

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt

#### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Tellingstedt verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 27.06.1991 genehmigt hat.

Zwischenzeitlich ist der Flächennutzungsplan durch die 1. Änderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung in der Gemeinde Rechnung.

#### 2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Tellingstedt verfügt z. Z. nicht über erschlossene Gewerbegrundstücke. Nunmehr wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben zu schaffen. Es sollen sowohl Betriebe aus der Ortslage von Tellingstedt umgesiedelt als auch neue Betriebe angesiedelt werden. Es wird beabsichtigt, für den vorhandenen Bedarf an Gewerbegrundstücken den B-Plan Nr. 14 aufzustellen. Die vorliegende Bauleitplanung - 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 - entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen (s. Planungsgespräch am 11.08.1998 mit der Landesplanungsbehörde, dem Innenministerium und dem Kreis Dithmarschen sowie fernmündliche Gespräche zwischen der Gemeinde und der Landesplanungsbehörde).

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden nunmehr die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der bebauten Ortslage, östlich der L 149 als

- gewerbliche Bauflächen (G)

ausgewiesen.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung wird für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vor. Es werden keine Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben, die sich dem Hauptbetrieb unterordnen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> und Einzelhandelsbetriebe als Baumärkte mit zusätzlichem Gartenbedarf und Autohäuser, zugelassen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Ortslage von Tellingstedt sollen erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus werden durch weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch großflächige Betriebe innerhalb des künftigen Baugebietes Auswirkungen auf die innerörtliche Funktion, Entwicklung und strukturelle Ausstattung des ländlichen Zentralortes erwartet.

Die gewerblichen Bauflächen liegen rd. 110 m südlich von einigen Wohngrundstücken entfernt. Die Gemeinde hat im Hinblick auf die relativ nahe gelegenen Wohngrundstücke ein Immissionsschutzgutachten eingeholt. Die Berechnungen des Gutachtens ergaben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - im Bereich der Wohnhäuser nachts geringfügig überschritten werden. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB werden im Bebauungsplan zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Gewerbegrundstücke flächenbezogene Schalleistungspegel nach § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche entsprechend nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ausgewiesen.

Eine weitere Untersuchung im Rahmen des vorgenannten Gutachtens hat ergeben, daß unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Verkehrsaufkommens auf der L 149 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Durch die Realisierung des künftigen Baugebietes auf den z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schl.-H. Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden Eingriffsminimierungen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem erstellten Grünordnungsplan im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt. Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig im räumlichen Zusammenhang des Baugebietes ermöglicht werden können und dies aus ökologischen Gründen auch nicht sinnvoll erscheint, beabsichtigt die Gemeinde das Ausgleichsdefizit außerhalb des Bebauungsplanes zu kompensieren. Neben den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen soll der Eingriff überwiegend außerhalb des Bebauungsplanes durch die ca. 2000 m nordöstlich der Ortslage von Tellingstedt ausgewiesenen Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte Dauergrünlandflächen im Landschaftsschutzgebiet „Großes Moor/Kätner Moor“, die durch extensive Grünlandnutzung zu artenreichen Feuchtgrünlandflächen entwickelt werden sollen.

Eine Sicherung der Flächen für den Naturschutz ist in diesem Raum des Landschaftsschutzgebietes daher sehr zu begrüßen.

Die vorgesehenen Flächen für den Naturschutz werden bei der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ausgewiesen (s. Teiländerungsbereich 2).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt befindet sich in der Aufstellung und ist somit noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung des Landschaftsplanes beim Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten stellen.

Das künftige Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 wird an das vorhandene Straßennetz an die Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden.

Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Tellingstedt, den 02.06.1999



Gemeinde Tellingstedt  
- Bürgermeister -