gleichem Grund unvermeidbare Verfüllung von Abschnitten des Wegeseitengrabens wird ein Ausgleich erforderlich.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Als erheblich ist ebenfalls der Eingriff in den Boden zu werten. Durch die Ferienhäuser mit Nebenanlagen und die Verkehrsflächen werden rund 5.000 m² Boden versiegelt. Der Eingriff wird aber dadurch minimiert, dass teilweise nur eine wasserdurchlässige Befestigung erfolgt, z. B. für die Stellplatzanlage. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von rund 2.000 m² Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann aber vor Ort versickert werden, was eine weitgehende Minimierung des Eingriffs bedeutet.

Mit der geplanten Bebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Der weitgehende Erhalt der begrenzenden Knicks und die Neuanlage weiterer Knicks und Gehölzstreifen sorgen für eine ausreichende Eingrünung. Der das Landschaftsbild prägende Wirtschaftsweg / Redder wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Kulturdenkmale können ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden wird südlich der geplanten Grünfläche eine 1.030 m² große Fläche für eine Gehölzentwicklung bereitgestellt. Außerdem können die Grundflächen der neu vorgesehenen Knicks und Gehölzstreifen zur Abgrenzung des Ferienhausgebietes und der Stellplatzanlage anteilig mit angerechnet werden.

Insgesamt werden 240 m Knick und 85 m Gehölzstreifen neu angelegt, womit ein mehr als ausreichender Ersatz für die Knickdurchbrüche und Rodungen von Gehölzen / Überhältern geschaffen wird.

Der Verlust an Grabenabschnitten wird ersatzweise kompensiert durch die Wiederherstellung eines Kleingewässers am nördlichen Rand des Ferienhausgebietes.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer in geeigneten Kanälen der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Das über die Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem projektierten Löschwasserteich im Nordosten der festgesetzten Grünfläche und von diesem dem vorhandenen Grabensystem zugeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Linden des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

8.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

8.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt zum Zeitpunkt der Umsetzung der Gesamtplanung.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Zur Sicherstellung ausreichender Löschwassermengen wird im Nordosten der festgesetzten Grünfläche ein Teich mit einer Größe von ca. 800 m² und einem Volumen von ca. 1.000 m³ hergestellt. Lage, Größe und Ausformung des Teiches sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Im Zuge der Detailplanung sind durch den Vorhabenträger die erforderlichen Abstimmungen – auch hinsichtlich der technischen Ausstattung des Teiches – mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gesamtgelände befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers; allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet – Ferienhausgebiet	0,55	24,89
Verkehrsflächen	0,68	30,77
Grünflächen	0,66	29,86
Ausgleichsflächen	0,12	5,43
Teichflächen	0,05	2,26
Gräben	0,02	0,90
vorhandene Knicks	0,06	2,72
Pflanzflächen	0,07	3,17
	2,21	100,00

11. Kosten

Der Gemeinde Hennstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Der Durchführungsvertrag regelt die Übernahme entstehender Kosten durch den Vorhabenträger.

Hennstedt, den




- Bürgermeister -