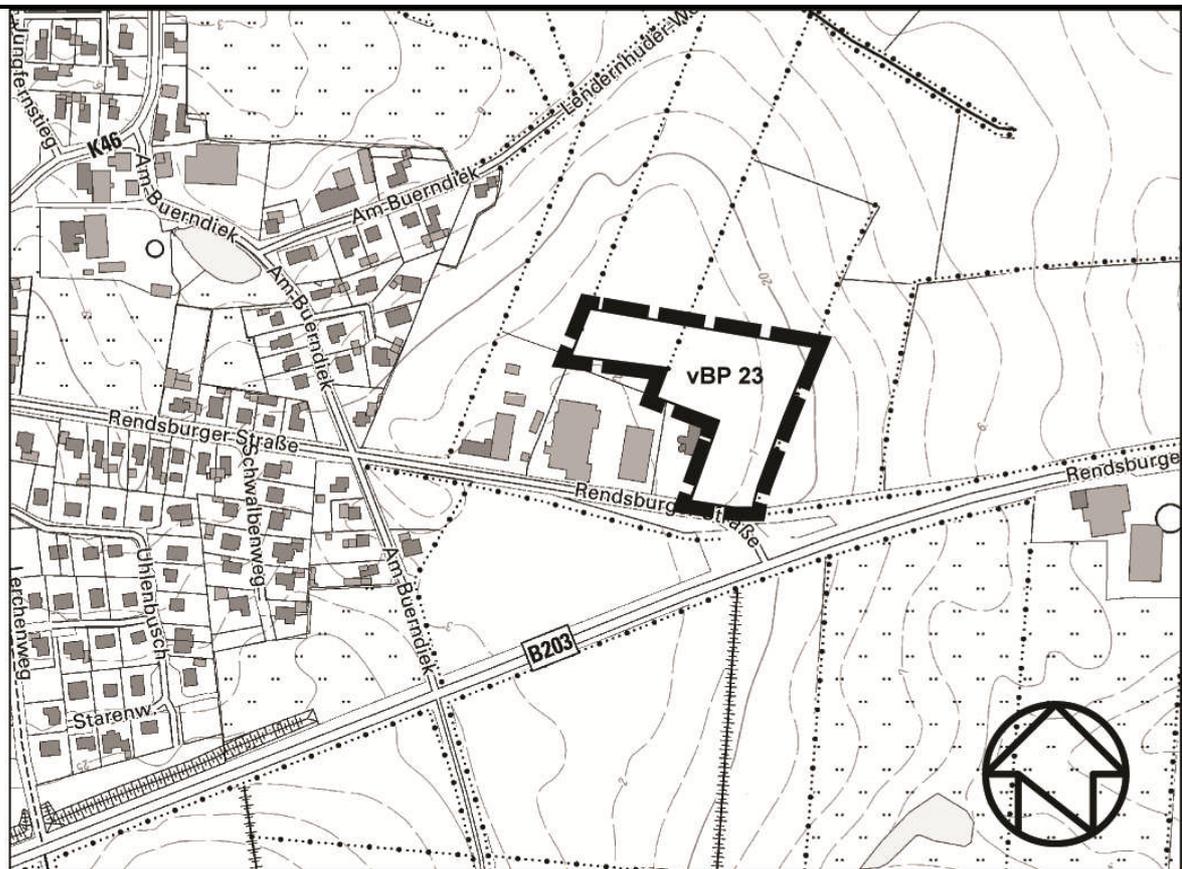


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet „Nördlich der Rendsburger Straße und westlich der B 203 im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung“

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

Stand: 15. November 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

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. 23 derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Büsum wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – Stellplatzfläche bzw. Betriebsleiterwohnung, sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha. Es befindet sich im östlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Tellingstedt und wird derzeit zum Teil als Stellplatzfläche für die Festgarderobe Laue genutzt (westlicher Bereich und Mitte), sowie landwirtschaftlich in Nutzung genommen (östlicher Bereich).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen des Gemeindegebietes,
- im Süden durch die Rendsburger Straße im Anschluss an die B203,
- im Westen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb Festgarderobe Laue.

Das Gelände des Plangebietes weist bei 21 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.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung im unmittelbaren Nahbereich zum Großflächigen Einzelhandelsbetrieb Festgarderobe Laue geschaffen werden. Darüber hinaus sollen gleichsam die derzeit schon bestehenden, großzügigen Stellplatzflächen nördlich des Betriebsgeländes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Kernflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – Stellplatzfläche (Baufelder 1 und 2), sowie Betriebsleiterwohnung (Baufeld 3) festgesetzt. Das Baufeld 3 wird zusätzlich mit einer zulässigen GR von max. 400 m² ausgestattet.

Die Bauweise ist 1-geschossig und offen. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig, um einer weiteren randlichen Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken.

Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes – Festgarderobe mit den zusätzlichen Nutzungen - Stellplatzfläche – sowie – Betriebsleiterwohnung-.

Zulässig sind:

Innerhalb der Baufelder 1 und 2:

- Stellplatzflächen.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplatzanlagen) ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 4.300 m² allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Innerhalb des Baufeldes 3:

- ein Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung).

Der erforderliche Ausgleich wird in Form einer Gras- und Staudenflur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nördlich der Baufelder 2 und 3 festgesetzt. Den nördlichen Abschluss dieser Sukzessionsfläche bildet ein neu aufzusetzender Knick in einer Länge von ca. 95,0 m, der einen Knickabschnitt im Südwesten des Baufeldes 2 ausgleicht, welcher im Rahmen der Herrichtung der Stellplatzflächen für einer Durchfahrt entfernt wurde, sowie einen 5,00 m breiten Knickdurchbruch für eine Zufahrt im Bereich der Rendsburger Straße. Auf diese Weise gelingt gleichsam eine adäquate Abgrenzung zum sich im Norden anschließenden offenen Landschaftsraum. Die Fläche beinhaltet gleichzeitig den erforderlichen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 resultierenden Ausgleich.

Die bestehenden Knicks entlang der westlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze, sowie im Süden entlang der Rendsburger Straße und zwischen den Baufeldern 1 und 2 werden nach § 21 Landesnaturschutzgesetz nachrichtlich als „vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume“ übernommen.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird bedarfsgerecht mit 10,00 m über der mittleren Höhenlage der 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 zur Grünordnung befinden sich im Umweltbericht.

4. Verkehrserschließung und –anbindung

Die Erschließung des Baufeldes 3 erfolgt im Süden über die Rendsburger Straße in Form eines 5,00 m breiten Knickdurchbruchs.

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 Erschließung der Baufelder 1 und 2 erfolgt über 2 Einfahrten über die privaten Flächen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 und dienen dem Einzelhandelsunternehmen Festgarderobe Laue als Besucherstellplätze.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzurichten. Die darüber hinaus erforderlichen Besucherstellplätze für das Betriebsgrundstück Festgarderobe Laue finden sich in ausreichender Zahl innerhalb der Baufelder 1 und 2.

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. 23 schafft die Gemeinde Tellingstedt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes sowie einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Zum Gesamtverfahren fand am 25. August 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 „nördlich der Rendsburger Straße und westlich der B 203 im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung“. Er ist ca. 1,17 ha groß und umfasst ein ca. 0,77 ha großes Sondergebiet.

An der östlichen, südlichen und westlichen Seite wird das Plangebiet von Knicks i. S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Zudem läuft inmitten des Plangebietes ein weiterer Knickwall.

Der Umgebungsbereich wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden von der Rendsburger Straße und im Westen vom „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb Festgarderobe Laue“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 geprägt.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung im unmittelbaren Nahbereich zum Großflächigen Einzelhandelsbetrieb Festgarderobe Laue geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die derzeit schon bestehenden Stellplatzflächen nördlich des Betriebsgeländes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Kernflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – Stellplatzfläche (Baufelder 1 und 2), sowie Betriebsleiterwohnung (Baufeld 3) festgesetzt. Das Baufeld 3 wird zusätzlich mit einer zulässigen GR von max. 400 m² ausgestattet. Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Stellplatzanlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 4.300 m² zulässig.

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 befindet.

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 Versiegelungen auf ca. **4.900 m²** Fläche zulässig.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **2.450 m²**. Dieser Bedarf wird innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind erhebliche 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.

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. Das Niederschlagswasser das nicht auf der Fläche versickert, 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 vorwiegende 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.

7.2.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Ein Teil des Plangebietes ist bereits durch Stellplätze versiegelt, die restliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist somit keine besondere Lebensraumfunktion auf.

An der östlichen, südlichen und westlichen Seite wird das Plangebiet von Knicks i. S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Zudem läuft inmitten des Plangebietes ein weiterer Knickwall. Ihnen kommt 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. Es kommen zahlreiche Überhälter vor, überwiegend Eichen (*Quercus robur*), eine Strauchschicht ist kaum ausgeprägt. Vereinzelt kommen Holunder (*Sambucus nigra*) oder Flieder (*Syringa vulgaris*) vor.

Im südlich verlaufenden Knick wird ein 5 m breiter Knickdurchbruch geschaffen um eine Zufahrt zum Grundstück zu gewährleisten. Dieser Durchbruch wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Knicks die im Westen und inmitten des Plangebietes verlaufen, werden durch die errichteten Stellplatzflächen beeinträchtigt, da kein 1 m breiter Knickschutzstreifen eingehalten, sondern der Knickfuß mit Rasenkantensteinen eingefasst wurde. Deshalb werden diese Knicks, auch wenn sie nicht entfernt werden, teilweise ausgeglichen (s. Pkt. 7.3.2).

Die übrigen Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes, überwiegend um die Stellplätze voneinander abzugrenzen, können 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 landwirtschaftlich und baulich (Stellplätze) genutzt. Durch die Planung wird der bauliche Bestand zwar erweitert, in Umfang und Gestaltung passt er sich jedoch so in die Umgebung ein, dass der Siedlungscharakter nicht erheblich verändert wird. Durch den weitgehenden Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen sowie der Anlage weiterer Strukturen kann eine hinreichende Eingrünung erreicht werden.

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 4.300 m².

Betriebsleiterwohnung:

GR zzgl. 50 %	Faktor Ausgleich	Ausgleichsbedarf
600 m ²	0,5	300 m ²

Versiegelung durch Stellplätze:

Maß der baulichen Nutzung	Faktor Ausgleich	Ausgleichsbedarf
4.300 m ²	0,5	2.150 m ²

Der Ausgleichsbedarf von **2.450 m²** wird auf einer Fläche innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

7.3.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Biotoptyp	Entfällt in m	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Knick	5 m	1:1,5	7,50 m

Biotoptyp	Beeinträchtigt in m	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Knick	75 m	1:0,4	30 m

Die Knicks die im Westen und inmitten des Plangebietes verlaufen, werden durch die errichteten Stellplatzflächen beeinträchtigt, da kein 1 m breiter Knickschutzstreifen eingehalten, sondern der Knickfuß mit Rasenkantensteinen eingefasst wurde. Deshalb werden die betroffenen Knickabschnitte (ca. 75 m) mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen. Damit kommen zu den **7,50 m** Ausgleich für den Knickdurchbruch für eine Einfahrt weitere **30 m** Knickaustgleich.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes, nördlich der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes sowie einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Der Plangeltungsbereich (im Folgenden: Plangebiet) befindet sich an der östlichen Ortsrandlage „nördlich der Rendsburger Straße und westlich der B 203 im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung“. Er ist ca. 1,17 ha groß und umfasst ein ca. 0,77 ha großes Sondergebiet.

An der östlichen, südlichen und westlichen Seite wird das Plangebiet von Knicks i. S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Zudem läuft inmitten des Plangebietes ein weiterer Knickwall.

Der Umgebungsbereich wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden von der Rendsburger Straße und im Westen vom Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 geprägt.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung im unmittelbaren Nahbereich zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb Festgarderobe Laue geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die derzeit schon bestehenden Stellplatzflächen nördlich des Betriebsgeländes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Kernflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Festgarderobe – Stellplatzfläche (Baufelder 1 und 2), sowie Betriebsleiterwohnung (Baufeld 3) festgesetzt. Das Baufeld 3 wird zusätzlich mit einer zulässigen GR von max. 400 m² ausgestattet. Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Stellplatzanlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 4.300 m² zulässig.

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 teilweise versiegelte und teilweise als Intensivgrünland genutzte Plangebiet besitzt als Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** nur eine geringe Bedeutung. Den 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. **4.900 m²** zu. Hieraus ergibt sich für das Schutzgut ein Bedarf von ca. **2.450 m²** Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Ebenso wird durch die Flächenversiegelungen in den **Wasserhaushalt** eingegriffen. 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. Das Niederschlagswasser das nicht auf der Fläche versickert, 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.

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 Plangebietes bereitgestellt.

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 Plangebietes zur Verfügung (s. Abb. 1).

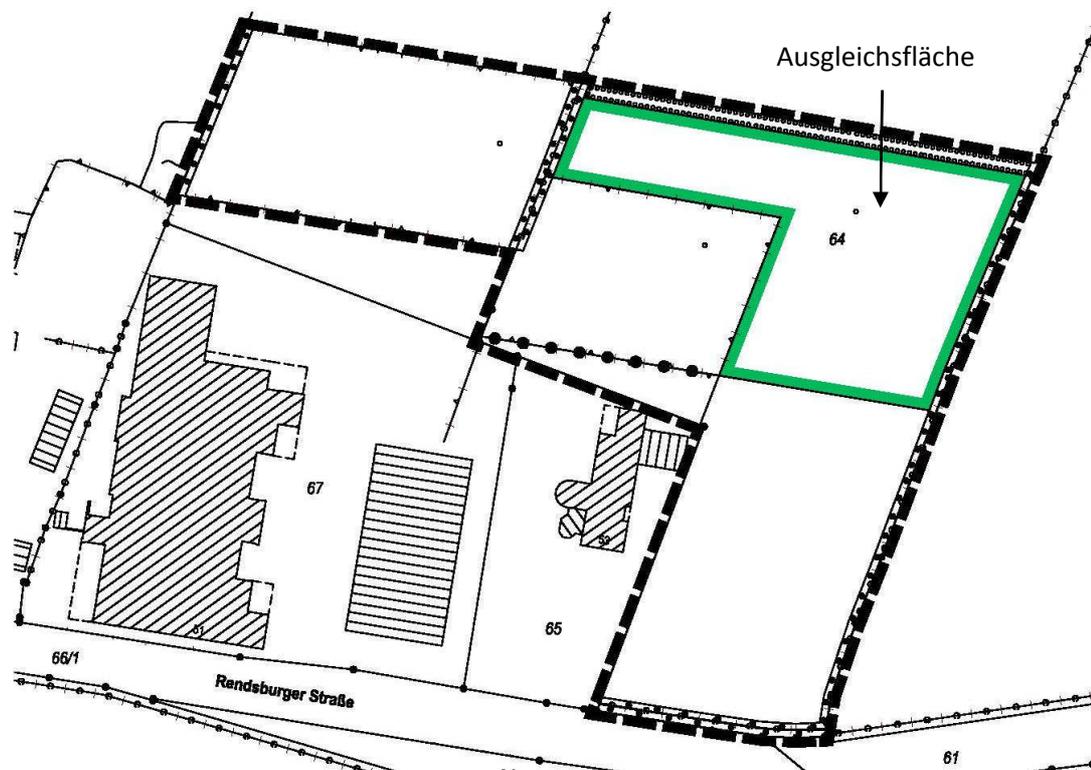


Abb. 1 Ausgleich innerhalb des Plangebietes des vBP Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von **3.225 m²** 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. Die vorhandenen Anpflanzungen zum Parkplatz sollen verdichtet werden, um einen Sichtschutz und eine Abgrenzung zu erlangen.

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.

Auf der Fläche wurde schon der Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 geleistet (656 m²), das heißt es stehen noch 2.569 m² Fläche zur Verfügung. Nach „Abzug“ der 2.450 m² Ausgleich für dieses Vorhaben bleiben auf der Fläche noch gut 100 m² übrig, die als Ausgleich für andere Vorhaben dienen können.

7.6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Der Knickausgleich erfolgt ebenfalls im Plangebiet (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. 30 m davon dienen als Ausgleich für Eingriffe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, für dieses Vorhaben müssen 37,50 m ausgeglichen werden. Smit stehen noch 27,50 m für andere Vorhaben zur Verfügung.

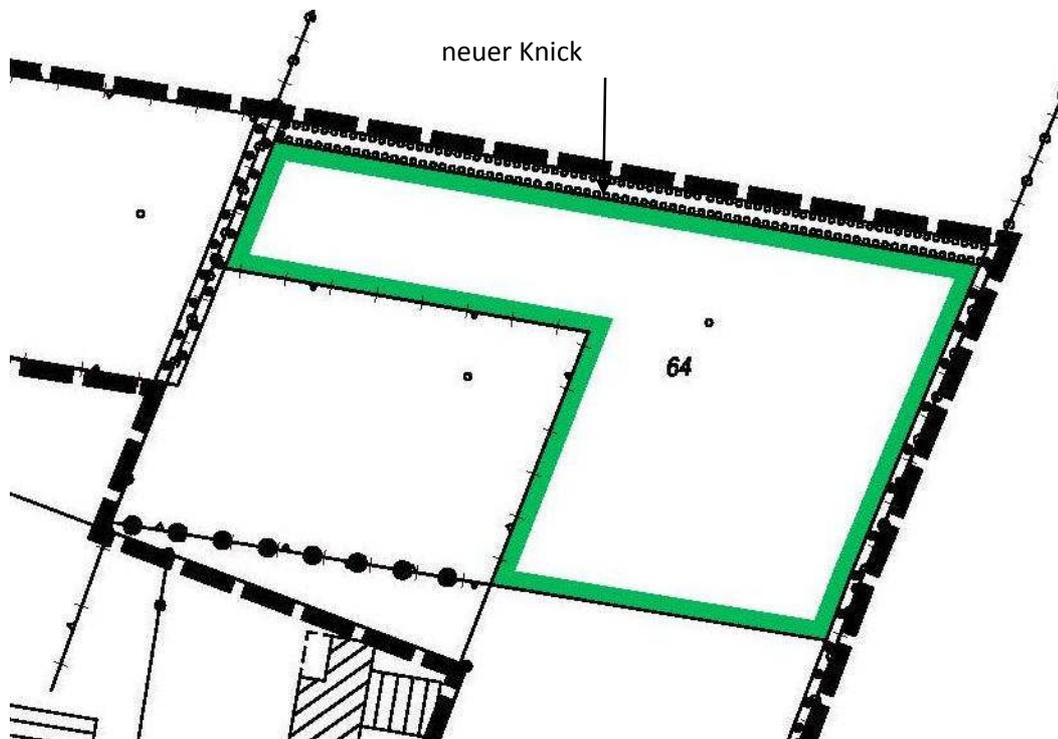


Abb. 2 Knickausgleich innerhalb des Plangebietes des vBP Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt

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 sanguine*)
- 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>m²</u>	<u>%</u>
Sonstiges Sondergebiet – SO –	7.725	65,8
Knicks	789	6,7
<u>Maßnahmenflächen</u>	<u>3.226</u>	<u>27,5</u>
	11.740	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 –