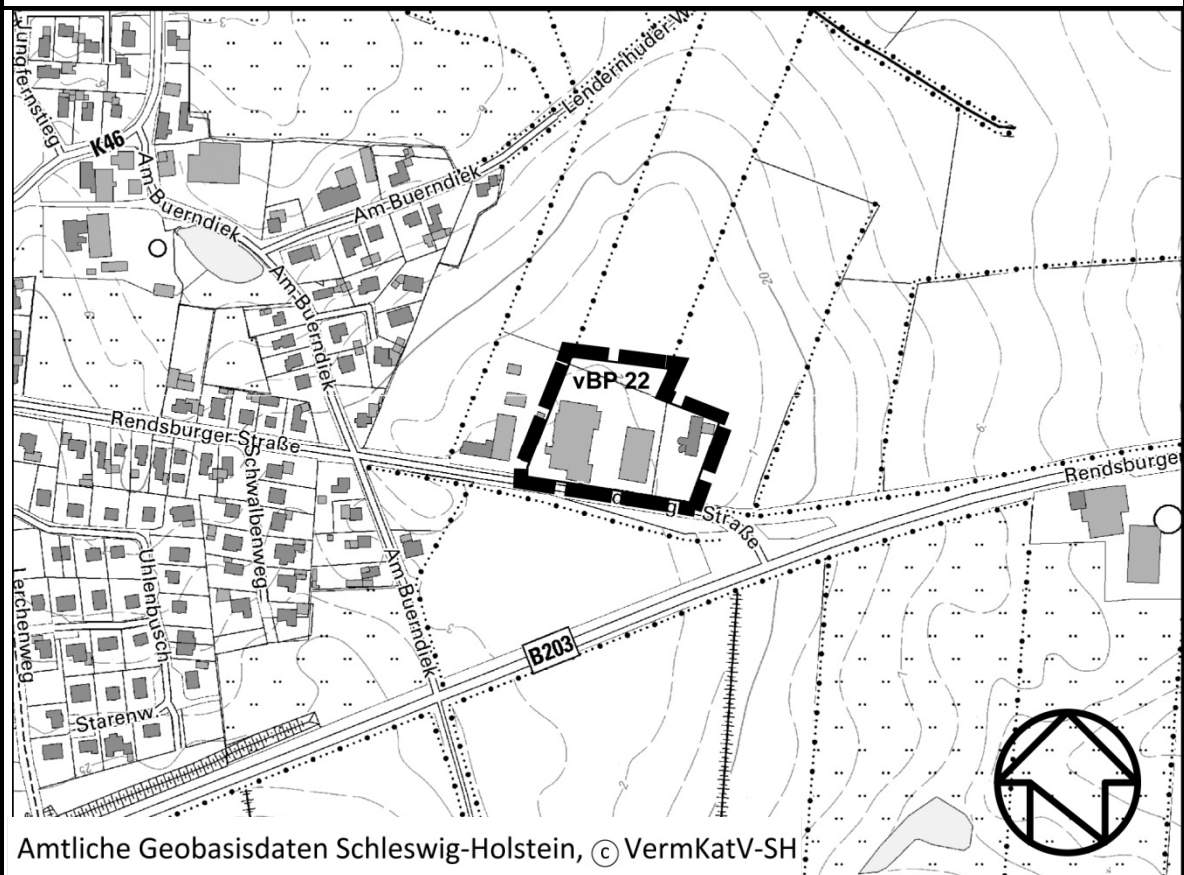


# BEGRÜNDUNG

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet „Grundstück Rendsburger Str. 51 und 53- Festgarderobe Laue“

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



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Stand: 27. Oktober 2011

Verfasserinnen: Dipl.-Ing. Maja Flatau

Dipl.-Ing. Anna David

**PLANUNGSBÜRO** für

Architektur und Stadtplanung

Dipl. - Ing. Hermann Dirks

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

-Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto: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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 bereits als Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe - dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 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. 1 ha. Es befindet sich im östlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Tellingstedt und wird derzeit schon als Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen des Gemeindegebietes,
- im Süden durch die Rendsburger Straße im Anschluss an die B 203,
- im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und im weiteren Verlauf der Siedlungskörper von Tellingstedt.

Das Gelände des Plangebietes weist bei 22 m ü.NN keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31. Dezember 2010 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.477 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 KGL Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen, die derzeit schon durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit der ausschließlichen Sortimentierung „Festgarderobe“, sowie durch das Wohnhaus der Betriebsleiterin genutzt werden.

Der Betrieb verfügt über 50 Festangestellte und mindestens noch einmal genauso viele Saisonarbeitskräfte und hat sich bis weit über die Grenzen von Schleswig-Holstein hinaus einen Namen gemacht.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Tellingstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus betrieblicher Sicht notwendigen baulichen Erweiterungen geschaffen werden.

Dabei wird der in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt landesplanerisch verträgliche Rahmen einer Verkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup> durch die vorliegende Planung nicht überschritten. Durch eine Erweiterung der baulichen Nutzungen in drei Bereichen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgt eine Erhöhung der

Verkaufsfläche im festgesetzten Rahmen und eine Überbauung von Grundflächen in einer Höhe von ca. 3.950 m<sup>2</sup>.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – mit einer GR von 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit bis zu 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment „Festgarderobe“.

Weiterhin zulässig sind:

- Lagergebäude,
- ein Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung),
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Zwei bestehende Knicks - nördlich der bestehenden Lagerhalle, sowie in der nordwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches - werden nach § 21 Landesnaturschutzgesetz nachrichtlich als „vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume“ übernommen.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird bedarfsgerecht mit 11,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

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

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) verzichtet. Hinweise zu Grünordnung befinden sich in dem vorliegenden Umweltbericht.

#### **4. Verkehrserschließung und –anbindung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt im Süden über die bereits bestehende Zufahrtsituation an der Rendsburger Straße. Auf diese Weise gelingt nach Westen der Anschluss an die Rendsburger Straße und den Siedlungskern von Tellingstedt, sowie nach Osten an das übergeordnete Verkehrsnetz in Form der B 203.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzurichten. Darüber hinaus stehen während der Betriebszeiten auch

Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Sie befinden sich nördlich, sowie nordöstlich des Betriebsgebäudes und der Betriebsleiterwohnung in erforderlicher Stückzahl da sich der Betrieb überregionaler Beliebtheit erfreut und v.a. am Wochenende viele Kunden anzieht.

Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches umfangreiche Stellplatzflächen, die im Zuge des sich parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt, sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmalig bauleitplanerisch aufbereitet werden.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Umweltbericht als Bestandteil der vorliegenden Begründung bewertet den Eingriff und die hieraus abzuleitenden resultierenden Maßnahmen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Allgemeines**

#### **7.1.1 Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 schafft die Gemeinde Tellingstedt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes.

Zum Gesamtverfahren fand am 16. Juni 2011 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 an der östlichen Ortsrandlage "Grundstück Rendsburger Str. 51 und 53 - Festgarderobe Laue". Er ist ca. 10.300 m<sup>2</sup> groß und umfasst ein ca. 10.230 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Knicks mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m. Der Umgebungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Westen von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen, die derzeit schon durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit der ausschließlichen Sortimentierung „Festgarderobe“, sowie durch das Wohnhaus der Betriebsleiterin genutzt werden.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Tellingstedt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus betrieblicher Sicht notwendigen baulichen Erweiterungen geschaffen werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – festgesetzt.

Für das Gebiet ist eine Grundfläche (GR) von 4.500 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 v. H. festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rendsburger Straße im Süden des Plangebietes.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf einer Fläche die sich innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23, der sich östlich an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes anschließt, befindet. Die Fläche wird im Durchführungsvertrag gesichert.

### **7.1.3 Methodik**

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale wurde im Juli 2011 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich, Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt. Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten. Zusätzliche Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht als erforderlich erachtet.

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 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Menschliche Gesundheit**

Potentiell betroffen von dem neuen Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Wohnhäusern der Ortslage. Durch die Nutzung auf der Fläche wird von einer geringen 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. In der Umgebung befindliche Wanderwege werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt.

#### **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rendsburger Straße.

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

### **7.2.2 Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Rosterde aus Fließerde über Sand, schwach podsoliert. Charakteristisch ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit, ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine geringe nutzbare Feldkapazität. Der mittlere Grundwasserstand beträgt um 200 cm unter Flur und tiefer.

Der Bodentyp der Rosterde ist im Bereich der Geest weit verbreitet. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Produktivität stellt sie einen mittleren Acker- und geringwertigen Grünlandstandort dar. Für den Naturschutz ist 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 geringfügige Versiegelungen auf ca. **1.300 m<sup>2</sup>** Fläche (inkl. 80 % für Nebenanlagen) zulässig.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **650 m<sup>2</sup>**. Dieser Bedarf wird auf einer Fläche die sich innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 befindet bereitgestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die geringen Bodenversiegelungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand beträgt 200 cm unter Flur und tiefer.

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsbereich kommen keine offenen Gewässer vor.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend ortsnah auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserbehörde und Sielverband) sind die hydraulischen Gegebenheiten zur Versickerung positiv zu bewerten.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Nahbereich 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.

### 7.2.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits versiegelt und weist somit keine besondere Lebensraumfunktion auf.

Im Nordwesten und inmitten des Plangebietes kommen zwei nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickabschnitte mit einer Gesamtlänge von knapp 30 m vor, denen eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zu.

Die Knicks sind leicht degradiert und weisen eine mittlere Strukturvielfalt auf. Der ca. 22 m lange in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufende Knick weist eine Strauchschicht mit Holunder (*Sambucus nigra*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) und einer Eiche (*Quercus robur*) als Überhälter auf. Nördlich daran anschließend wurde ein Knickdurchbruch von 20 m geschaffen, um eine Zufahrt herzustellen, dieser Knickdurchbruch wird in dieser Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Der ca. 7 m lange Knickabschnitt im Nordwesten des Plangebietes weist keine Überhänger auf, in der Strauchschicht kommt Flieder (*Syringa vulgaris*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) vor.

Ein Eingriff in die Knicks erfolgt nicht.

Die Anpflanzung im nördlichen Bereich des Plangebietes die den Parkplatz abgrenzen soll, kann trotz bepflanztem Wall nicht als Knick angesprochen werden, also auch nicht als Ausgleich für den entfernten Knickabschnitt dienen.

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 sind keine erheblichen  
Umweltauswirkungen zu erwarten

#### **7.2.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die sehr geringen Flächenversiegelungen bewirken keine Änderungen des Lokalklimas.

Insgesamt ergeben sich keine Auswirkungen

#### **7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Ortsrandlage der Gemeinde Tellingstedt. Momentan wird die Fläche schon baulich durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb, sowie durch das Wohnhaus der Betriebsleiterin genutzt.

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. Durch den Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen besteht eine hinreichende Eingrünung.

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

#### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

### 7.3 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Mit der Planung erfolgen Eingriffe in das Schutzgut **Boden** und das Schutzgut **Tier- und Pflanzenwelt**.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter erfolgt zum einen 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.

#### 7.3.1 Schutzgut Boden

Die vollversiegelte Fläche, aus der sich anschließend der Kompensationsbedarf ermitteln lässt, ergibt sich aus der festgesetzten GR, sowie aus der zulässigen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 v. H. In der vorliegenden Planung ist schon ein Großteil der Fläche versiegelt, diese schon versiegelten Flächen müssen nicht ausgeglichen werden.

##### Versiegelung durch Gebäude:

Schon versiegelte Fläche: 3.588 m<sup>2</sup>  
GR: 4.500

Die Fläche die noch versiegelt werden kann und nach der der Ausgleich berechnet werden muss, beträgt **912 m<sup>2</sup>**.

##### Versiegelung durch Nebenanlagen:

Schon versiegelte Fläche: 3.200 m<sup>2</sup>  
80 % von 4.500 m<sup>2</sup> (=GR): 3.600

Die Fläche die noch versiegelt werden kann und nach der der Ausgleich berechnet werden muss, beträgt **400 m<sup>2</sup>**.

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

Vollversiegelte Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleichsbedarf
912 m <sup>2</sup> + 400 m <sup>2</sup>	0,5	<b>656 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleichsbedarf wird auf einer Fläche innerhalb des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt bereitgestellt, die sich im direkten Nahbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 befindet. Die Fläche wird im Durchführungsvertrag gesichert.



### 7.3.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Biotoptyp	Entfällt in m	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Knick	20 m	1:1,5	<b>30 m</b>

Der Ausgleich erfolgt nicht innerhalb des Plangebietes, sondern im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23, der östlich an den Bebauungsplan Nr. 22 anschließt.

### 7.4 Monitoring

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit 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 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.

### 7.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes.

Der Plangeltungsbereich (im Folgenden: Plangebiet) befindet sich an der östlichen Ortsrandlage "Grundstück Rendsburger Str. 51 und 53 - Festgarderobe Laue". Er ist ca. 10.300 m<sup>2</sup> groß und umfasst ein ca. 10.230 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Knicks mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m. Der Umgebungsbereich wird im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Westen von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen, die derzeit schon durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit der ausschließlichen Sortimentierung „Festgarderobe“, sowie durch das Wohnhaus der Betriebsleiterin genutzt werden.

Für das Gebiet ist eine Grundfläche (GR) von 4.500 m<sup>2</sup> mit einer zulässigen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 v. H. festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rendsburger Straße im Süden des Plangebietes.

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.

Das fast vollständig versiegelte Plangebiet besitzt als Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** nur eine geringe Bedeutung. Den zwei nach § 21 Abs.1 LNatSchG geschützten Knickabschnitten innerhalb des Plangebietes kommt eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zu.

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 ca. **1.300 m<sup>2</sup>** zu. Hieraus ergibt sich für das Schutzgut ein Bedarf von ca. **650 m<sup>2</sup>** 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 über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend ortsnahe auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

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.

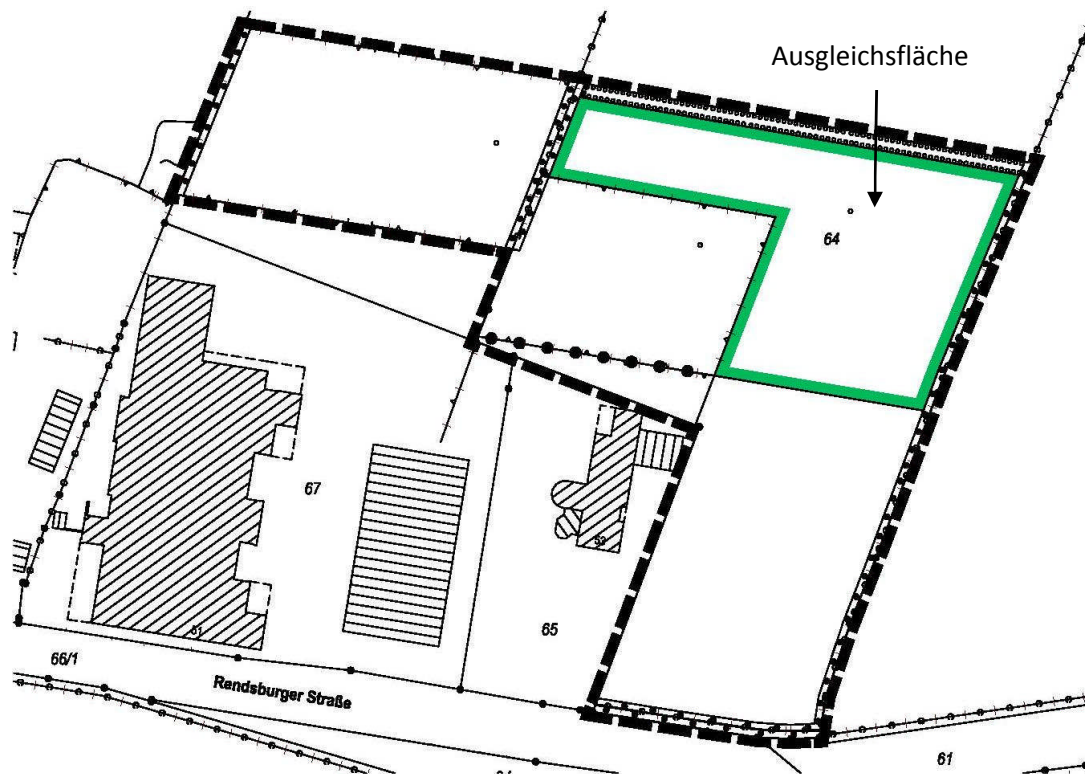
Der **Ausgleich** der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf einer Fläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 bereitgestellt, der sich im direkten Nahbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 befindet. Im Durchführungsvertrag wird die Fläche gesichert.

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

## **7.6 Hinweise/Festsetzungen zur Grünordnung**

### **7.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Ausgleichsfläche steht eine Fläche innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 zur Verfügung, der sich direkt nordöstlich an diesen Bebauungsplan anschließt (siehe Abb. unten). Die Fläche wird im Durchführungsvertrag gesichert.



**Abb. 1 Ausgleich innerhalb des Plangebietes des vBP Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt**

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 3.225 m<sup>2</sup> und wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Grünland bzw. Weide) genutzt. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besteht nicht. In der Umgebung befinden sich ebenso hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die kaum Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten.

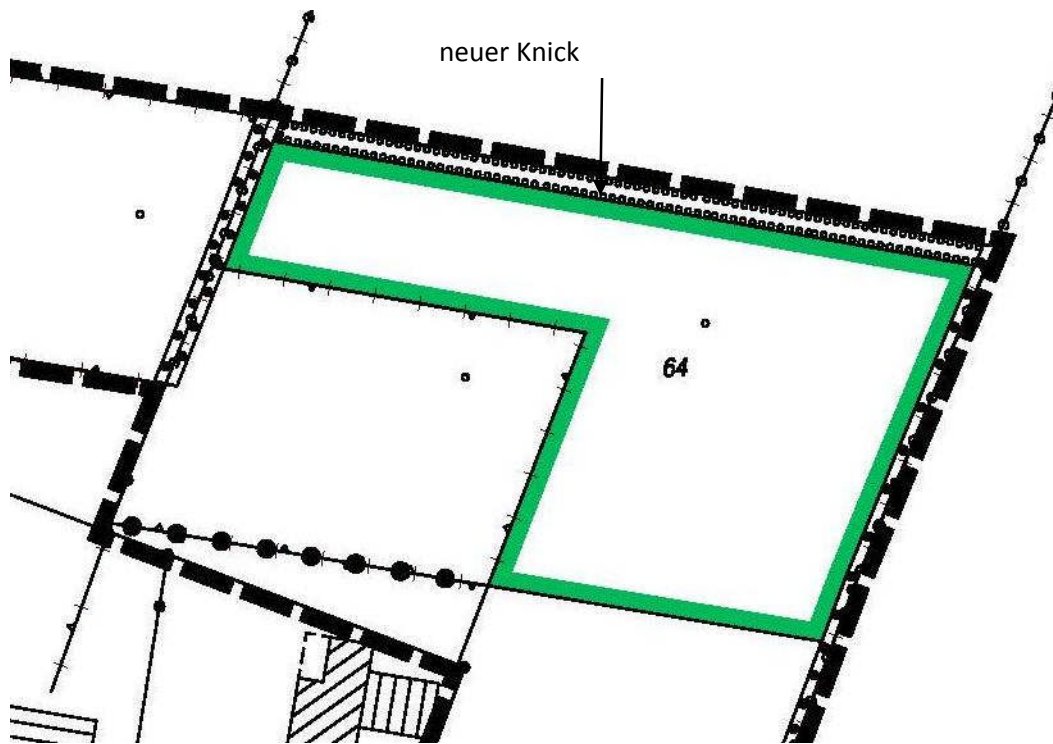
Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und zur Gras- und Staudenflur entwickelt werden. Der Eintrag von Dünger, Nährstoffen usw. ist auf dieser Fläche unzulässig. Eine Mahd der Fläche darf maximal 1 x jährlich im Spätsommer erfolgen. Die Zufahrt zur Fläche mit entsprechenden landwirtschaftlichen Geräten ist sicher zu stellen.

Mit der fast vollständigen Herausnahme der Fläche aus der Nutzung wird ein Trittsteinbiotop geschaffen, das Rast-, Brut- und Nahrungsfunktion z. B. für Vögel übernehmen kann.

Nach „Abzug“ der 656 m<sup>2</sup> Ausgleich für dieses Vorhaben bleiben auf der Fläche noch ca. 2.569 m<sup>2</sup> übrig, die als Ausgleich für andere Vorhaben dienen können.

### **7.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

Der Knickausgleich erfolgt im Plangebiet des vBP Nr. 23, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, Flur 14, Flurstück 64 (siehe Skizze unten). Es ist die Herstellung eines Knickwalls nördlich der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit einer Gesamtlänge von ca. 95 m geplant, davon dienen 30 m zur Kompensation für Eingriffe dieses Bebauungsplanes, die restlichen 65 m stehen für andere Vorhaben noch zur Verfügung.



**Abb. 2 Knickausgleich innerhalb des Plangebietes des vBP Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt**

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m - 3 m Basisbreite mit einer Höhe von ca. 1,0 m und einer Kronenbreite von 1,5 m herzustellen.

Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist eine zweireihige Anordnung auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m einzuhalten. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter (Stieleiche (*Quercus robur*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*)) zu pflanzen.

Für die Bepflanzung sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der unten stehenden Liste in folgenden Qualitäten zu verwenden:

Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

sonstige Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/150 cm

Straucharten: Str. 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl):

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec*)

Kosten:

Ca. 40€/m (inklusive Erdmaterial)

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer in einen Schmutzwasserschacht an der Rendsburger Straße eingeleitet und anschließend dem Klärwerk Tellingstedt zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend ortsnah auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserbehörde und Sielverband) sind die hydraulischen Gegebenheiten zur Versickerung positiv zu bewerten.

### **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 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.

### **8.6 Telekommunikation**

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

### **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 Vorhabenträgers; 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

<u>Bruttobauland</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
Sonstiges Sondergebiet – SO –	10.216	99,1
<u>Knicks</u>	<u>89.00</u>	<u>0,9</u>
	10.305	100,00

## 11. Kosten

Der Gemeinde Tellingstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger 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.

**Tellingstedt, den**

\_\_\_\_\_  
**– Bürgermeister –**