

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 als Fläche für die Landwirtschaft dar; im zeitnahen Vorfeld zu dieser Bebauungplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohnbaufläche – W – dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Es liegt zentral im südlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Tellingstedt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Teichstraße“ und die hieran beidseitig anschließende vorhandene wohnbaulich geprägte Bebauung,
- im Westen durch ein Verbandsgewässer des Sielverbandes Tielenau sowie hieran anschließende vorhandene Erholungsflächen in Form eines Campingplatzes sowie des gemeindlichen Freibadgeländes,
- im Süden durch eine vorhandene Teichfläche,
- im Osten durch potentielle Sportplatzenerweiterungsflächen, die im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet derzeit ungenutzt sind.

Die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 11,5 m NN ohne nennenswerte topographische Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2008 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.510 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Standort einer allgemeinbildenden Schule als Grund- und Gemeinschaftsschule sowie Förderschulstandort; sie verfügt über einen Kindergarten sowie ein Freibad. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt. Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist der Gemeinde Tellingstedt die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes mit insgesamt ca. 50 Zimmern in Tellingstedt, um die entsprechende Angebotspalette in der Gemeinde zu komplettieren. Die Gemeinde Tellingstedt entschloss sich – um ihrer Funktion als ländlichem Zentralort perspektivisch gerecht zu bleiben – für das Vorhaben den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen.

Neben dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 stellt die Gemeinde Tellingstedt im zeitnahen Vorfeld die erforderliche 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück zeichnet sich durch seine nach Süden ausgerichtete, noch als zentral anzusprechende Lage innerhalb des Gemeindegebietes aus. Das Grundstück ist trotz seiner bevorzugten Lage derzeit ungenutzt.

Auf den südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich umfangreiche Sportanlagen, die durch den örtlichen Sportverein genutzt werden; insgesamt befinden sich hier vier Tennisplätze sowie ein Fußballplatz. Weiter südlich befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zum vorliegenden Plangebiet die B 203. Um denkbare Konflikte dieser unterschiedlichen Nutzungen ausschließen zu können, wurden im Vorfeld der Planungen die schalltechnischen Auswirkungen der Sportanlagen wie der Bundesstraße auf das geplante Alten- und Pflegeheim fachgutachterlich untersucht und beurteilt. Der Fachgutachter (**dBCon Technical Acoustics, Kaltenkirchen**) kommt zu dem Schluss, dass auch nach Umsetzung der Planung sämtliche Orientierungs- und Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. **Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen.**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch eine neu herzustellende Straßenverbindung mit Anschluss an die „Teichstraße“. Diese neue öffentliche Straße endet im Süden auf der Betriebsfläche des Alten- und Pflegeheimes in einer privaten Stellplatzanlage mit Wendemöglichkeit.

Der Südteil des Plangebietes nimmt die geplanten Baukörper auf; ein Baufenster in Form festgesetzter Baugrenzen definiert die erforderliche überbaubare Grundstücksfläche. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet – WA – gem. § 4 BauNVO festgesetzt; auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen, um den besonderen Charakter des Gebietes und die hiermit verbundene hohe Anforderung an Umfeldqualität perspektivisch zu sichern. Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit 2.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Um das Einfügen des künftigen Bauvolumens in die nähere Umgebung zu sichern, wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden mit 12,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt werden Ausformung und Positionierung des Bauvolumens ebenso wie die internen verkehrlichen Abläufe – Anordnung der Stellplatzfläche, Wegeführung etc. – detailliert dargelegt.

Zur Unterhaltung des an der Westseite des Plangebietes vorhandenen klassifizierten Vorfluters 05.01.00 sowie des den Nordteil des Plangebietes querenden Vorfluters 05.10.01 werden Flächen in einer Breite von 7,0 m zugunsten des Sielverbandes Tielenu mit Geh- und Fahrrechten belastet; der sich innerhalb des Plangebietes befindende Teil des Vorfluters 05.10.01 wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen.

Im Übergangsbereich der Bauflächen zur „Teichstraße“ wird südlich des vorhandenen Vorfluters eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt; diese Fläche soll im Zusammenhang mit der Gesamterschließung in geeigneter Form gärtnerisch gestaltet werden.

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

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt (Umweltbericht – s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die im Norden an das Plangebiet anschließende „Teichstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Herstellung der neuen Planstraße (Schnitte A – A und B – B); die Profilierung dieser Straße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m bzw. 3,50 m orientiert sich am Wohnwegtyp 1.1, Bild 25 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Wohnweg“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (**RASt 06**). Im Verlauf dieser öffentlichen Straße werden insgesamt 11 Besucherparkplätze in Queranordnung untergebracht. Diese neue öffentliche Straße endet im Süden – wie bereits oben ausgeführt – auf der Betriebsfläche des Alten- und Pflegeheimes in einer privaten Stellplatzanlage mit Wendemöglichkeit.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 15 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planaufstellung insgesamt 3 zusätzliche Besucherparkplätze notwendig. Im Verlauf der neu herzustellenden öffentlichen Straße werden insgesamt 11 Parkplätze in Queranordnung geschaffen. Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Darstellung der Umweltsituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt (Umweltbericht – s. Ziff. 7 der Begründung) bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Die Umsetzung der unter Ziff. 7.7 (Hinweise zur Grünordnung) beschriebenen Maßnahmen obliegt dem Vorhabenträger. Alle benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Fläche und sind durch den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Einleitung / Methodik

Für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes stellt die Gemeinde Tellingstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 auf. Grundlage ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die eine Wohnbaufläche vorsieht. Darüber hinaus umfasst der Plangeltungsbereich ein unbebautes Grundstück an der Teichstraße, das zur verkehrlichen Anbindung der Baufläche in Anspruch genommen werden soll.

Zum Gesamtverfahren fand am 3. Juni 2009 die 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. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich (im Folgenden Plangebiet genannt).

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Die vorliegende Darstellung wird daher um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise zur Kompensation der Eingriffe ergänzt.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zur o.g. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird verwiesen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials und Bewertung des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt wurde eine Biotoptypenkartierung im Plangebiet und seiner Umgebung durchgeführt. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden hingegen 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. Außerdem liegt für das vorgesehene Baugrundstück des Alten- und Pflegeheimes ein geotechnisches Gutachten der GEO-ROHWEDDER GMBH (Beratender Ingenieur, Albersdorf) vor.

Mögliche Lärmwirkungen angrenzender Nutzungen auf das Planvorhaben wurden gutachtlich untersucht und bewertet (DBCON – DIPL.-ING. ARNO P. GOLDSCHMIDT, Kaltenkirchen). Sie sind für das Schutzgut Mensch von Bedeutung.

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

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der 8.380 m² große Plangeltungsbereich umfasst Flächen im Süden der Ortslage Tellingstedt, südlich der Teichstraße und ca. 300 m nördlich der Bundesstraße 203 Heide - Rendsburg.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird im Norden und Nordosten von offener Wohnbebauung entlang der Teichstraße, im Nordwesten vom gemeindeeigenen Freibad, im Westen von einem Campingplatz, im Süden von einer renaturierten Teichanlage, im Südosten von einer Tennisanlage mit östlich angrenzendem Sportplatz und im Osten von einer (ehemaligen) Grünlandfläche ähnlich der im Plangebiet eingenommen. Entlang der Westgrenze verläuft zwischen dem Plangebiet und dem Campingplatz der begradigte Mühlenbach als Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Tielenau. In ihn mündet von Osten ein Grabenabschnitt, der ebenfalls als Verbandsgewässeranlage klassifiziert ist und die Grundstücke an der Teichstraße von der Grünlandfläche im Süden trennt.

Auf der Grundlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf ca. 6.750 m² Fläche für das Alten- und Pflegeheim ausgewiesen. Das Areal umfasst eine aktuell nur noch sporadisch genutzte Grünlandfläche mit einem im Westen und Süden angrenzenden Fahrweg und Gehölzstreifen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche (GR) von 2.000 m² festgesetzt. Vorgesehen sind drei zweistöckige Gebäudeteile mit einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m über Grund. Im Nordwesten entsteht eine Stellplatzanlage für 15 Pkw, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße im Norden angeschlossen wird.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg über ein unbebautes Grundstück (Flurstück 67/28) von der im Norden vorbeiführenden Teichstraße aus. Im Verlauf ist die abschnittsweise Verrohrung einer Verbandsgewässeranlage (Flurstück 67/44) und die Herstellung eines Knickdurchbruches erforderlich. Zusätzlich angeordnet werden westlich der Straße 11 Pkw-Stellplätze.

Nordwestlich des Allgemeinen Wohngebietes, westlich der Erschließungsstraße verbleibt eine randliche Fläche (430 m²), die als öffentliche Grünfläche / Parkanlage vorgesehen ist. Der entsprechende Streifen östlich der Erschließungsstraße, zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Teichstraße und dem künftigen Alten- und Pflegeheim ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll er perspektivisch durch eine weitere Bauleitplanung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Dellstedt in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleichsumfang (Ökopunkte) wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich zugeordnet.

7.3 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld / menschliche Gesundheit

Das Planvorhaben ist in einem durch Siedlungselemente bereits vorbelasteten Gebiet der südlichen Ortsrandlage Tellingstedt angesiedelt. Der durch Wohnbebauungen und ähnliche bauliche Nutzungen beanspruchte Bereich wird zwar in Richtung Süden ausgedehnt, aber nicht erstmalig überprägt. Nördlich der von Einzelhäusern begrenzten Teichstraße sind mit der Schule und der Amtsverwaltung in räumlicher Nähe ebenfalls größere Gebäudekomplexe vorhanden. Westlich und südlich / südöstlich des Plangebietes sind der Campingplatz bzw. die vorhandenen Sportanlagen ebenfalls zum Siedlungsbereich zu zählen.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen, hier für ein Alten- und Pflegeheim, bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohn- und Erholungsqualität in der Umgebung beeinträchtigen können.

Während der Bauphase ist zudem mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Potenziell betroffen sind in erster Linie die Anwohner der Teichstraße sowie in geringerem Ausmaß die Nutzer des westlich benachbarten Campingplatzes.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Wesentliche Änderungen im Umfang des Verkehrsaufkommens in der Teichstraße werden durch das Vorhaben nicht erwartet, da die Verkehre durch Besucher und Beschäftigte des Alten- und Pflegeheimes insgesamt gering einzuschätzen sind.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurden durch ein Schallgutachten der DBCON (Kaltenkirchen) die möglichen Lärmimmissionen untersucht und bewertet, die von der ca. 300 m südlich verlaufenden Bundesstraße 203 und den südlich / südöstlich angrenzenden Sportanlagen (Tennisplätze, Sportplatz) ausgehen. Die für das Alten- und Pflegeheim prognostizierten Lärmpegel unterschreiten alle maßgeblichen Richtwerte zu Tages- und Nacht- sowie Ruhezeiten sowohl an Werk- als auch an Sonn- und Feiertagen. Erhebliche Belastungen durch Lärm können für die vorgesehene Nutzung daher ausgeschlossen werden und Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erholung

Die vorgesehene Baufläche für das Alten- und Pflegeheim besitzt als weitgehend brach liegende landwirtschaftliche Nutzfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Auch für das unbebaute, als Rasenfläche gepflegte Grundstück an der Teichstraße ist keine Erholungsfunktion gegeben. Im Umgebungsbereich konzentrieren sich hingegen mit dem Freibad im Nordwesten, einem Campingplatz im Westen sowie einer Tennisanlage und einem Sportplatz im Süden / Südosten Freizeit- und Sporteinrichtungen. Hinzu kommt, dass ein wassergebundener Weg am West- und Südrand des Allgemeinen Wohngebietes verläuft, der von Spaziergängern aus den benachbarten Siedlungsbereichen viel genutzt wird.

Von der geplanten Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung nicht zu erwarten, auch da durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen eine weitgehende Eingrünung bereits gegeben ist. Die o.g. Wegeverbindung bleibt für die Öffentlichkeit unverändert erhalten, sie ist durch ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan gesichert. Einschränkungen des Sportbetriebes auf der benachbarten Tennisanlage und dem Fußballplatz sind nach dem erstellten Schallgutachten nicht erforderlich.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Alten- und Pflegeheimes erfolgt durch eine neu herzustellende Stichstraße von ca. 70 m Länge über ein unbebautes Grundstück zur im Norden an das Plangebiet angrenzenden Teichstraße. Diese ist als innerörtliche Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße im Osten und dem Ortszentrum im Norden einzuordnen und für die erwarteten zusätzlichen Verkehre ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus möglich. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.3.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von einem Anmoorgley im Westen zu einem Grundwasserboden (Gley) im Osten. Dabei lagern Schmelzwassersande über eiszeitlichen Lehmen.

Durch das von der Vorhabensträgerin zur Untersuchung des Baugrundes beauftragte geotechnische Gutachten (GEO-ROHWEDDER GMBH, Albersdorf) werden die Darstellungen der Bodenkarte im Wesentlichen bestätigt.

Unter ortsüblichen Mutterböden und weichplastischer, bis über 1 m mächtiger Mude im Osten wurden als gewachsener Baugrund Fein- und Mittelsande festgestellt, die von stark sandigen Geschiebelehmen und –Geschiebemergeln begrenzt werden. Nach Austausch der Mutterböden und Mudden sind die anstehenden Bodensubstrate für die vorgesehene Flachgründung des Alten- und Pflegeheimes geeignet.

Bei einer Geländebegehung am 3. Juni 2009 wurden Störungen des natürlichen Bodenaufbaus durch Aufschüttungen im Osten und Nordosten der Grünlandfläche festgestellt. Im geotechnischen Gutachten werden sie als Auffüllschichten benannt. Erwartet werden können Beeinträchtigungen auch für das Grundstück an der Teichstraße (Flurstück 67/28), das nach Darstellung in der Deutschen Grundkarte (DGK 5) ehemals bebaut war.

Für den Anmoorgley sind ganzjährig Grundwasserstände von weniger als 1 m unter Flur zu erwarten. Im Bereich des Gleys liegen die Wasserstände in den trockeneren Sommermonaten um 1 m unter Flur und tiefer. Die am 16. Juli 2009 durchgeführten Erkundungsbohrungen für das geotechnische Gutachten ergaben Stau- bzw. Tagwasserstände von 0,4 m – 0,45 m unter Gelände, das aufgrund des bindigen Substrates im Untergrund nur sehr langsam versickern kann. Innerhalb des ab 1,25 m – 1,8 m unter Flur anstehenden sandigen Geschiebelehmes / -mergels wurden in Sandbänderungen starke Wasserführungen festgestellt, die schichtenweise als gespanntes Grundwasser anzusprechen sind.

Die genannten Bodentypen sind typisch für die Dithmarscher Geest. Hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Produktivität ist der Anmoorgley als mittlerer bis geringwertiger Grünlandboden einzuschätzen. Der Gley ist landwirtschaftlich besser nutzbar und stellt einen guten bis mittleren Grünlandstandort sowie geringwertigen bis mittleren Ackerboden dar.

Für den Naturschutz haben die Bereiche des Anmoorgleys aufgrund der hohen Grundwasserstände grundsätzlich eine höhere Bedeutung, im Plangebiet ist sie durch die o.g. Störungen aber deutlich gemindert. Der Gley ist als ein Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach dem bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Kataster nicht bekannt.

Die mit der Bebauung einschließlich der Erschließung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf 3.000 m² Fläche zulässig (Grundfläche von 2.000 m² zuzüglich zulässiger Überschreitung von 50 %). Hinzu kommen Versiegelungen, die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verbunden sind (525 m²). Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird unter Punkt 7.4 ermittelt.

7.3.3 Schutzgut 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.

Die jahreszeitlich und witterungsbedingt höheren Grundwasserstände in den anstehenden Böden (vgl. Punkt 7.3.2) sowie die bindigen Substrate in den tieferen Bodenschichten lassen eine Vor-Ort-Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu. Dies gilt auch für die Entwässerung der Erschließungsstraße.

Das anfallende Oberflächenwasser wird daher für das Grundstück des Alten- und Pflegeheimes und die öffentlichen Verkehrsflächen getrennt gesammelt und ungedrosselt in die angrenzende Vorflut (Mühlenbach) bzw. den dorthin einmündenden Vorflutgraben im Norden des Plangebietes eingeleitet. Eine Rückhaltung im Plangebiet ist nicht erforderlich, da der Mühlenbach über ein ca. 150 m bachaufwärts befindliches Drosselbauwerk mit zugehöriger Überschwemmungsfläche in seinem Wasserabfluss reguliert werden kann.

Die Entwässerung der geringer umfänglichen Nebenanlagen und Wegeverbindungen des Alten- und Pflegeheimes kann hingegen auf dem Grundstück erfolgen, z. B. durch die Anlage seitlicher Versickerungsmulden. Ähnliches gilt auch für die öffentliche Stellplatzanlage im Verlauf der Erschließungsstraße. Die zur Befestigung vorgesehenen kleinteiligen Pflasterungen ermöglichen außerdem durch die Fugenräume eine zumindest anteilige Versickerung von Niederschlagswasser, was eine weitere Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bedeutet.

Insgesamt ist der Eingriff in den Wasserhaushalt als erheblich zu bewerten. Er erfordert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die unter Punkt 7.4.3 dargestellt sind.

Zur Herstellung des Baugrundes für das Alten- und Pflegeheim sind Wasserhaltungsmaßnahmen unumgänglich. Sie sollen nach den Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens randliche Gräben und zulaufende Drainagen mit Abführung des Wassers in den westlich angrenzenden Mühlenbach umfassen. Die Maßnahmen sind zeitlich begrenzt und nicht als erhebliche, dauerhafte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu werten.

Zwischen dem für die Erschließung vorgesehenen Grundstück an der Teichstraße und der Grünlandfläche verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der als Verbandsgewässeranlage dem Sielverband Tielenu untersteht. Zur Herstellung der Erschließungsstraße ist seine Verrohrung auf einem 10 m langen Abschnitt unvermeidbar.

Die Grabenverrohrung schränkt die wasserwirtschaftlichen Funktionen nicht ein, ist naturschutzrechtlich aber als Eingriff zu werten und bedarf daher einer Kompensation (vgl. Punkt 7.4.3).

Der Graben mündet in den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden, nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen ausgebauten Mühlenbach, der für die Sicherung der Vorflut in der Ortslage Tellingstedt und seiner Umgebung von besonderer Bedeutung ist.

Die für die genannten Verbandsgewässeranlagen erforderlichen Räum- und Unterhaltungstreifen sind innerhalb des Plangebietes als 7 m breite Flächen mit Geh- und Fahrrechten gesichert. Sie sind als bestehende (entlang des Mühlenbaches) bzw. geplante Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit zu Erholungszwecken nutzbar.

7.3.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Zur Einschätzung der Lebensraumsituation im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde am 3. Juni 2009 eine Geländebegehung / Biotoptypenkartierung vorgenommen.

Das Plangebiet wird größtenteils von einer überständigen Grünlandfläche (Teilfläche des Flurstücks 67/45) eingenommen, die augenscheinlich in den letzten Jahren nur sporadisch und abschnittsweise gemäht wurde. Im Bestandteil des Landschaftsplanes (Kartierung Ende der 1990er Jahre) ist sie noch als intensiv genutztes Grünland verzeichnet. Der Vegetationsbestand kennzeichnet wechselfeuchte Bodenverhältnisse. Neben typischen Wirtschaftsgräsern sind in etwas tiefer gelegenen, augenscheinlich auch gelegentlich überstauten Bereichen, die zu einem größeren Teil aber außerhalb des Plangebietes liegen, Feuchtezeiger wie Flatterbinse, Schilf (einzelne Herde), Rohrglanzgras, Wiesen-Schaumkraut und vereinzelt Seggen zu finden.

Vom westlichen und südlichen Rand her wandern zunehmend Ruderalarten (u.a. Brennnessel, Kletten-Labkraut) in die Fläche ein. Beeinträchtigungen bestehen in Ablagerungen von Mäh- und Schnittgut im nordwestlichen Flächenteil.

Im Hinblick auf die Bedeutung für den Naturschutz ist der Grünlandfläche im Zusammenhang mit den teilweise höheren Wasserständen (s. Punkt 7.3.2) in kleineren Teilbereichen eine höhere ökologische Wertigkeit beizumessen. In der Bilanzierung von Eingriff und notwendiger Kompensation wird dies berücksichtigt (s. Punkt 7.4).

Die Grünlandfläche wird im Westen und Süden von einem rund 5 m breiten, dichten Gehölzstreifen begrenzt. Der Bestand ist aus bis zu 12 m hohen Bäumen (vorherrschend Schwarz-Erle, daneben auch Esche, Feldahorn sowie vereinzelt Winterlinde) und Sträuchern / Büschen (Hasel, Holunder, Weißdorn, Wildrosen) aufgebaut und als von höherer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Eingriffe in die auf öffentlichem Grund verbleibenden Gehölzstreifen sind nicht vorgesehen. Sie tragen maßgeblich zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens bei.

Im Norden der Grünlandfläche bildet ein Graben (Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Tielenau, Flurstück 67/44) die Grenze zu den Grundstücken an der Teichstraße. Er ist entsprechend seiner Entwässerungsfunktion ausgebaut und unterliegt regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen. Eine besondere Wertigkeit für den Naturschutz ist nicht gegeben. Seine abschnittsweise Verrohrung auf 10 m Länge ist aber dennoch als Eingriff zu werten und bedarf besonderer Kompensationsmaßnahmen.

Auf seiner Nordseite wird der Graben von einem Knickwall begleitet, der dem Schutz nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unterliegt. Seine ökologische Funktion ist durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und intensive gärtnerische Pflege durch die Anlieger sehr stark eingeschränkt. Die Herstellung eines Knickdurchbruches von 8 m Breite für die Erschließungsstraße stellt aber einen Eingriff dar, der auszugleichen ist.

Das nördlich des Grabens / Knicks gelegene, für die Erschließung der Baufläche vorgesehene Grundstück (Flurstück 67/28) wird von einer intensiv gepflegten Rasenfläche eingenommen, die nur eine sehr geringe Lebensraumfunktion aufweist. In am westlichen Rand vorhandene Gehölzbestände wird nicht eingegriffen.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Fischteichanlage, die sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem naturnahen Gewässer mit randlichen Gehölzbeständen aus Erlen und Weiden entwickelt hat. Der Teich ist als geschützter Biotop i.S. § 25 Abs. 1 LNatSchG einzustufen; im Flächennutzungsplan ist er als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Wirkpfade, die zu Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben führen können, sind nicht erkennbar.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 42 BNatSchG) im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, können ausgeschlossen werden. Die am nächsten gelegenen Gebiete Eider-Treene-Sorge-Niederung (Vogelschutzgebiets-Nr. 1622-493), Kleiner Geestrücken südlich Dörpling (FFH-Gebiets-Nr. 1721-309), Wald bei Welmbüttel (FFH-Gebiets-Nr. 1721-301) und Wald westlich Wrohm (FFH-Gebiets-Nr. 1722-301) befinden sich in über 2 km Entfernung.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die vorgesehene Baufläche erfüllt zwar wie jede unversiegelte Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topographie und Struktur der Vegetation ableiten.

Der Bau des Alten- und Pflegeheimes ist mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, d. h. mit der Entwicklung von dauerhafter Vegetation verbunden. Diese übernimmt auch eine klimatische Ausgleichsfunktion und filtert Luftschadstoffe, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung unter klimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.

7.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Tellingstedt. Dabei werden die vorhandenen Gehölzstrukturen und insbesondere die Teichanlage südlich des Plangebietes als naturnah empfunden. Die weitgehend ungenutzte Grünlandfläche des Plangebietes hingegen entspricht beim durchschnittlichen Betrachter nicht den Erwartungen; sie macht einen eher ungepflegten Eindruck, der sich nicht mit dem Charakter der umgebenden Flächen deckt.

Durch die benachbarten Siedlungselemente, insbesondere die Sport- und Erholungseinrichtungen im Westen (Schwimmbad, Campingplatz) und Süden / Südosten (Tennisplätze, Sportplatz) ist der Übergang in die freie, von Knicks geprägte Kulturlandschaft der Dithmarscher Geest bereits erheblich gestört. Zudem stellt die ca. 300 m südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 203 eine deutliche Landschaftszäsur und Vorbelastung dar.

Insgesamt ist daher eine besondere Empfindlichkeit des Landschafts- und Ortsbildes gegenüber dem Vorhaben nicht gegeben. Mit den randlich auf der vorgesehenen Baufläche vorhandenen Gehölzstreifen und weiteren Pflanzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens können die geringen verbleibenden Beeinträchtigungen minimiert werden.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmälern sind für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Auch Beeinträchtigungen von sonstigen Sachgütern können ausgeschlossen werden.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3. Juli 1998.

7.4.1 Flächenübersicht

Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.380 m ²
--	----------------------

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.745 m²
davon zulässige Versiegelung (GR zzgl. zulässiger Überschreitung)	3.000 m ²
davon Flächen mit Geh- und Fahrrechten	435 m ²
davon Gehölzstreifen (Erhalt)	725 m ²

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	430 m²
davon Flächen mit Geh- und Fahrrechten	190 m ²
davon Gehölzstreifen (Erhalt)	100 m ²

Verkehrsflächen	1.140 m²
davon versiegelt (Bestand, Einmündungsbereich in Teichstraße)	125 m ²
davon Fahrbahnfläche (Planung)	280 m ²
davon Gehweg (Planung)	105 m ²
davon öffentliche Stellplatzanlage (Planung)	140 m ²
davon Knick (Verlust, 8 m)	24 m ²
davon Graben (Verlust, 10 m)	50 m ²

Sonstige	
Offener Vorfluter des Sielverbandes Tielenu (Erhalt)	50 m ²
Knicks (Erhalt, 20 m)	60 m ²

7.4.2 Schutzgut Boden

Quantifizierung des Eingriffs

Innerhalb des Plangebietes werden versiegelt:

- | | |
|--|--------------------------|
| • der Anteil des Grundstücks für das Alten- und Pflegeheim, der max. überbaut werden darf (GR zzgl. zulässiger Überschreitung) | 3.000 m ² |
| • die Fahrbahn-, Gehweg- und Stellplatzflächen der Verkehrsflächen | <u>525 m²</u> |
| Summe | 3.525 m ² |

Ausgleich/Ersatz

In Anlehnung an den Erlass (s. o.) wird der Flächenbedarf wie folgt ermittelt:

3.000 m ² versiegelte Flächen x 0,7	2.100 m ²
525 m ² versiegelte Flächen x 0,5	<u>263 m²</u>
Summe	2.363 m ²

Der anteilig für die Grundstücksfläche von 3.000 m² des Alten- und Pflegeheimes erhöhte Ausgleichsfaktor von 0,7 wurde gewählt, da teilweise Böden mit einem ganzjährig hohen Grundwasserstand von weniger als 1 m unter Flur betroffen sein können, denen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zukommt (vgl. Punkt 7.3.2). Berücksichtigt wird damit aber auch die in kleineren Bereichen höhere ökologische Wertigkeit der Grünlandfläche (vgl. Punkte 7.3.4 und 7.4.3).

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf von 2.363 m² steht im Gemeindegebiet von Tellingstedt eine geeignete Ausgleichsfläche nicht zur Verfügung. Für die Kompensation wird daher auf eine im Amtsbereich gelegene Ökokonto-Fläche der Gemeinde Dellstedt zurückgegriffen (Zuordnung von 2.363 Ökopunkten, s. Punkt 7.4.5).

7.4.3 Schutzgut Wasser

Quantifizierung des Eingriffs

Durch die ungedrosselte Einleitung aus der Entwässerung versiegelter Flächen anfallenden Oberflächenwassers in die angrenzende Vorflut wird der Gebietswasserhaushalt beeinträchtigt.

Ausgleich / Ersatz

Zur gewählten Entwässerungslösung besteht keine Alternative. Insbesondere ist die ortsnahe Anlage eines Rückhaltebeckens, das auch eine Versickerungsfunktion übernehmen kann, nicht erforderlich.

Im Plangebiet kann als Ersatzmaßnahme die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Herstellung eines Gewässers (naturnaher Teich) südwestlich des Alten- und Pflegeheimes gewertet werden. Auch die Wasserhaltungsmaßnahmen auf der für die übrigen Eingriffe in den Naturhaushalt beanspruchten Ökokonto-Fläche Dellstedt (Entwicklung von Feuchtgrünland) stellen eine zumindest funktionale Kompensation dar. Der verbleibende Eingriff wird, auch vor dem Hintergrund der sonstigen im Plangebiet vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (s. Punkt 7.3.3), als gering erheblich eingeschätzt. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher entbehrlich.

7.4.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Quantifizierung des Eingriffs

Es werden im Bereich der Grundstücksfläche für das Alten- und Pflegeheim kleinflächige Grünlandbereiche mit Feuchtezeigern beseitigt.

Es wird zur Herstellung der Erschließungsstraße ein Knickabschnitt von 8 m Länge beseitigt.

Es wird zur Herstellung der Erschließungsstraße ein Grabenabschnitt (Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Tielenau) auf 10 m Länge verrohrt.

Ausgleich / Ersatz

Zu 1. Die aus Naturschutzsicht ökologisch bedeutsameren Bereiche der Grünlandfläche sind flächenmäßig nicht genau quantifizierbar, sie nehmen aber nur deutlich untergeordnete Anteile ein. Die dennoch erforderliche Kompensation wird über den erhöhten Ausgleichsfaktor von 0,7 für die versiegelten Flächen bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für Eingriffe in das Schutzgut Boden mit berücksichtigt (vgl. Punkt 7.4.2).

Zu 2. Der Eingriff bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 2 LNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde. Unter Zugrundelegung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 2 wird die Neuanlage von 8 m x 2 = 16 m Knick erforderlich.

Im Plangebiet ist die Neuanlage von Knicks nicht vorgesehen. Der Eingriff kann aber durch Baum- und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen, die Bepflanzung der erhalten bleibenden Knickabschnitte mit Gehölzen auf 20 m Länge und die Herstellung einer Feldhecke / Baumreihe entlang der Ostgrenze des Grundstücks für das Alten- und Pflegeheim auf ca. 80 m Länge mehr als ausreichend kompensiert werden.

Zu 3. Die Grabenverrohrung ist genehmigungspflichtig nach § 31 WHG bzw. § 56 LWG durch die untere Wasserbehörde des Kreises und unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Plangebiet sind Kompensationsmaßnahmen etwa durch die Neuanlage oder die Aufwertung eines bestehenden Gewässers nicht möglich. Der Ausgleichsbedarf wird daher gedeckt auf der Ökokontofläche Dellstedt. Ausgehend von bei Ersatzzahlungen nach § 12 Abs. 3 LNatSchG üblichen 35 €/m Grabenverrohrung werden dem Bebauungsplan 10 m x 35 = 350 Ökopunkte vertraglich zugeordnet.

7.4.5 Übersicht Kompensationsbedarf

Die folgende Übersicht bietet eine Zusammenstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs und der zugeordneten Ausgleichs- / Ersatzflächen sowie Maßnahmen:

Schutzgut / Eingriff	Kompensations-Bedarf	Zuordnung Ausgleich / Ersatz, zusätzliche Maßnahmen
Boden, Tier- und Pflanzenwelt (Grundstück Alten- und Pflegeheim)	2.100 m ²	Ökokonto Dellstedt:: 2.100 m ² / Ökopunkte
Boden (Herstellung Verkehrsflächen)	263 m ²	Ökokonto Dellstedt:: 263 m ² / Ökopunkte
Gesamtfläche:	2.363 m²	2.363 m² / Ökopunkte
Knick (Durchbruch) § 25 (3) LNatSchG	8 m	Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, Herstellung einer Feldhecke / Baumreihe an der Ostgrenze des Grundstücks für das Alten- und Pflegeheim
Verbandsvorfluter (Verrohrung)	10 m	Ökokonto Dellstedt: 350 Ökopunkte
Wasserhaushalt	Funktionen	Anlage Teich im Plangebiet, Wasserhaltung auf der Ökokonto-Fläche Dellstedt
Landschaftsbild	Funktionen	Erhalt angrenzender Gehölzstreifen, Pflanzmaßnahmen

Das für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt maßgeblich herangezogene Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Dellstedt. Die Fläche (Flurstück 93, Flur 4, Gemarkung Tielenauthal) mit einer Größe von 22.381 m² liegt ca. 1,5 km nordwestlich der Ortslage Dellstedt innerhalb des Naturschutzgebietes "Dellstedter Birkwildmoor". Sie umfasst drei ehemals intensiv genutzte Grünlandparzellen und wird von der Stiftung Naturschutz extensiv als Feuchtgrünland gepflegt / entwickelt.

Das Ökokonto wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises geführt. Zum 31.12.2008 betrug der Kontostand 23.171 Punkte. Die Inanspruchnahme des Ökokontos wird zwischen den beteiligten Gemeinden und der Vorhabensträgerin vertraglich geregelt.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes 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. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung für das Alten- und Pflegeheim u.a. die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für die unvermeidbaren Eingriffe in Lebensräume liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde bzw. im Hinblick auf den Gewässereingriff auch bei der unteren Wasserbehörde.

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

7.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt stellt für den vorgesehenen Bau eines Alten- und Pflegeheimes durch die APH Tellingstedt GmbH den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 auf.

Das Plangebiet ist 8.380 m² groß und umfasst eine ehemalige Grünlandfläche im Süden der Ortslage Tellingstedt, östlich des Campingplatzes am gemeindeeigenen Freibad sowie ein unbebautes Grundstück an der Teichstraße. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Westen der Mühlenbach, im Nordosten Wohngrundstücke, im Osten eine weitere Grünlandfläche und im Süden ein naturnaher ehemaliger Fischteich.

Das geplante Alten- und Pflegeheim besteht aus drei zweigeschossigen Gebäudeteilen auf einem rund 6.000 m² großen Grundstück. Die Erschließung erfolgt von der Teichstraße im Norden über eine etwa 70 m lange Stichstraße.

Für die Bevölkerung in den nördlich angrenzenden Wohnbereichen ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird gering eingeschätzt und negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar. Auch sind nach einem Schallgutachten keine erheblichen Lärmbelastigungen des Alten- und Pflegeheimes durch den Sportbetrieb auf den südlich / südöstlich angrenzenden Tennisplätzen und einem Fußballplatz zu erwarten.

Erheblich wird in die Böden des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von 3.000 m² zu. Weitere 525 m² werden durch die Erschließungsstraße mit Gehweg und die öffentlichen Pkw-Stellplätze versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 2.363 m² Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Die Flächenversiegelungen bedeuten auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das anfallende Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken bzw. im Verkehrsraum versickert werden. Es wird deshalb den angrenzenden Vorflutern des Sielverbandes Tielenu zugeführt.

Die nur noch gelegentlich genutzte Grünlandfläche des Plangebietes weist stellenweise artenreichere Pflanzenbestände auf, zu denen auch Feuchtezeiger gehören. Teilweise besitzt sie daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine höhere Bedeutung. Ihre Beseitigung wird bei der Bemessung des Ausgleichs berücksichtigt. Bestehen bleiben hingegen am westlichen und südlichen Rand der Baufläche vorhandene Gehölzstreifen aus überwiegend Erlen. Weitere Eingriffe sind aber verbunden mit der Verrohrung eines 10 m langen Grabenabschnitts und der Herstellung eines Knickdurchbruches auf 8 m Länge für den Bau der Erschließungsstraße. Sie bedürfen gesonderter Ausgleichmaßnahmen.

Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Der Erhalt der begrenzenden Gehölzstreifen und die Anlage weiterer Grünstrukturen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird von der Vorhabensträgerin ein dem Ausgleichsbedarf entsprechender Anteil einer Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Dellstedt erworben. Der unvermeidbare Knickdurchbruch kann durch die Pflanzung einer Feldhecke / Baumreihe entlang der Ostgrenze des Grundstücks für das Alten- und Pflegeheim ausgeglichen werden.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

7.7 Hinweise zur Grünordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht keine speziellen grünordnerischen Festsetzungen vor. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Flächen randlich zum Alten- und Pflegeheim und zu den Verkehrsflächen für eine Gestaltung als Grünfläche vorgesehen. Hierzu und zu weiteren Aspekten werden die folgenden Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Grundstück Alten- und Pflegeheim (Allgemeines Wohngebiet)

- Die nicht versiegelten Abstandsflächen und Grünflächen sind als Extensivrasenflächen gemäß DIN 18917 anzulegen und zu pflegen. Zierbeete und Rabatten mit exotischen Stauden / Gehölzen sind, soweit sie aus repräsentativen Gründen gewünscht werden, auf kleinflächige Bereiche zu beschränken. Sie sind pflegeintensiv und bieten der heimischen Tierwelt keine Lebensgrundlage.
- Für die wahlweise Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (s.u.). Empfehlenswert sind auch Obstgehölze und Beerensträucher regionaler Sorten.
Unter Berücksichtigung der eher beengten Platzverhältnisse sind für die Baumpflanzungen vor allem mittelgroße und kleinkronige Arten geeignet. Als Mindestqualität sind Hochstämme mit 12/14 cm Stammumfang vorzusehen, um von Beginn an auch eine optische Wirkung zu erzielen.
Die Gehölzpflanzungen erhöhen die strukturelle Vielfalt als Grundlage für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und tragen zur Eingrünung des Vorhabens bei.
- Entlang der Ostgrenze des Grundstücks, ist eine Feldhecke und / oder Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (s.u.) herzustellen. Wahlweise kann die Bepflanzung auch auf einem Wall erfolgen. Für eine Feldhecke / Knick empfiehlt sich eine zweireihige Pflanzung mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m. Bei ebenerdiger Pflanzung sind aufgrund der Bodenverhältnisse Weidensträucher besonders geeignet. Für eine Baumreihe sind kleiner wüchsige Arten in Abständen von 5 – 7 m zu bevorzugen (z. B. Feld-Ahorn, Weißdorn, Wildapfel, Vogelkirsche).
Die lineare Grünstruktur mit ca. 80 m Länge trägt maßgeblich zur Eingrünung des Vorhabens bei und bewirkt auch eine mehr als ausreichende Kompensation für den zur Herstellung der Erschließungsstraße notwendigen Knickdurchbruch.
- Die westlich und südlich angrenzenden 5 m breiten Gehölzstreifen bleiben erhalten. Pflegemaßnahmen werden nur aus Verkehrssicherheitsgründen durchgeführt.
- Für den südwestlichen Bereich des Grundstücks wird die Herstellung eines Teiches mit einer freien Wasserfläche von etwa 200 m² empfohlen. Er stellt unter gestalterischen Gesichtspunkten ein belebendes Element dar, kann naturnah ausgeführt aber auch Biotopfunktionen, z. B. als Laichgewässer für Amphibien, übernehmen.
Attribute einer naturnahen Gestaltung sind eine geschwungene Uferlinie, wechselnde Böschungsneigungen und Flachwasserzonen. Für eine dauerhafte Wasserführung ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine maximale Tiefe von 1,2 m ausreichend. Eine Abdichtung ist aus dem gleichen Grund nicht erforderlich.
Für die Bepflanzung der Ufer und das Einbringen von Wasserpflanzen sollten heimische Arten bevorzugt werden. Ein Fischbesatz und die Gestaltung etwa als Ententeich sind mit der angestrebten Biotopfunktion nicht vereinbar.
- Die Entwässerung der relativ kleinflächigen Verkehrs- und Nebenanlagen (Zufahrt, Stellplätze, Wegeverbindungen) kann über randlich angelegte, flache Versickerungsmulden erfolgen. Sie lassen sich problemlos in die Grünflächen integrieren und sind ebenfalls als Extensivrasen zu pflegen.
Mit dieser kostensparenden Maßnahme lässt sich die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes minimieren.

Verkehrsflächen

- Die nicht versiegelten Abstandsflächen sind als Extensivrasenflächen gemäß DIN 18917 anzulegen und zu pflegen. Unter gestalterischen Gesichtspunkten können auch einzelne Solitärgehölze oder Gehölzgruppen gepflanzt werden. Exotische Arten und Bodendecker (*Cotoneaster* etc.) sind zu vermeiden.
- Die erhalten bleibenden Knickabschnitte nördlich des Grabens (Verbandsgewässeranlage) sind durch die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (s.u.) aufzuwerten. Die Bepflanzung soll zweireihig auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m erfolgen. Je Knickabschnitt ist dabei ein Baum der Mindestqualität Heister (3 x v., 150 cm) vorzusehen.
Die Gehölze sind in einem Turnus von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Die Bäume sind als Überhälter zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

- Der am westlichen Rand der Fläche vorhandene 5 m breite Gehölzstreifen bleibt erhalten. Pflegemaßnahmen werden nur aus Verkehrssicherheits-gründen durchgeführt.
- Die nicht von Gehölzbeständen eingenommene Fläche ist als Extensivrasen gemäß DIN 18917 anzulegen und zu pflegen. Wahlweise kann eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (s.u.) einzeln oder in Gruppen erfolgen.
- Wegeverbindungen sind ausschließlich wassergebunden, z.B. mit einer Kies-Lehm-Schicht auszuführen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Moor-Birke (*Betula pubescens*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
Obstbäume regionaler Sorten

Sträucher

Kornelkirsche (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)
Gem. Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
Beerensträucher regionaler Sorten

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

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

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

8.2 Wasser

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

8.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

8.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

8.5 Abfallbeseitigung

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

8.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden gegebenenfalls in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet. Durch den Vorhabenträger wird die erforderliche Detailabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde rechtzeitig durchgeführt werden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

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 ff 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, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	0,68	81,0
Öffentliche Grünfläche	0,04	4,7
Vorfluter / Knicks	0,01	1,2
Verkehrsflächen	0,11	13,1
	0,84	100,0

11. Kosten

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

Tellingstedt, den