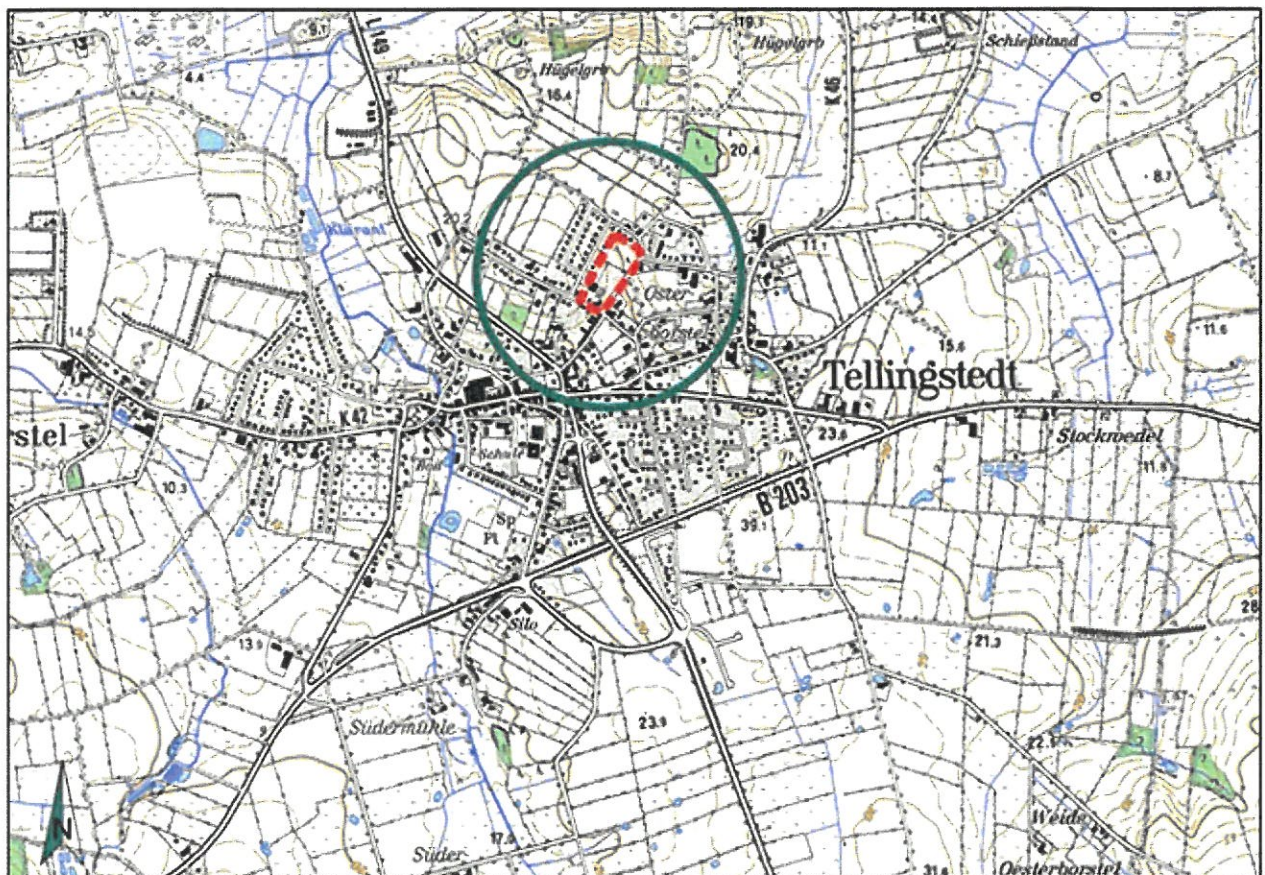


9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

- ▶ **Begründung**
nach § 2a BauGB
 - ▷ Städtebauliche Begründung (Teil I)
 - ▷ Umweltbericht (Teil II)

Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt Ausweisung der Plangebietsfläche als Sonderbaufläche (S) „Garten- und Landschaftsbau“



- ▶ **Gebiet**
nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Städtebauliche Begründung (Teil I)

1 Planungsgrundlagen

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH hat ihren Betriebssitz seit 1883 bereits in der fünften Generation im Eichenweg 1 in der Gemeinde Tellingstedt. Das ortsansässige familiengeführte Traditionsunternehmen, ist im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebaus tätig.

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich die Verwaltung, ein Blumenladen, die Wohnhäuser von Familienmitgliedern und Lagerhallen. Weiterhin dient ein Teil des Grundstücks als Betriebshof für den Gesamtbetrieb. Hier befinden sich verschiedene Lagerflächen und -einrichtungen, um für den Garten- und Landschaftsbau die erforderlichen Pflanzen, Steine, Einsatzstoffe wie Bodenaushub und Mutterboden, Produkte und Baumaterialien vorzuhalten. Bei den Tätigkeiten des Dienstleistungsbereiches fallen auch verschiedene Abfälle überwiegend in Kleinmengen an, die teilweise von den verschiedenen regionalen Baustellen zum Betriebshof gebracht werden. Hierbei handelt es sich um mineralische und organische Abfälle die nach einer Behandlung der Verwertung zugeführt werden.

Da ein Teil dieser Tätigkeiten auf dem Betriebshof, nach gegenwärtiger Lesart unter das Regime des Abfall- und Immissionsschutzrecht fallen, ist auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen eine Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich, obwohl keine Änderungen dieser Tätigkeiten auf dem Betriebshof vorgesehen sind.

Die Genehmigung nach dem BImSchG für die Anlage kann erst erteilt werden, wenn andere öffentlich-rechtliche Vorschriften wie die Voraussetzungen nach dem Bauplanungsrecht geschaffen sind.

Im Rahmen der Planungshoheit hat die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt an, den Bestand des Betriebes sowie dessen angemessene geringe Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch wird weiterhin die Grundlage für angestrebte Investitionen und die Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 1 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Gemeinde Tellingstedt ist es ein Anliegen, den Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH im Gemeindegebiet zu halten, und zukünftig für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Sorge zu tragen.

Über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt soll der Planbereich entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt werden.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurde der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 in der Sitzung am 10.12.2018 durch die Gemeindevertretung Tellingstedt gefasst und somit das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 erfolgte das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Planung geändert und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im nachfolgenden Verfahren wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen, welche eine entsprechende Änderung der Planung erfordern, deshalb kann das Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden.

Nachdem der abschließende Beschluss am 20.01.2021 gefasst wurde, sind die entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt worden. Bei der Prüfung wurden einzelne Punkte festgestellt, auf deren Grundlage dann der Genehmigungsantrag zurückgezogen wurde. Nach der Änderung/Anpassung der Entwurfsunterlagen und einer eingeschränkten Beteiligung des Kreises und der Vorhabenträgerin ist ein erneuter abschließender Beschluss zu fassen und der Vorgang zur Genehmigung vorzulegen.

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet, auf das sich das angestrebte Bauleitplanverfahren bezieht, befindet sich im:

Kreis: Dithmarschen
Gemeinde: Tellingstedt
Gemarkung: Tellingstedt
Flur: 11
Flurstücke: 95/1, 99/9, 99/12, 186 und 187

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19.987 m² (Bruttofläche) und es befindet sich nordöstlich der zentralen Ortslage Tellingstedt im Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 2 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Planbereich schließt das bestehende Betriebsgrundstück der Gartengestaltung Dahmlos GmbH sowie das nordöstlich gelegene Wohnhaus mit Grundstück des einen Geschäftsführers ein.

Eigentümerin des weitestgehend bebauten und in Nutzung befindlichen Betriebsgrundstückes ist die Dahmlos GbR (bestehend aus Thomas und Markus Dahmlos), Eichenweg 1 in 25782 Tellingstedt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll zusätzlich die Grundlage geschaffen werden, dass die Gartengestaltung Dahmlos GmbH das Plangebiet, insbesondere den Betriebshof um ca. 1.000 m² geringfügig erweitern kann. Weiterhin soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass auf der derzeitigen Einschlagfläche von ca. 1.100 m² die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäudes für einen Betriebsinhaber besteht und bis zum Eintritt, diese Fläche weiterhin als Einschlagfläche genutzt werden kann. Zu Beginn des Verfahrens war noch von einer Erweiterung von ca. 1.265 m² und einer Einschlagfläche von ca. 1.225 m² ausgegangen, diese Flächen haben sich im Verfahren durch die vorgesehene Maßnahmefläche am neu anzulegenden Knick verringert.

Die folgende Abbildung stellt den Planbereich mit seiner Umgebung dar.



Abb.1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Plangebietes

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 3 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Planbereich wird:

- ▶ im Norden von einer Kleinsiedlung und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen,
- ▶ im Osten von Flächen, die größtenteils landwirtschaftlich und z.T. für Tierhaltung genutzt werden,
- ▶ im Süden vom Eichenweg und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen mit den Wirtschaftsstellen und zugehörigen Wohngebäuden,
- ▶ im Südwesten von der Straße „Mühlenberg“ sowie daran angrenzend im Nordwesten von der Wohnbebauung „Lindenstraße“ begrenzt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die Gemeinde Tellingstedt hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 10.12.2018 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“ beschlossen.

Aus Gründen der langfristigen Planungssicherheit des ortsansässigen Betriebes will die Gemeinde das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ausweisen. Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Über den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Tellingstedt verpflichtet sich die Gartengestaltung Dahmlos GmbH zur Umsetzung der im VEP dargestellten Maßnahmen und deren Kostenübernahme.

Die Bauleitplanung wird in diesem Fall im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt, d.h. mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 aufgestellt.

Im Verfahren zur Änderung / Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte die Beteiligung der Landesplanungsbehörde (Planungsanzeige) gemäß § 11 (1) Landesplanungsgesetz (LaplaG).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 13.02.2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (nach § 2 Abs.4 BauGB) aufgefordert.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden im Aufstellungsverfahren bzw. von der Gemeinde Tellingstedt im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Weiterhin hat die Gemeinde die Nachbargemeinden über das Vorhaben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unterrichtet, um die Bauleitpläne aufeinander abzustimmen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 4 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Termin für die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gegeben. Über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung wird die Öffentlichkeit am 26.08.2019 in der Gaststätte „Dithmarscher Hof“ unterrichtet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens, eine Ortsbegehung zur Aufnahme der Flora und Fauna, zu den Biotoptypen, FFH Gebieten sowie einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, um auf dieser Grundlage als Teil II der Begründung insb. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Detailplanung vornehmen zu können.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Tellingstedt am 26.08.2019 schloss sich das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an. Der Entwurf für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, das Abwägungsmaterial, die Begründungen und das Gutachten wurde nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden konnten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die eine Überarbeitung der Planentwürfe erforderten. Deshalb wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am 22.06.2020 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, wodurch die Planentwürfe erneut für die Öffentlichkeit auszulegen sind und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen ist.

Nachfolgend ist erneut ein Beteiligungsverfahren sowie die Auslegung der Unterlagen durchgeführt worden, bei dem keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen wurden, die eine entsprechende Änderung der Planung erfordern, deshalb konnte dieses Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden.

Nachdem der abschließende Beschluss am 20.01.2021 gefasst wurde, sind die entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt worden. Bei der Prüfung wurden einzelne Punkte festgestellt, auf deren Grundlage dann der Genehmigungsantrag zurückgezogen wurde. Nach der Änderung/Anpassung der Entwurfsunterlagen und einer eingeschränkten Beteiligung des Kreises und der Vorhabenträgerin ist ein erneuter abschließender Beschluss zu fassen und der Vorgang zur Genehmigung vorzulegen.

1.3 Planvorgaben

Das Plangebiet mit einer Bruttofläche von 19.987 m² befindet sich nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“ sowie nordöstlich der zentralen Ortslage Tellingstedt.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 5 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt (Stand 10. September 1991) wird das Betriebsgrundstück als gemischte Baufläche und der restliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die nachfolgende Abbildung stellt den entsprechenden Auszug mit Kennzeichnung des Planbereiches dar.



Abb. 2: Auszug des Flächennutzungsplanes vom 10.09.1991 mit Darstellung des vorgesehenen Änderungsbereiches (gestrichelte Linie)

Das Betriebsgrundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 4 von November 1974. Dieser B-Plan ist zum einen kein qualifizierter Bebauungsplan und zum anderen aufgrund der fehlenden Gebietsbezeichnung als sog. Nummernplan schwebend unwirksam.

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH befindet sich mit ihrem Betriebsgrundstück somit planungsrechtlich im sogenannten unüberplanten Bereich.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung soll der Planbereich als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung angepasst werden. Dieses Ziel kann über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erreicht werden.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 6 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Auf Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Garten- und Landschaftsbau“.

Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Tellingstedt stehen den Zielen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, weichen aber teilweise von den örtlichen Gegebenheiten ab. Die Gemeinde verfolgt aber das Planungsziel, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung, des bereits seit 1883 auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Gewerbebetriebes, vorzunehmen.

Regionalplan des Planungsraumes IV Schleswig-Holstein Süd-West

Der Regionalplan stellt die Gemeinde Tellingstedt als ländlichen Zentralort im ländlichen Raum dar. Der Gemeinde Tellingstedt wird ein Nahbereich bzgl. des Versorgungsbereiches von ca. 8.000 Einwohner zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Ort ist als Unterzentrum eingestuft und ist über den Ortsrand hinaus als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet dargestellt. Die vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Die vorliegende Planung steht den Zielen des Regionalplanes des Planungsraumes IV nicht entgegen.

1.4 Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als Teil II der städtebaulichen Begründung erstellt worden.

Die beiden Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 werden parallel durchgeführt. Obwohl eine gleichzeitige Erarbeitung erfolgt ist, werden die Begründungen inkl. der Umweltberichte für jede Planungsebene getrennt vorgelegt.

2 Planinhalte

Im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es der Gemeinde Tellingstedt ein Anliegen, den Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH im Gemeindegebiet zu halten und zukünftig für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Sorge zu tragen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 7 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde die Voraussetzung für die Festlegung der allgemeinen Art und für die bauliche und sonstige Nutzung nach Maßgabe des Baugesetzbuches.

Somit wird die derzeitige und zukünftige Nutzung des Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung bauleitplanerisch abgesichert.

2.1 Ausweisung des Plangebietes

Über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt soll der Planbereich entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt werden.

In erster Linie handelt es sich um die Darstellung des bestehenden und genehmigten baulichen Bestandes und zusätzlich soll der Vorhabenträgerin eine geringe angemessene Erweiterungsmöglichkeit des Betriebshofes (innerhalb der Bestandsfläche) sowie einer zusätzlichen Bebauung eingeräumt werden.

Die Sonderbaufläche hat als Zweckbestimmung die Nutzung für den Vorhabenträger im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus. Für den vorhandenen baulichen Bestand liegen entsprechende Genehmigungen vor.

Der Nutzungsumfang soll mit dem Bauleitplanverfahren nicht geändert werden, aber die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Die Darstellung auf dem Planentwurf entspricht den örtlichen Gegebenheiten, nur für den Betriebshof wurde nach aktuellem Verfahrensstand eine geringfügige Erweiterung von ca. 1.000 m² aufgenommen. Ein Teil der Sonderbaufläche von ca. 1.100 m² wird zzt. als Einschlagfläche genutzt und soll zukünftig für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäudes für einen Betriebsinhaber genutzt werden. Bis zum Eintritt kann diese Fläche weiterhin als Einschlagfläche genutzt werden. Dieser Flächenanteil wurde mit einer entsprechenden Signatur dargestellt.

Weiterhin erfolgt eine Darstellung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Verkehrsflächen sowie der privaten Grünflächen.

An der westlichen Grundstücksseite des Betriebshofes ist im Bereich der angrenzenden Flurstücke 99/14 und 99/15 ein 3,00 m breiter Lärmschutzwall inkl. Böschungssicherung mit einer bunten Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze aus Arten mit langhaltender Belaubung (Bepflanzung) vorgesehen.

An der nordwestlichen und nordöstlichen Seite des Betriebshofes ist als Abschirmung eine Verwallung mit einer Höhe von 3,00 m dauerhaft einzurichten. An der Außenseite und auf der Krone der Verwallung ist dieser mit einer bunten Auswahl standort-

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 8 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

gerechter, regionaltypischer Gehölze aus Arten mit langhaltender Belaubung flächendeckend zu bepflanzen und zu erhalten.

Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit der Plangebietsfläche entspricht somit weitestgehend der jetzigen Nutzung.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Betriebsfläche eines Vorhabenträgers handelt, die als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll, wurde von der Gemeinde Tellingstedt bestimmt, die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. Die Vorhabenträgerin ist auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Darstellungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Im von der Gemeinde Tellingstedt mit der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag, werden die Randbedingungen und Voraussetzungen zur Realisierung der Maßnahme innerhalb einer Frist und zur Kostenübernahme festgelegt. Eine Erschließung ist nicht erforderlich, es handelt sich um einen über mehrere Jahre vorhandenen und genutzten Betriebsstandort.

3 Abwägung

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch die Planung regelt die Gemeinde die zulässige Nutzung von Grundstücken und bestimmt damit den Inhalt des Eigentums an Grund und Boden. Entgegengesetzte Interessen sollen in ein abgewogenes Verhältnis zueinander und zu einem gerechten Ausgleich untereinander gebracht werden.

Die Gemeinde als Träger der Planungshoheit entscheidet, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

3.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Regel eine Prüfung und Begründung der Standortwahl. Im vorliegenden Fall konnte und wurde auf die Betrachtung von Alternativstandorten verzichtet, da das Plangrundstück bereits in der Weise genutzt wird (Bestandsschutz), wie es nach der Planaufstellung genutzt werden kann.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 9 / 11
--	--	------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Wenn ein geeigneter und bereits genehmigter Standort erweitert werden soll, sollte dieser im Sinne einer Verringerung von zusätzlichen Eingriffen möglichst intensiv genutzt werden und einer Neuerrichtung an einem anderen Standort vorgezogen werden.

Mit der Durchführung des bauleitplanerischen Verfahrens ist keine Änderung der derzeitigen Nutzung verbunden, sondern der Bestand und eine geringe Erweiterung des Betriebshofes wird derart festgelegt, dass hierdurch die Grundlage für angestrebte Investitionen und die Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen wird.

Die Gemeinde Tellingstedt verfolgt das Ziel, das bereits seit dem Jahre 1883 ortsansässige Unternehmen in der Gemeinde zu halten und die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand zu schaffen.

3.2 Umweltbelange

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt wird eine bestehende und genutzte Betriebsfläche für ein familiengeführtes Traditionsunternehmen, welches im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebaus tätig ist, als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Auf Grundlage des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes inkl. der Vorhabenbeschreibung wurden die möglichen Beeinträchtigungen von Menschen und Umwelt festgelegt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betrachtet. In Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten aufgestellt. Die Ergebnisse, sind nachdem eine Nachbarschaftsverträglichkeit festgestellt wurde, vollständig bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 erfolgte das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurden anschließend die zulässigen Tätigkeiten auf dem Betriebshof reduziert und es ist eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen, dieses wurde entsprechend in den Planentwürfen eingearbeitet. Da die Planung somit geändert wurde, ist ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst worden. In den nachfolgenden Verfahrensschritten haben sich keine Änderungsvorgaben ergeben, deshalb kann dieses Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden.

Weitere mögliche Auswirkungen des Vorhabens wurden während der Aufstellung der Umweltberichte betrachtet, mit dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der betrachteten Umweltbelange auszugehen ist.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 10 / 11
--	--	-------------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

3.3 Gemeindliche Abwägung

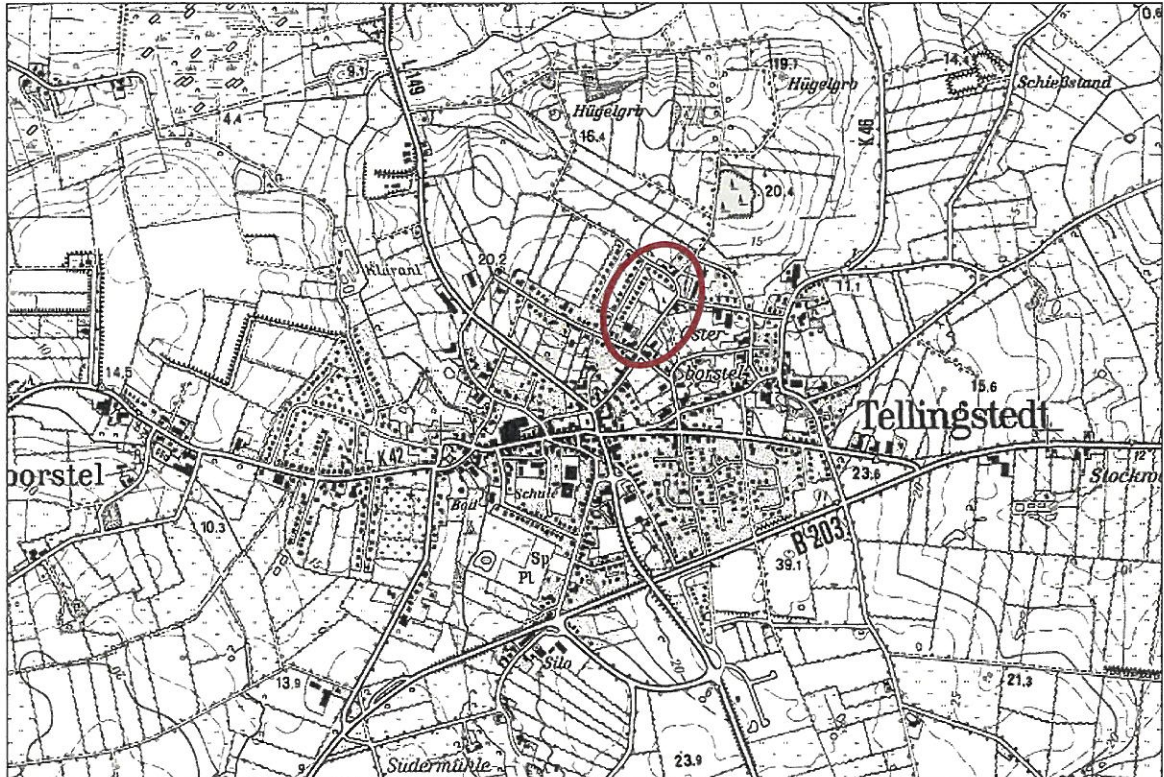
Die allgemeine Ausweisung als Sonderbaufläche zur Nutzung durch einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus, stellt eine notwendige städtebauliche Planung für die Sicherung und Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens in der Gemeinde Tellingstedt dar. Alternative Planungsmöglichkeiten waren im vorliegenden Verfahren nicht relevant, da das Plangebiet bereits zum größten Teil bebaut und sich in der Nutzung befindet.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Tellingstedt sind geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbunden, die als zulässig zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle auf den Teil II der städtebaulichen Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 11 / 11
--	--	-------------------------------------

Teil II

der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: August 2019, geändert gem. Beteiligungsverfahren: 22.06.2020,
fortgeschrieben: Mai 2021

Satzungsbeschluss: 08.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachplanungen	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	12
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	13
2.1.4	Schutzgut Fläche	15
2.1.5	Schutzgut Boden	16
2.1.6	Schutzgut Wasser	17
2.1.7	Schutzgut Klima	17
2.1.8	Schutzgut Luft	19
2.1.9	Schutzgut Landschaft	20
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	23
4.	PLANUNGSALTERNATIVEN	23
4.1	Standortalternativen	23
4.2	Planungsalternativen	24
5.	STÖRFALLRELEVANZ	24
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	25
6.2	Massnahmen zur Überwachung	25
7.	ZUSAMMENFASSUNG	25
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN	26

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Februar 2019 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen. Nach Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 lag der Plan vom 18.11. bis zum 20.12.2019 zur Stellungnahme aus. Die Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anmerkungen sind in den nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt. Da einige der Hinweise zu grundsätzlichen Änderungen der Planungsaussagen geführt haben, beschloss die Gemeinde im Juni 2020 die Durchführung einer erneuten Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.08.2020 erneut um eine Stellungnahme zu den vorgenommenen Änderungen aufgefordert. Die öffentliche Auslegung hierzu fand in der Zeit vom 21.09. bis zum 23.10.2020 sowie erneut in der Zeit vom 02.11. bis zum 04.12.2020 statt. Die Gemeindevertretung beschloss im Anschluss daran, am 20.01.2021, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung einzureichen. Während des Genehmigungsprozesses wurden verschiedene noch zu ändernde Einzelpunkte angemerkt, die zu einem Rückzug des Genehmigungsantrages führten. Nach Anpassung der Planzeichnung erfolgte im Juni 2021 eine eingeschränkte Beteiligung des Kreises und der Eigentümer. Der abschließende Beschluss wurde am 08.06.2021 gefasst.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (F-Planänderung) und wird zeitgleich zu dieser erarbeitet. Die verschiedenen Auslegungen und Beteiligungen hatten keine inhaltlichen Veränderungen des Umweltberichtes zur Folge, sondern führte ausschließlich zu redaktionellen Anpassungen.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach

werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 ‚Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbau‘. Das Plangebiet erstreckt sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortslage Tellingstedt, nordwestlich des Kreuzungsbereiches Mühlenberg im Süden und Eichenweg im Osten. Es umfasst das Betriebsgelände der Gartengestaltung Dahmlos GmbH, deren Geschäftsführer und Eigentümer der Flächen sind Thomas und Markus Dahmlos.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung umfassen die Flurstücke 187, 186, 99/12, 99/9 und 95/1 sowie Teilbereiche der Straßenverkehrsflächen des Flurstücks 159/6, der Flur 11 in der Gemarkung Tellingstedt. Das Betriebsgelände enthält Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Straße Mühlenberg, ein weiteres, zum Betrieb gehörendes Wohngebäude im Norden am Eichenweg sowie dazwischenliegende Hallen und Lagerflächen. Das Betriebsgelände besitzt je eine Zufahrt der Straße Mühlenberg und eine vom Eichenweg. Die beiden Wohngebäude auf den Flurstücken 99/9 und 186 haben jeweils eine eigene Zufahrt. An den Geltungsbereich grenzen im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen an, während sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen erstrecken.

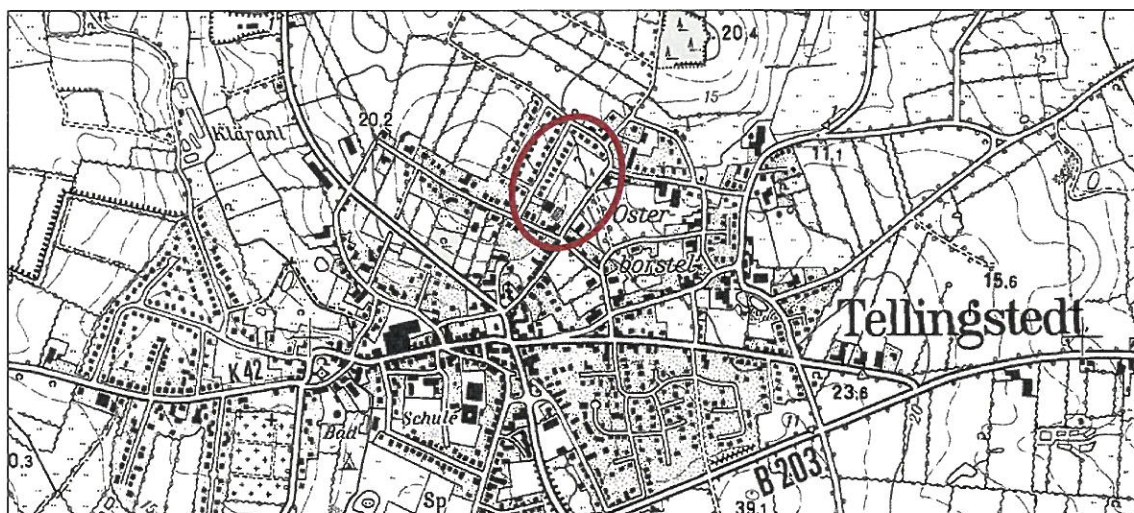


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche eine verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung eines auf den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb zugeschnittenen Sondergebietes zu ermöglichen.

chen, um den Fortbestand des ansässigen Unternehmens zu sichern, Nutzungen konfliktfrei zu ordnen und Erweiterungsmöglichkeiten für Lagerflächen zu schaffen.



Zukünftig wird der Flächennutzungsplan das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche ‚Garten- und Landschaftsbau‘ darstellen. Durch diese Darstellung wird verdeutlicht, dass alle für Wohnzwecke genutzten Gebäude zu dem Betrieb zählen und mit diesem verzahnt sind. Eine eigenständige, betriebsun-

Abb.2: Auszug aus der 9. F-Planänderung – Stand 17.05.2021 – Planverfasser BBU, Handewitt

abhängige Nutzung der Gebäude ist nicht gewünscht. Die großflächige Freifläche im Nordwesten sind von der betrieblichen Lager- und Baunutzung ausgenommen und als private Grünfläche dargestellt. Der vorhandene Gehölzbestand entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet, um zu verdeutlichen, dass diese Grünabgrenzung dauerhaft gesichert werden soll. In Verlängerung dieser Erhaltungsfläche schließt sich eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an. Durch diese Darstellung ist die Entwicklung eines durchgehenden Gehölzsaumes zwischen bestehenden Wohnbauflächen und der jetzt geplanten Sonderbaufläche geplant.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Eichenweg und Mühlenberg sind als örtliche Hauptverkehrsflächen übernommen.

Die Fläche des dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Mühlenberg 2 wird in die Sonderbaufläche einbezogen. Es handelt sich hierbei um das Wohnhaus des Seniors, welches aufgrund verschiedener, betrieblicher Nutzungen entlang der Grundstücksgrenzen, mit dieser Darstellung auch formal dem Betriebsgelände zugeordnet wird. Dieses Ziel ist in dem ursprünglichen Umweltbericht bereits berücksichtigt worden, so dass diese Darstellung keine inhaltliche Änderung nach sich zieht.

Die Fläche südlich des Flurstücks 186 ist schraffiert gekennzeichnet. Sie ist dem Sondergebiet zugeordnet und soll entweder baulich oder weiterhin als Freifläche genutzt werden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine bauliche Nutzung im Sinne des Sondergebietes berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 27.03.2020

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 08.04.2019

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 04.03.2020

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Land

Landesnatschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 13.11.2019

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) in der Fassung vom 20.01.2017.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

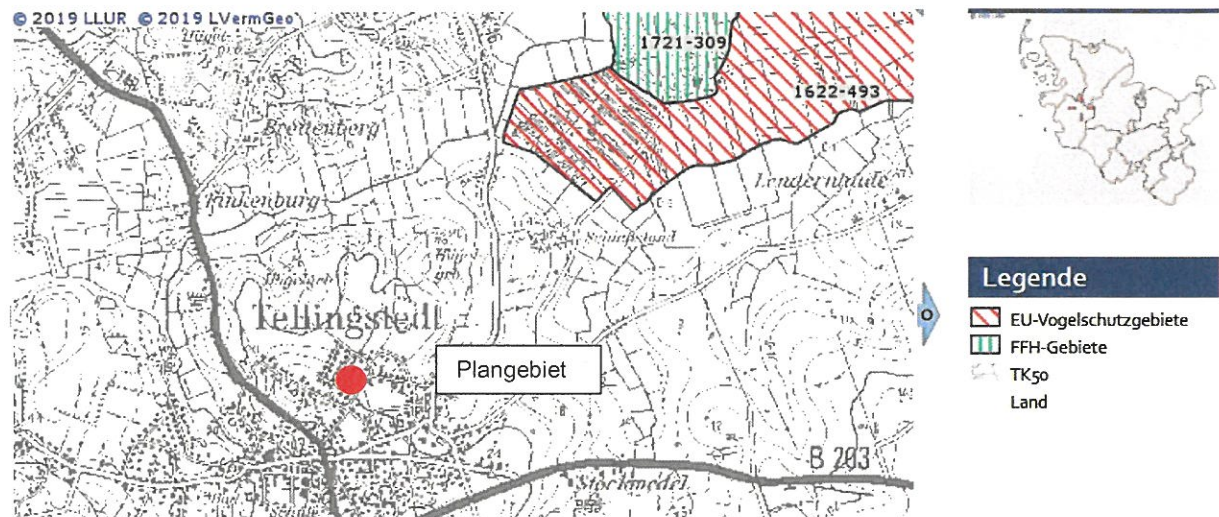


Abb. 3: Natura 2000-Gebiete

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Regionalplan des Planungsraumes IV Schleswig Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg - 2005

Die Gemeinde Tellingstedt liegt gemäß Regionalplan im ländlichen Raum, nördlich der Bundesstraße 203, zu der ein direkter Anschluss besteht. Der Ort ist als Unterzentrum eingestuft und der Ortsbereich sowie die nördlich der Bundesstraße angrenzenden Flächen sind deutlich über den Ortsrand hinaus als ‚baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes‘ dargestellt. Darüber hinaus ist die Region um Tellingstedt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Flächendarstellung befindet sich innerhalb der Darstellung des ‚baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets‘.

Zielsetzung der Regionalplanung ist es, die ländlichen Räume als gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume zu erhalten und ausgehend von den Unterzentren weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung sieht eine Entwicklung in die vorgegebene Richtung vor und beschränkt sich auf Flächen westlich des Eichenweges, so dass die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegenstehen.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Hansestadt Lübeck und Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Storman - 2020

Im Juli 2020 traten die neuen Landschaftsrahmenpläne entsprechend der neu geschnittenen Planungsräume in Kraft. Die Inhalte der insgesamt jetzt drei (statt vormals zwei)

Hauptkarten sind jeweils auf zwei Blätter aufgeteilt. Für die Gemeinde Tellingstedt sind die Darstellungen den Blättern 1 zu entnehmen, welche den nördlichen Teil des Planungsraumes umfassen.

Während in der Hauptkarte 1 keine Darstellungen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hineinragen, ist dieser in der Hauptkarte 2 als ein ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ gekennzeichnet. Diese Darstellung entspricht den Aussagen des alten Landschaftsrahmenplanes. Die Inhalte der Hauptkarte 3 sind neu dazugekommen. Der Geltungsbereich selbst ist hier frei von Darstellungen, an die nördliche Grenze der vorhandenen Bebauung reicht hier die Kennzeichnung eines Gebietes mit ‚oberflächennahen Rohstoffen‘.

Da die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht in diese so gekennzeichneten Gebiete hineinwirken oder umfassen stehen sie den Zielen der Landschaftsrahmenplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt - 1991



Der für diesen Bereich geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung überwiegend als Gemischte Bauflächen dar. Die nördlichen Flurstücke 186, 187 und die nördlichen Bereiche des Flurstücks 99/12 sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet, ebenso wie die Bebauung auf dem Flurstück 99/9 im Südwesten des Geltungsbereiches. Die Bebauung im Südosten des Gebietes ist wie die übrigen Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordosten grenzt eine als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche an.

Abb. 4: Auszug F-Plan Gemeinde Tellingstedt

Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt



Die Darstellungen des Landschaftsplanes gliedern den Geltungsbereich in vorhandene Wohnbauflächen im Südwesten an der Straße Mühlberg, in gemischte Bauflächen für den Bereich des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes im Südosten sowie die sich nach Norden anschließenden Lagerflächen. Der nördliche Teil ist als potentielle Erweiterungsfläche für eine Wohnbebauung auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche gekennzeichnet. Im Nordosten ist die Fläche des angrenzenden Ehrenmales durch ein Symbol markiert.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht grundsätzlich entgegen, weichen jedoch ab.

Abb. 5: Auszug aus dem L-Plan

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes ist ein größerer Teil der Fläche für die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen, bzw. sollte als solche planungsrechtlich gesichert werden. Die jetzt angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes dient der langfristigen Sicherung des dort seit mehreren Generationen ansässigen Gewerbebetriebes und räumt diesem in seinem Flächenbedarf Vorrang vor der Wohnbauentwicklung ein. Landschaftspflegerische Ziele stehen nicht im Konflikt mit den geplanten Änderungen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen sollen im Plangebiet der Fortbestand und die bedarfsgerechte Erweiterung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes (Dahmos GmbH) gesichert werden. Sowohl hochbauliche Erweiterungen im direkten Bezug zu den bestehenden Betriebsgebäuden als auch eine Erweiterung der Lagerflächen und der PKW-Stellplatzflächen, für Mitarbeiter und Besucher, sollen ermöglicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten vom Mühlenberg (2 Zufahrten) und vom Eichenweg (3 Zufahrten). Darüber hinaus sind entlang des Eichenweges Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen, welche direkt in Senkrechtaufstellung von der Straße aus angefahren werden sowie eine weitere Zufahrt bei einer Bebauung des ehemaligen Gehölzeinschlages südlich des Flurstücks 186. Weitere Erschließungsmaßnahmen oder Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

Die Flächen nördlich der Bebauung am Mühlenberg werden als Betriebshof für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Das heißt neben Büro-, Laden- und Fahrzeugabstellflächen werden diese als Lagerplatz für Baustoffe und Baumaterialien genutzt. Abfälle, die im Rahmen der Baustellentätigkeiten anfallen, lagert die Firma hier zwischen. Ein Teil dieser Abfälle wird durch mobile Shredder- oder Brecheranlagen für eine Weiterverarbeitung zerkleinert. Von diesen Nutzungen gehen Emissionen aus, insbesondere hinsichtlich der Geräusch- und Staubentwicklung. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist mit vorhabenbedingten Auswirkungen zu rechnen. Im Rahmen bestehender Genehmigungen und der vorliegenden Bauleitplanung erfolgten schalltechnische Untersuchungen. Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verhindern, sind Immissionsschutz-

maßnahmen zu berücksichtigen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas werden die Flächen des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche mit einer mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Sie entsprechen somit der Ertragsfähigkeit der überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde.



Abb. 6: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gewerbliche Nutzung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Rahmen der bestehenden Genehmigungen fortgesetzt. Eine Erweiterung der Nutzfläche sowie der Tätigkeiten auf dem Gelände wäre nicht möglich, so dass eine zukunftsfähige Weiterentwicklung an diesem Standort stark eingeschränkt ist. Vor dem Hintergrund, dass die Familie Dahmlos schon seit mehreren Generationen einen Gartenbaubetrieb an diesem Standort betreibt, hätte das zur Folge, dass Betriebszweige auszulagern und neue Flächen, abgesetzt vom Stammsitz in Betriebsabläufe zu integrieren wären. Mit der Konsequenz weiterer Fahrwege und Verzögerungen in Betriebsabläufen. Aufgrund der für das bislang vorgesehene Mischgebiet erforderlichen Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen wäre eine Ausdehnung der gewerblichen Flächen auf das Gesamtgebiet nicht möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes ist die Bauleitplanung für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der bedarfsgerechten Flächenausweisung kann der Betrieb in der Region gehalten und Arbeitsplätze gesichert werden. Durch die anschließende verbindliche und vorhabenbezogene Bauleitplanung können Konflikte zwischen den eng benachbarten Gewerbe- und Wohnbauflächen vermieden werden.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionssituation werden durch die geplanten Erweiterungen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet.

Durch die Ausweisung von Sonderbauflächen werden kleinräumig neue Flächen beansprucht. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich betriebseigene Flächen, welche in

der Vergangenheit gartenbaulich genutzt wurden und nun zunehmend für betriebszugehöriges Wohnen sowie die Lagerung und Verarbeitung von Baumaterialien.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme ein Betriebsstandort und Arbeitsplätze in der Region gesichert und Nutzungen verbindlich geregelt werden können, um bestehende oder potenzielle Konflikte auszuräumen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das bestehende Betriebsgelände bietet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsanteiles sowie der intensiven Nutzung kein Potenzial für das Vorkommen geschützter Tierarten. Die Grünland- und Gehölzflächen im nördlichen Teil bieten bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der daraus resultierenden Störungsintensität sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten ist nicht von dem geplanten Eingriff betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten zunächst uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der bestehenden Flächennutzungen sowie der umliegenden Siedlungsnutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten. Auch gemäß Planungsziel des geltenden Flächennutzungsplanes wäre eine bauliche Nutzung der Fläche mit potenziellen Auswirkungen auf geschützte Arten vorgesehen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Da für die Umsetzung der Planungsziele nicht zwingend Gehölzbestände zu beseitigen sind, bestünde der Eingriff im Wesentlichen in einer erhöhten Störungsintensität.

Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung finden muss, kann die vorbereitende Bauleitplanung der Prüfung im Einzelfall nicht vorgreifen. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und eine Tötung von Individuen durch die Einhaltung von artengruppenspezifischen Bauzeitenregelungen vermeidbar ist. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird entweder aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht verwirklicht, oder ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Schaffung von Ausweichquartieren zu vermeiden.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2019 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.



Abb. 7: Gehölzbestand an der Westseite



Abb. 8: Ehemaliger Gehölzeinschlag

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Gartengestaltung Dahmlos GmbH mit Wohn- und Betriebsgebäuden, befestigten und unbefestigten Lagerflächen sowie ehemalige Einschlagflächen mit inzwischen durchgewachsenen Gehölzbeständen. Die Wohn- und Bürogebäude sind von gärtnerisch angelegten und gepflegten Grünflächen umgeben. Entlang der Westseite erstreckt sich eine ca. 3 m hohe, begrünte Sichtschutzwand, die nach Norden in einen mit dichtem Gehölzbestand begrünten, ca. 5 m breiten Wall übergeht. Diesem Streifen ist im Norden eine dichte, ca. 10 m breite Gehölzfläche vorgelagert, die sich aus regionaltypischen Arten zusammensetzt. Dieser Bestand rahmt eine Rasenfläche, in der sich nach Osten der ehemalige Gehölzeinschlag des Gartenbaubetriebes

anschließt. Dieser Einschlag ist inzwischen durchgewachsen und setzt sich aus verschiedenen Ziergehölzen und Koniferen zusammen.

Ein ca. 45 m langer Knickabschnitt bildet die südliche Grenze des eher gärtnerisch genutzten nördlichen Teils der geplanten Sonderbaufläche. Südlich davon schließt sich die vegetationsfreie Lager- und Betriebsfläche an. Drei ineinander gewachsene Blutbuchen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden, zeugen hier von der früheren Gartennutzung.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch eine dichte 1,50 bis 2,00 m hohe Laubgehölzhecke gebildet. Im Vorgarten des Hauptgebäudes am Eichholzweg sowie im Bereich des Knicks befinden sich markante Einzelbäume.



Abb. 9: Hecke und Einzelbaum Ostseite



Abb. 10: Knickabschnitt

Die einfassenden Gehölzstrukturen und prägenden Solitärgehölze sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zu sichern und zu ergänzen. Die Inanspruchnahme der nördlichen Grünflächen für eine bauliche Nutzung ist extern zu kompensieren.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens veränderte sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora zunächst nicht. Da eine bauliche Nutzung des Gebietes auch auf Grundlage des geltenden F-Planes möglich ist, wäre auch ohne die geplante F-Planänderung längerfristig mit einem Verlust der Grünfläche zu rechnen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen des Plangebietes als Betriebsgelände und Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

Als gesetzlich geschützte Biotopstruktur gilt der Knickabschnitt zwischen den Flurstücken 95/1 und 187. Die Beseitigung ist durch entsprechenden Ersatz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Eine Genehmigung zur Knickbeseitigung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bei entsprechendem Ersatz im Gebiet oder auf externen Flächen wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Die linearen Gehölzbestände im Westen sind in ihrer Struktur knickähnlich und gelten als schutzwürdig. Diesem Tatbestand ist in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenzen und Berücksichtigung von Ersatzmaßnahmen für die Knickverschiebung im Rahmen der ver-

bindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Das Vorhaben hat mit der Beseitigung von Knickabschnitten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei der Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als wenig erheblich negativ einzustufen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 2 ha

Bestand:

real:

gewerbliche Betriebsfläche: ca. 1,25 ha

Wohnbaufläche: ca. 0,20 ha

gärtnerische Nutzfläche: ca. 0,55 ha

öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,07 ha

gemäß F-Plan:

Gemischte Baufläche: ca. 1,15 ha

Wohnbaufläche: ca. 0,85 ha

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre die vorhandene Flächennutzung unter Umständen einzuschränken, um die Durchmischung im Sinne von gemischten Bauflächen abzubilden. Eine Erweiterung der Gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 2 ha

Planung:

Sonderbaufläche: ca. 1,53 ha

Private Grünfläche: ca. 0,31 ha

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,04 ha

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,05 ha

öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,07 ha

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu einer Sonderbaufläche entsprechend den Anforderungen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes möglich.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Umwidmung von allgemeinen Wohnbauflächen und allgemeinen Gemischten Bauflächen zu Sonderbauflächen für eine Betriebsentwicklung aus.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) liegt im Plangebiet Gley-Braunerde als Leitbodentyp vor, welcher sich aus Sand oder aus Sand über Lehmboden entwickelt hat. Bereiche von Niedermoor sowie Flächen mit Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG) sind im Plangebiet nicht vertreten.

Baugrunduntersuchungen oder Bodensondierungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Tellingstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit Neuversiegelungen von Boden zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden. Die vorhandenen Flächenversiegelungen sind bereits genehmigt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens in der Erweiterungsfläche ist mit zusätzlichen Bodenversiegelungen und Bodenbewegungen zu rechnen. Der tatsächliche Umfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, um die Erheblichkeit des Eingriffes beurteilen zu können. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene sowie um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage des Kompensationserlasses (2013).

Für das Schutzgut Boden haben die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung eine geringe Erheblichkeit, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht. Das konkrete Vorhaben wird durch die zu erwartende Versiegelung erhebliche Auswirkungen mit sich bringen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren sind.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Versickerungsbecken für das auf den Lagerflächen anfallende Oberflächenwasser. Das Dachflächenwasser der Gebäude am Mühlenberg wird von der dort verlaufenden Kanalisation aufgenommen.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder im näheren Umfeld.

Angaben zum aktuellen Grundwasserstand liegen nicht vor. Anhand der Nutzungsintensität der Flächen sowie der vorhandenen Vegetation kann ein oberflächennaher Grundwasserstand ausgeschlossen werden. Der Versuch des Eigentümers eine Wasserentnahmestelle auf dem Gelände einzurichten, verlief bis zu einer Tiefe von ca. 5 m erfolglos.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die geplante bauliche Erweiterung kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren, erfolgt eine lokale Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Gemäß vorhandenen Erfahrungen wird grundsätzlich von versickerungsfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen, ebenso von einer Einhaltung des Mindestabstands von 1 m der Versickerungsanlage zum Grundwasserleiter. Details zur Entwässerungsplanung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Aufgrund der festgesetzten privaten Grünflächen besteht die Möglichkeit, bei Starkregenereignissen oder bei Frost-/ Tauperioden das Oberflächenwasser bei entsprechender Profilierung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches zu belassen

Da im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung gegeben ist, sind Eingriffe in das Grundwasser durch bauliche Anlagen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung als wenig erheblich einzustufen, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das konkrete Vorhaben kann durch Oberflächenversickerung des Regenwassers erreicht werden.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und gilt als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima. Für das Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800 bis 850 mm zu Grunde gelegt. Die mittleren Temperaturen

liegen im Bereich um die Plöner Seen zwischen 2°C im Ja./ Feb. und 19°C im Jul./ Aug.. Es dominieren Winde aus westlichen bis südwestliche Richtungen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beaufort.

Das Lokalklima des Plangebietes ist einerseits durch die baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie des benachbarten Siedlungsgebietes und der angrenzenden Verkehrswege und andererseits durch die Lage am Ortsrand mit einer ländlichen Prägung des Umfeldes beeinflusst. So begünstigen die Niederungsflächen die Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Stadtklimatische Effekte sind im gewerblich genutzten und großflächig versiegelten Teil des Plangebietes vorhanden, aufgrund der Ortsrandlage aber insgesamt bislang wenig ausgeprägt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfielen zunächst mögliche kleinklimawirksame Veränderungen an diesem Standort. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Erweiterung hat daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Die Überbauung der Freifläche verstärkt die stadtklimatischen Effekte innerhalb des Plangebietes und kann den Luftaustausch für die direkt angrenzenden Bereiche spürbar verändern. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades eines Gewerbegebietes kann diesem Effekt durch die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nur begrenzt entgegengewirkt werden.

Wesentlich erhöhte Treibhausgasemissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da, wenn überhaupt, nur mit einer geringen Zunahme des betrieblichen Verkehrs gerechnet wird. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein Risiko für das Plangebiet dar.

Die Berücksichtigung von Flächen für eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen der Standorterwärmung mindern. Aufgrund der offenen Ortsrandlage und der regulierenden Wirkung der angrenzenden Niederungsbereiche auf das Lokalklima werden die Auswirkungen durch das Vorhaben insgesamt als wenig bis mäßig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht und klimaregulierende Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes existieren.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit der Maschinennutzung auf dem Betriebsgelände. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus der Landwirtschaft, Belastungen aus dem örtlichen und regionalen Verkehr sowie geringe Belastungen aus den Wohnnutzungen. Andere, erheblich emittierende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Ortsrandlage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungssysteme im Plangebiet kaum verändern. Bei Betrieb des Schredders oder des Brechers kann es temporär zu lokalen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen oder einer erheblich negativen Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.
--

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die Lager- und Betriebsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes geprägt. Im Norden begrenzt das Wohnhaus des Betriebsinhabers das Gelände, bevor sich eine kleine, öffentliche Grünfläche um ein Ehrenmal anschließt. Nach Westen begrenzen Einfamilienhäuser entlang der Lindenstraße den Geltungsbereich, während sich nach Osten landwirtschaftliche Betriebe mit dazwischen liegenden Grünlandflächen erstrecken. Im Süden bildet die Straße ‚Mühlenberg‘ die Grenze, welche hier durch die straßenbegleitende Bebauung des Betriebes mit Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt wird.



Abb. 11: Luftbildaufnahme

aus: google earth 2018



Abb. 12: Mühlenberg Richtung Osten



Abb. 13: Mühlenberg Richtung Westen

Das Gebäude Eichenweg 1 bildet dabei mit seinem markanten Baukörper und dem davor gelagerten Garten ein ortbildprägendes Ensemble, welches wie ein Scharnier zwischen den beiden Betriebszufahrten Mühlenbergweg und Eichenweg liegt. Das ebenfalls zum

Betrieb gehörende Wohnhaus ‚Mühlenberg 2‘ ordnet sich aufgrund seiner Kubatur und Nutzung eher in die im Westen angrenzende Wohnbebauung ein.

Die Topographie des Geländes erstreckt sich zwischen ca. 25 müNHN im Südwesten, ca. 22 müNHN im Südosten und ca. 18 müNHN im Nordosten. Der rund 7 m Höhenunterschied innerhalb des Gesamtgeländes wird durch bauliche Höhenabfangungen im südöstlichen Bereich deutlicher als im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes. So stehen die Gebäude Mühlenberg 2 sowie im südlichen Teil der Lindenstraße ca. 2 m höher als das Gebäude Eichenweg 1 bzw. das dort angrenzende Betriebsgelände. Vor diesem Hintergrund sind die Firsthöhen der angrenzenden Wohngebäude ca. 2-2,50 m höher als die Lager- und Maschinenhallen des Betriebes.



Abb. 14: Eichenweg 1



Abb. 15: Mühlenberg 2

Die hochbaulichen Anlagen konzentrieren sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches. An die Wohn- und Bürogebäude schließen sich die Lager- und Maschinenhallen an, bevor danach offene Lager- und Betriebsflächen mit Schüttboxen und wechselnden Mieten folgen. Im nördlichen Teil konzentrieren sich neben dem dortigen Wohngebäude, Gehölzbestände, welche aus ehemaliger Baumschultätigkeit und Einschlagplatz hervorgegangen sind. Die Trennung bildet zurzeit ein Knickrelikt mit zwei Überhängern auf der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 187 und 95/1.

Entlang des Eichenweges schirmt eine dichte Hecke das Betriebsgelände von der Straße sowie der östlich angrenzenden Bebauung ab.



Abb. 16: Gehölzbestände nördl. Geltungsbereich



Abb. 17: Eichenweg mit Blick nach Südwesten

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch die Grenzlage zwischen Siedlung und Kulturlandschaft zunächst unverändert erhalten. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wäre ebenfalls eine bauliche Nutzung mit potenziellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Statt eines Sondergebietes wäre danach im nördlichen Teil ein Wohngebiet geplant mit der möglichen

Auswirkung von kleinteiligeren Nutzungen verschiedener Eigentümer, statt der jetzt geplanten Betriebsnutzung durch einen Eigentümer bzw. Eigentümergesellschaft.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Aufgrund des von mehr oder weniger dichten Bebauung gerahmten Geltungsbereiches wirken sich die Veränderungen durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes eher auf das Ortsbild aus als auf das Landschaftsbild. Mit der Flächendefinition Sondergebiet wird das gesamte Gelände des ansässigen Betriebes einschließlich seiner Wohngebäude als ein Betriebsgelände zusammengefasst. Vor diesem Hintergrund ist innerhalb des Geltungsbereiches auch in Zukunft eine großflächige Nutzung mit verschiedenen Anlagen und Betriebseinrichtungen zu erwarten als eine kleinteilige Parzellierung mit verschiedenen Einzelhäusern.

Hochbaulichen Anlagen können zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes beschränkt werden. Die lokale Prägung des Ortsbildes ist bereits durch den Gebäudebestand erfolgt. Sofern die Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschritten werden, ist durch moderate Erweiterungen des Bestandes nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Durch den Erhalt sowie die sinnvolle Ergänzung und Verdichtung der einfassenden Gehölzstrukturen ist die Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild anzustreben.

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungserweiterungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Sofern in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche eine Einbindung in die umgebende Landschaft und das Ortsbild gewährleisten, haben die Darstellungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen, Kultur- und Sachgüter bleiben unberührt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die geplanten Veränderungen von unbebauten Flächen stellen in erster Linie einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft dar.

Für den Plangeltungsbereich wird die Erheblichkeit des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert.

Aufgrund der bestehenden, intensiven Flächennutzung werden sich Kompensationserfordernisse auf die Inanspruchnahme von Intensivgrünland bzw. Gartenbauflächen für eine Erweiterung der baulichen Nutzung konzentrieren sowie die Beseitigung von Knicks und Gehölzbeständen. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades des Plangebietes wird externer Ausgleich erforderlich, welcher vorzugsweise innerhalb der Gemeinde erbracht werden soll.

Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen.

4. PLANUNGSAALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH hat ihren Betriebssitz seit 1883 im Eichenweg 1, d.h. im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung. Das Unternehmen ist mit zurzeit 35 Mitarbeitern/innen im Bereich Garten-, Landschafts- und Gewerbebau tätig. Auf dem Betriebsgelände befindet sich neben der Verwaltung und der Wohngebäude der Familienmitglieder, ein Blumenladen sowie Lagerhallen und –flächen für die im Rahmen der Tätigkeit anfallenden Einsatzstoffe.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Betrieb mit seinen Anforderungen für eine ordnungsgemäße Ausübung planungsrechtlich gesichert und kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht werden, um ihn zukunftsfähig im Ort halten zu können.

Eine Alternative zur vorliegenden Planung bestünde in der Nutzung externer Flächen für die Zwischenlagerung von Baumaterial. Diese Option wurde jedoch nicht verfolgt, da hinsichtlich der Betriebsabläufe eine Bindung an den Hauptstandort sowie die „soziale Kontrolle“ durch das Wohnumfeld aus Sicherheitsgründen ausdrücklich gewünscht sind.

Eine weitere Alternative wäre die Standortaufgabe und Umsiedlung des gesamten Betriebes an einen Gewerbestandort mit größerem Flächenpotenzial. Da im Gemeindegebiet aktuell keine entsprechende Gewerbefläche zur Verfügung steht, würde dies den Fort-

gang des Unternehmens aus der Gemeinde bedeuten. An dem bestehenden Standort ist der gewünschte Zusammenhang zwischen Wohnen und Betrieb sowie das erforderliche kleinräumige Erweiterungspotenzial gegeben. Eine Entwicklung der nördlichen Flächen zu allgemeinen Wohnbauflächen entsprechend der ursprünglichen Flächennutzungsplandarstellung wird seit der dortigen Ansiedlung eines in der Leitung des Betriebes befindlichen Familienmitgliedes nicht mehr verfolgt. Vor diesem Hintergrund räumt die Gemeinde der Planung, dem bestehenden Betrieb am bestehenden Standort die notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen, Vorrang ein.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da es sich bei der 9. Flächennutzungsplanänderung in erster Linie um eine Sicherung bereits bestehender Flächennutzungen sowie deren Erweiterung handelt.

Im Rahmen der Planaufstellung war anfangs eine vollständige Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche vorgesehen. Diskutiert wurde auch eine Beibehaltung der Darstellung einer allgemeinen Wohnbaufläche für das Wohnhaus am Mühlenberg 2. Da das Flurstück jedoch in Teilbereichen von betrieblichen Bauten beansprucht wird, wurde davon abgesehen und das Wohnhaus der Sonderbaufläche zugeordnet.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Wohnnutzung vor. Dabei handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Eider und dem Kreis Dithmarschen vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes im Juli 2019 eine Ortsbesichtigung, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Für den Themenbereich Schall wurde ein Fachgutachten erstellt sowie die Vorhabenbeschreibung für die Bestandssicherung und Erweiterung ausgewertet und berücksichtigt.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Überwachung der im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung eintreten, stellt die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die geplante Sonderbauflächen auf.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine separate Umweltprüfung, um nachteilige Umweltauswirkungen und –beeinträchtigungen auf Grundlage der verbindlichen Planaussagen festzustellen und mögliche Kompensationsmaßnahmen quantifizieren zu können.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Darstellung von Sonderbauflächen den Fortbestand und die Erweiterung des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes Dahmlos zwischen Mühlenberg und Eichenweg in Tellingstedt zu ermöglichen, um den Bestand des Betriebes, dessen unwesentliche Umstrukturierung sowie eine geringfügigen Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die angestrebten Investitionen des Unternehmens sowie der Genehmigungsanpassung nach dem BImSchG zu schaffen.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Die Beseitigung eines Knickrestes kann aufgrund des geringen Umfangs durch entsprechende Ersatzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich oder durch externe Maßnahmen kompensiert werden. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der geplanten Versiegelungserweiterungen durch das Planungsvorhaben betroffen. Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu be-

rücksichtigen. Für die zu erwartende Bodenversiegelung werden unter Umständen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, welche voraussichtlich extern erbracht werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie der Möglichkeiten der Ordnung der Nutzungen als überwiegend positiv eingestuft. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der umgebenden Grüneinfassung und der regelnden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen. Dazu sind hochbauliche Maßnahmen auf den Zusammenhang mit bestehenden Betriebsgebäuden zu beschränken und in der Höhe anzupassen.

Da auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes ebenfalls eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches mit vergleichbaren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich wäre, sind die Auswirkungen der 9. Flächennutzungsplanänderung insgesamt wenig erheblich.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

BBU, HANDEWITT (15.06.2020) – Vorhabenbeschreibung für die Bestandssicherung und Erweiterung eines Fachbetriebs für Garten- und Landschaftsbau – VEP Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) ‚Garten- und Landschaftsbau‘

BLB-WOLF, AHRENSBURG (15.08.2019) – Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) ‚Garten- und Landschaftsbau‘

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2019 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (1998) – Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

GEMEINDE TELLINGSTEDT - Flächennutzungsplan

GEMEINDE TELLINGSTEDT - Landschaftsplan

KREIS DITHMARSCHEN (21.03.2003) – Baugenehmigung über Errichtung eines Lagerplatzes AZ: BA-0126-2003

KREIS DITHMARSCHEN (15.08.2008) – Baugenehmigung über Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses AZ: BV-0360-2008

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil A Bodentyp und Teil B Bodenart), 2018 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, 2018 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt verfolgt mit dem Aufstellungsverfahren das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ zu schaffen, damit der Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH langfristig in der Gemeinde gesichert werden kann.

Hierdurch wird die Voraussetzung für weitere Investitionen, die Arbeitsplatzsicherung sowie die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsanpassung geschaffen.

Nach Durchführung aller im gesamten Bauleitplanverfahren vorgesehenen bzw. festgesetzten Maßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen und eine Nachbarschaftsverträglichkeit ist gesichert.

Gemeinde Tellingstedt,2021
- Bürgermeisterin -

Teil I: Städtebauliche Begründung

gem. § 2a Nr. 1 Baugesetzbuch, erstellt durch:
BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH, Alter Kirchenweg 54, 24983 Handewitt,
gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2021.

Teil II: Umweltbericht

gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch, erstellt durch:
FRANKE's Landschaften und Objekte, Kiel,
gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2021.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 38
--	--	--------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- ▶ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- ▶ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- ▶ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert
- ▶ Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014
- ▶ Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt
- ▶ Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt
- ▶ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
- ▶ Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)
- ▶ Fortschreibung 2005, Regionalplan für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung Abschließender Beschluss	Stand: 17.05.2021 Seite: 39
--	--	--------------------------------