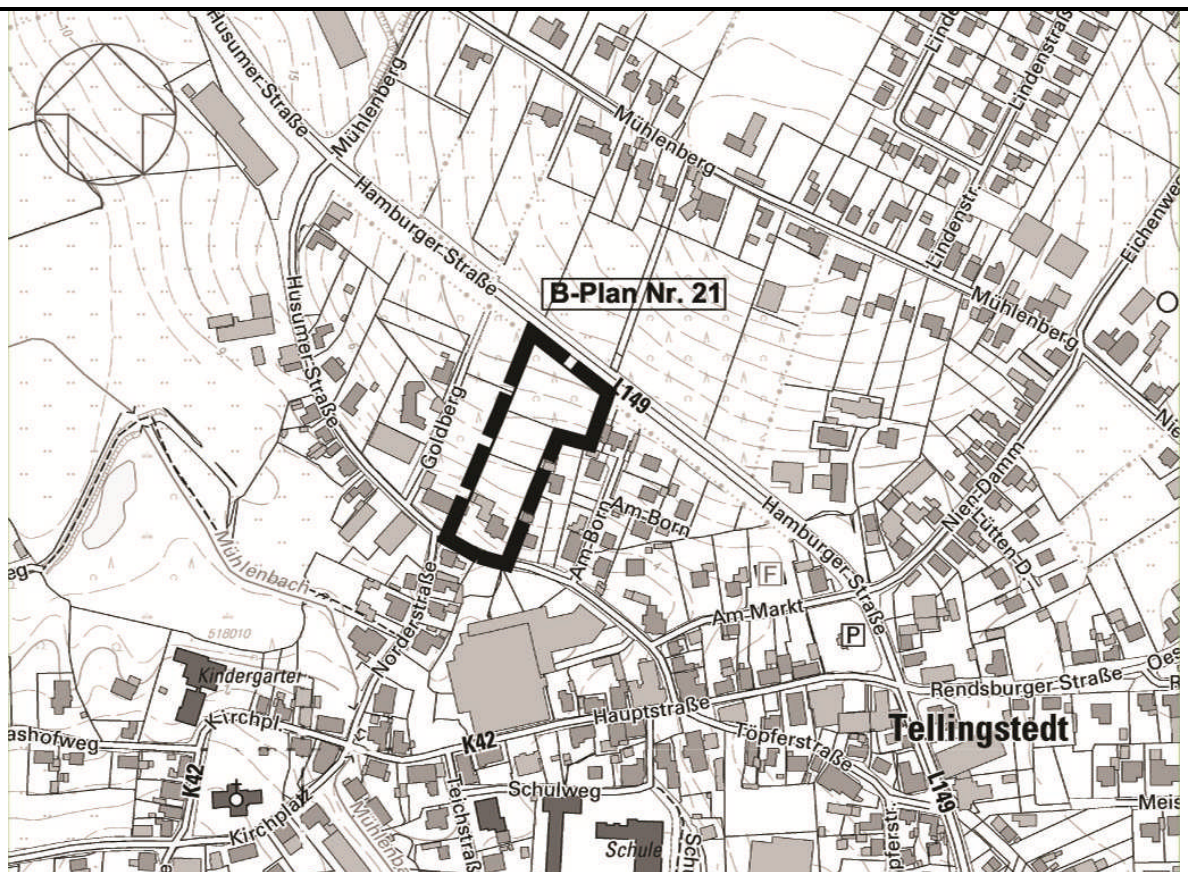


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet „nördlich der Husumer Straße, östlich der Straße Goldberg, südlich der Landesstraße L 149 und westlich der Straße Am Born“

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

Verfasserinnen: Dipl.-Ing. Maja Flatau
Dipl.-Ing. Anna David

Aktualität: 24.05.2011

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 Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 bereits als gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Tellingstedt ist daher gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.885 m². Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Tellingstedt und wird derzeit wohnbaulich als Mischgebiet genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Hamburger Straße (L 149) sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch gemischte Bauflächen,
- im Süden durch die Husumer Straße sowie einen Lebensmittelmarkt,
- im Westen durch weitere gemischte Bauflächen der Gemeinde.

Das Gelände des Plangebietes steigt von der Husumer Straße in Richtung Norden stetig von 12 m ü. NN auf 20 m ü. NN an.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30. September 2010 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.484 Einwohner auf. Die Gemeinde ist ländlicher Zentralort, Grund-, und Gemeinschaftschulstandort und besitzt sowohl eine Förderschule, als auch einen Kindergarten. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie zweier altengerechten Wohngebäude (Reihenhäuser) und die Planung eines zusätzlichen Wohnhauses im nördlichen Grundstücksteil geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des Abrisses eines baufälligen Gebäudes erfolgen hier die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes und der erneute Lückenschluss zwischen Husumer Straße und Hamburger Straße.

Die festgesetzten Bauflächen innerhalb des Plangeltungsgebietes werden als Mischgebiet – MI – mit festgesetzt. Es werden zwei Baufenster gebildet da sich das Maß der Nutzung im nördlichen Bereich (Wohnhaus) von dem des restlichen Grundstücks (Wohn- und Geschäftshaus sowie altengerechte Reihenhäuser) unterscheidet. Im nördlichen Teil wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen. Im südlichen Teil erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Innerhalb des nördlichen Baufensters wird eine 2-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des südlichen Baufensters eine 1-geschossige, offene

Bauweise. Diese baugestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine geregelte Einbindung der neuen Strukturen in diejenigen des bestehenden Mischgebietes.

Die an der West-, Nord- und Ostgrenze des Plangebietes vorhandenen und gemäß § 21 LNatSchG geschützten Knickstrukturen werden nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB mit in die Planung eingestellt.

Die nördliche Plangeltungsbereichsgrenze stößt an eine qualifizierte Landesstraße (L 149). In die Planzeichnung ist daher eine Anbauverbotszone in einer Breite von 20,0 m nachrichtlich übernommen.

Ein Waldstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 149 (Flurstück 150/14) erzwingt des Weiteren die nachrichtliche Übernahme eines Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes.

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

4. Verkehrserschließung und –anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Einfahrt im Süden an der Husumer Straße.

Die innere private Erschließung wird im gesamten Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Diese gewährleisten eine geregelte Erschließung des hinteren Areals. Darüber hinaus endet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage, die sowohl Müll- als auch Feuerwehrfahrzeugen das Wenden auf der Fläche ermöglicht da eine Anbindung an die L 149 nicht vorgesehen ist.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzurichten. Diese befinden sich im östlichen Anschluss an die Wendeanlage und sind der Allgemeinheit dauerhaft zugänglich zu machen.

Ein durch die vorliegende Planung darüber hinaus entstehender Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in Form von Besucherparkplätzen ist nicht erkennbar.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Darstellung der Umweltsituation beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind auf dem Baugrundstück durch den Eigentümer, ansonsten durch die Gemeinde durchzuführen. Beides wird jedoch zeitnah erfolgen.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) verzichtet.

7. Umweltbericht

7.1 Allgemeines

7.1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 schafft die Gemeinde Tellingstedt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Bauflächen dar.

Zum Gesamtverfahren fand am 16. Dezember 2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

7.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich (im Folgenden: Plangebiet) befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Tellingstedt „nördlich der Husumer Straße, östlich der Straße Goldberg, südlich der Landesstraße L 149 und westlich der Straße Am Born“. Er ist 0,68 ha groß und umfasst ein ca. 0,64 ha großes Mischgebiet.

Im Westen, Norden und zum Teil im Osten wird das Plangebiet von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Der Umgebungsbereich wird im Osten und Süden von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, im Norden von der L 149 (Hamburger Straße) und im Westen von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Das Plangebiet umfasst im Bestand das mit einem Wohnhaus und einer Praxis bebaute Grundstück, die rückwärtigen Teile werden hauptsächlich als Garten genutzt.

Vorgesehen sind die Neuansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie zweier altengerechter Wohngebäude (Reihenhäuser) und die Planung eines zusätzlichen Wohnhauses im nördlichen Grundstücksteil.

Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im südlichen Teil und 0,3 im nördlichen Teil festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes von der Husumer Straße aus.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Dellstedt.

7.1.3 Methodik

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale wurde am 20. Januar 2011 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich, Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt. 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.

Wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens wurde auf die Erarbeitung eines gesonderten Landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Hinweise zu Grünordnung befinden sich in dem vorliegenden Umweltbericht.

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

7.2 Übergeordnete Planungen/Planerische Vorgaben

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes S.-H., 1999) werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Mit einem räumlichen Zielkonzept für den Naturschutz soll für das ganze Land die Funktionsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Den jeweiligen Funktionsräumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen. Das räumliche Zielkonzept definiert zwei Räume mit unterschiedlichen Zielaussagen:

- Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und
- Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung.

Die Ortslage Tellingstedt gehört zu einem großräumigen „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“, ist also den „Räumen für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung“ zugeordnet.

Aus den Darstellungen und Inhalten des Landschaftsprogrammes ergeben sich keine Einschränkungen für das Planvorhaben.

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen.

Im Landesnaturschutzgesetz vom März 2010 heißt es in §5: „[...] Die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Landschaftsprogramm und in Landschaftsplänen“.

„Landschaftsrahmenpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgestellt und veröffentlicht worden sind, behalten ihre Gültigkeit unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes bis zur Veröffentlichung eines auf der Grundlage dieses Gesetzes fortgeschriebenen und veröffentlichten Landschaftsprogramms“. (§64)

Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Das Gemeindegebiet von Tellingstedt ist als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ und als historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) dargestellt.

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus den Darstellungen der übergeordneten Planwerke nicht. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen und des Landschaftsbildes prognostiziert (s. Punkte 7.3.1 und 7.3.6).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeindevertretung 2001 beschlossen und ist festgestellt.

Im Bestandteil wird das Plangebiet größtenteils dem Siedlungsbereich zugeordnet, der nördliche Teil wird als Intensiv-Grünland dargestellt. Im Norden, Westen und zum Teil im Osten wird die Fläche von nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks begrenzt. Zudem werden zwei ortsbildprägende Einzelbäume an der westlichen Grenze verzeichnet.

Der Entwicklungsteil enthält keine planerischen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden durch das Plangebiet nicht gefährdet.

7.3 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen/ Minimierung

7.3.1 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit

Potentiell betroffen von dem neuen Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten der Ortslage. Durch die Nutzung auf der Fläche wird von keiner/kaum einer Lärmbelastung ausgegangen, auch werden keine/kaum zusätzliche Verkehrsbelastungen erwartet.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Diese Auswirkungen sind unvermeidbar. Da sie aber zeitlich und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden.

Erholung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Auch die in der Umgebung befindlichen Flächen sind nicht durch Wander- oder Radwege erschlossen, somit schränkt das Vorhaben die Erholungsnutzung nicht ein.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes von der Husumer Straße aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) befindet sich das Plangebiet zu einem kleinen Teil (südliches Plangebiet) im Bereich eines Pseudogleys aus lehmigen Sand bis Lehm, zu einem größeren Teil im Bereich einer Rosterde aus Fließerde über Geschiebelehm. Beide Bodentypen weisen tiefe Grundwasserstände auf.

Die beiden Bodentypen sind im Bereich der Dithmarscher Geest weit verbreitet. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Produktivität stellen sie einen mittleren Acker- und Grünlandstandort dar. Für den Naturschutz sind sie von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten befinden sich nicht im Plangebiet.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen Eingriff in den Naturhaushalt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen auf **3.498** m² Fläche (inkl. 50 % für Nebenanlagen) zulässig.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von **1.749** m². Dieser Bedarf wird auf der Ökokontofläche der Gemeinde Dellstedt bereitgestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand beträgt mehr als 200 cm unter Flur im Bereich der Rosterde

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsbereich kommen keine offenen Gewässer vor.

Aufgrund der Bodenversiegelungen kann das Niederschlagswasser nicht mehr auf der gesamten Fläche in den Boden eindringen, sondern wird teilweise oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Das Niederschlagswasser wird - so weit wie möglich - auf dem gesamten Grundstück verrieselt.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Fläche führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird im Norden, im Westen und teilweise im Osten von nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Knicks begrenzt. Diesen kommt eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zu.

Die drei Knicks sind leicht degradiert und weisen eine mittlere bis hohe Strukturvielfalt auf:

Der Knick an der Nordseite der Fläche weist einen relativ dichten Gehölzbestand aus Bäumen auf, Sträucher kommen nur vereinzelt vor. Es dominieren Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*), ausgemachte Überhälter kann man nicht feststellen. In der Strauchschicht findet sich überwiegend Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Der Wall ist ca. 120 cm hoch und ca. 3 m breit.

Der Knickwall an der Ostseite der Fläche weist einen eher lückigen Gehölzbestand aus überwiegend Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) sowie Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und nur vereinzelt Sträuchern (Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)) auf. Der Wall ist ca. 120 cm hoch und ca. 3 m breit.

Der Knickwall an der Westseite der Fläche weist einen relativ dichten Gehölzbestand mit einigen Altbäumen auf. Es dominieren Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), vereinzelt kommen Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor. Der Wall ist zwischen ca. 120 cm bis 150 cm hoch und ca. 3 m breit.

Ein Eingriff in die Knicks erfolgt nicht.

Momentan wird das Plangebiet als Garten genutzt. Teile der Fläche werden von Gehölzbeständen eingenommen (Fichten (*Picea abies*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Gartenvegetation, wie z. B. Tulpen-Magnolie (*Magnolia x soulangeana*), die für den Neubau der Häuser gerodet werden müssen.

Von den zwei im Landschaftsplan verzeichneten „ortsbildprägenden Einzelbäumen“ ist nur noch einer an der Husumer Straße vorhanden. Es handelt sich um eine Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), die erhalten bleibt.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 44 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, sind nicht erkennbar.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

7.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet erfüllen 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. Beeinträchtigungen der Luftqualität durch die Wohnanlage sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen

7.3.6 Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der geschlossenen Ortslage Tellingstedt. Das vorhandene Gebäude gliedert sich ein in eine ältere Wohnbebauung aus Einzelhäusern auf schmalen Grundstücken zwischen der Husumer Straße und der Hamburger Straße. Rückwärtig auf den Grundstücken ist anhand der vorhandenen Knickstrukturen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch zu erahnen.

In Richtung Norden und Westen schließen sich offenere, deutlich ländlicher geprägte Siedlungsbereiche an.

Durch die Planung wird der bauliche Bestand nur geringfügig erweitert. In Umfang und Gestaltung passt er sich in die Umgebung ein, so dass der Siedlungscharakter nicht erheblich verändert wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut Ortsbild sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmalen 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 Planungsalternative und Nullvariante

Für das Vorhaben bestehen keine Flächenalternativen, da die wohnbauliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Flächeneigentümer verknüpft ist. Durch eine Verlagerung an einen anderen Standort würden sich keine bedeutenden Vorteile, auch in ökologischer Sicht, ergeben.

Nullvariante:

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Tellingstedt, erfolgt keine Nachverdichtung, sondern die Nutzung als Garten würde beibehalten werden. Die unter Punkt 7.3 ermittelten Einflüsse auf die Schutzgüter würden bei Verzicht auf die Planung entfallen.

7.5 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in die Schutzgüter **Boden** sowie **Arten und Lebensgemeinschaften** verbunden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter 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.

7.5.1 Schutzgut Boden

Quantifizierung des Eingriffs:

Die vollversiegelte Fläche, aus der sich anschließend der Kompensationsbedarf ermitteln lässt, ergibt sich aus der festgesetzten GRZ:

	Fläche in m ²	zzgl. 50 % in m ²	Vollversiegelte Fläche in m ²
Mischgebiet (GRZ 0,3 zzgl. 50 %)	2.540	1.270	1.143
Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl. 50%)	3.925	1.963	2.355
Gesamt			3.498

Kompensationsbedarf:

Der Ausgleichsflächenbedarf wird aus der vollversiegelten Fläche und dem Faktor für den Ausgleich wie folgt ermittelt:

	Vollversiegelte Fläche in m ²	Faktor Ausgleich	Ausgleichsbedarf in m ²
Mischgebiet (GRZ 0,3 bzw. 0,4 zzgl. 50 %)	3.498	0,5	1.749

7.5.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Quantifizierung des Eingriffs

Da Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich:

Biototyp	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gehölzbestand	3.925 m ²	1:1	3.925 m ²

7.5.3 Ausgleich / Ersatz

Der für den Eingriff in das Schutzgut **Boden** und das Schutzgut **Tier- und Pflanzenwelt** ermittelte Kompensationsbedarf von **5.674** Punkten (3.925 Punkte Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt; 1.749 Punkte Schutzgut Boden; 1 Punkt entspricht 1 m²) wird auf der Ökokontofläche (Flur 4, Flurstück 93) der Gemeinde Dellstedt bereitgestellt. Das Entwicklungsziel dieser ca. 2,2 ha großen Fläche ist Niedermoor/Sumpf.

7.6 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 erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, obliegt den Gemeinden. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 (§ 4c BauGB) zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden.

7.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie zweier altengerechter Wohngebäude (Reihenhäuser) und die Planung eines zusätzlichen Wohnhauses im nördlichen Grundstücksteil.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Tellingstedt „nördlich der Husumer Straße, östlich der Straße Goldberg, südlich der Landesstraße L 149 und westlich der Straße Am Born“. Es ist 0,68 ha groß und umfasst ein ca. 0,64 ha großes Mischgebiet.

Im Westen, Norden und zum Teil im Osten wird das Plangebiet von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Der Umgebungsbereich wird im Osten und Süden von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, im Norden von der L 149 (Hamburger Straße) und im Westen von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Teil des Plangebietes von der Husumer Straße aus.

Das Plangebiet umfasst im Bestand das mit einem Wohnhaus und einer Praxis bebaute Grundstück, die rückwärtigen Teile werden hauptsächlich als Garten genutzt.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Für die **Wohnbevölkerung** ist das Vorhaben nicht mit Beeinträchtigungen, abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauzeit, verbunden. Es entstehen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Die im Landschaftsplan als Intensivgrünland eingetragene Fläche (nördlicher Bereich des Plangebietes) besitzt als Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** nur eine geringe Bedeutung. Der südliche Teil, als Hausgarten genutzt mit Gehölzbestand, ist jedoch mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Gehölzbestand muss für das Bauvorhaben gerodet und somit ausgeglichen werden. Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Versiegelung wird in die **Böden** des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von **3.498 m²** zu. Hieraus ergibt sich für das Schutzgut ein Bedarf von **1.749 m²** Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Ebenso wird durch die Flächenversiegelungen in den **Wasserhaushalt** eingegriffen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der gesamten Fläche in den Boden eindringen, sondern wird teilweise oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung. Das Niederschlagswasser wird - so weit wie möglich - auf dem gesamten Grundstück verrieselt.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des **Landschafts- und Ortsbildes** verbunden.

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

Der **Ausgleich** der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf der Ökokontofläche der Gemeinde Dellstedt bereitgestellt.

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

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer durch geeignete Straßenkanäle der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird - so weit wie möglich - auf dem gesamten Grundstück verrieselt.

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 über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

8.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

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 (AWD) geregelt.

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Maßnahmenträgers; allgemein gilt:

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	m ²	%
Gemische Baufläche – MI –	6.467,20	93,95
Knick	416,30	6,05
	6.884,50	100,00

11. Kosten

Der Gemeinde Tellingstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Es wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Tellingstedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

11.1 Tellingstedt, den

– Bürgermeister –