



Auszugsweise Abschrift aus der II. Nachtragssatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Tellingstedt vom 12.08.2003

## **II. Nachtragssatzung zur H a u p t s a t z u n g**

der Gemeinde Tellingstedt  
Kreis Dithmarschen

### **§ 10 Veröffentlichungen**

- (1) Satzungen der Gemeinde werden durch Abdruck im amtlichen Teil des Informationsblattes des Amtes Kirchspiellandgemeinden Eider bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist mit dem Erscheinungsdatum der Ausgabe bewirkt.
- (2) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in der Form des Absatzes 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Beginn und Ende der Auslegung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.
- (3) Andere gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachungen erfolgen ebenfalls in der Form des Absatzes 1, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

### Artikel 3

Diese II. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Tellingstedt tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Genehmigung nach § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 02. September 2008 erteilt.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Tellingstedt, den 10. September 2008  
gez. Helmut Meyer  
Bürgermeister

Die vorstehende auszugsweise Abschrift aus der II. Nachtragssatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Tellingstedt vom 12.08.2003 wird hiermit beglaubigt.

Hennstedt, den 30.11.2009

Amt Kirchspielslandgemeinden Eider

Der Amtsvorsteher

Im Auftrag



  
Jens Kracht



## BEGRÜNDUNG

### zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„südlich der Teichstraße, westlich der Sportanlagen westlich der Bahnhofstraße  
und nördlich der B 203“

#### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Tellingstedt verfügt über einen Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und die örtlichen Gegebenheiten sowie die bis dato bekannten Zielplanungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde darstellt.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher in vier Änderungsverfahren fortgeschrieben und aktualisiert.

Mit Stand vom 01-03-2008 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.510 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulstandort; sie verfügt über einen Kindergarten sowie ein Freibad. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt. Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist der Gemeinde Nordhastedt die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes in Tellingstedt, um die entsprechende Angebotspalette in der Gemeinde zu komplettieren. Die Gemeinde Tellingstedt entschloss sich – um ihrer Funktion als ländlichem Zentralort perspektivisch gerecht zu bleiben – für das Vorhaben den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen. Neben der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Tellingstedt weiterhin zeitnah den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 auf.

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück zeichnet sich durch seine nach Süden ausgerichtete, noch als zentral anzusprechende Lage innerhalb des Gemeindegebietes aus. Das Grundstück ist trotz seiner bevorzugten Lage derzeit ungenutzt.

Auf den südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich umfangreiche Sportanlagen, die durch den örtlichen Sportverein genutzt werden; insgesamt befinden sich hier vier Tennisplätze sowie ein Fußballplatz. Weiter südlich befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zum vorliegenden Plangebiet die B 203. Um denkbare Konflikte dieser unterschiedlichen Nutzungen ausschließen zu können, wurden im Vorfeld der Planungen die schalltechnischen Auswirkungen der Sportanlagen wie der Bundesstraße auf das geplante Alten- und Pflegeheim fachgutachterlich untersucht und beurteilt. Der Fachgutachter (**dBCon Technical Acoustics, Kaltenkirchen**) kommt zu dem Schluss, dass auch nach Umsetzung der Planung sämtliche Orientierungs- und Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Zuge Planung wird nunmehr durch die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Änderungsbereich entsprechend seiner vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche – W – dargestellt. Das dargestellte Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha.

Zeitnah zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt werden die betreffenden Flächen in einer Größe von ca. 1 ha im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt entsprechend der vorgesehenen zukünftigen Nutzung als Wohnbauflächen – W – dargestellt. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt; zudem ist an der Nordseite des Planänderungsgebietes im wirksamen Flächennutzungsplan noch eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes dargestellt, die im Zuge des vorliegenden Verfahrens aus der Planung herausgenommen und durch entsprechende Regelungen innerhalb des zeitnah in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Die Flächen werden nunmehr als Wohnbauflächen – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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

## **2. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

### **2.1 Einleitung / Methodik**

Mit der 5. Änderung ihres Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Tellingstedt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, mit dem die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes ermöglicht werden soll. Außerdem werden auf einem kleineren Flächenanteil die Voraussetzungen für eine künftige wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

Zum Gesamtverfahren fand am 3. Juni 2009 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Gemeinde abgestimmt. Sie stützt sich im Wesentlichen auf Aussagen und Bewertungen des im Juli 2001 von der Gemeinde beschlossenen Landschaftsplanes (INGENIEURBÜRO SILLER) sowie Ergebnisse einer Geländebegehung zur Überprüfung der aktuellen Situation am 3. Juni 2009.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

Planungsgrundlagen des in der gemeindlichen Abstimmung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes werden, soweit bereits bekannt, in der Bewertung berücksichtigt.

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

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt eine erste Risikoabschätzung. Detaillierte Darstellungen zu den Schutzgütern sowie Bilanzierungen von Eingriff und Ausgleich bleiben den Umweltprüfungen im Rahmen der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne vorbehalten.

### **2.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (im Folgenden Plangebiet genannt) umfasst ca. 1 ha einer ehemals landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche im Süden der Ortslage Tellingstedt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird im Norden und Nordosten von offener Wohnbebauung entlang der Teichstraße, im Nordwesten vom gemeindeeigenen Freibad, im Westen von einem Campingplatz, im Süden von einer renaturierten Teichanlage, im Südosten von einer Tennisanlage mit östlich angrenzendem Sportplatz und im Osten von einer (ehemaligen) Grünlandfläche ähnlich der im Plangebiet eingenommen.

Mit dem Planvorhaben wird für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in die einer Wohnbaufläche (W) geändert. Aufgehoben wird gleichzeitig die Kennzeichnung eines 30 m breiten Pufferstreifens zur „Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen“ angrenzend an die als gemischte Baufläche dargestellte Wohnbebauung südlich der Teichstraße. Sie ist im Zusammenhang mit der ehemals geplanten Sportplatz-Nutzung zu sehen und für die jetzige Planung entbehrlich.

Nähere Festsetzungen trifft zunächst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17, der für einen ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Teilbereich im Süden des Plangebietes zeitnah zu diesem Planverfahren aufgestellt wird. Vorgesehen ist der Bau eines Alten- und Pflegeheimes mit drei zweistöckigen Gebäudeteilen.

Für die nördlich anschließenden Flächen im Besitz der Gemeinde (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) ist perspektivisch eine wohnbauliche Entwicklung in offener Bauweise vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Alten- und Pflegeheimes und der Wohnbauflächen soll durch eine öffentliche Stichstraße über ein unbebautes Grundstück zur Teichstraße im Norden erfolgen.

## 2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Das Plangebiet ist dem „Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung“ zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit besonderen standörtlichen Voraussetzungen. Angestrebt wird eine Kooperation von Naturschutz und Nutzungsansprüchen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermeidet oder zumindest stark minimiert.

Maßgeblich für die Einstufung ist die Lage in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“, das die gesamte Eider-Treene-Sorge-Niederung und angrenzende Geestflächen umfasst.

Unmittelbare Einschränkungen für die Vorhaben ergeben sich aus der Darstellung des Landschaftsprogrammes nicht (s.a. Abschnitt Landschaftsrahmenplan).

### Landschaftsrahmenplan

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen. Allerdings gelten nach den Übergangsvorschriften des § 76 LNatSchG die vor Inkrafttreten der Gesetzesnovelle festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne bis zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms fort. Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines als historische Kulturlandschaft gekennzeichneten Geestbereiches, in dem die mit der Verkoppelung Ende des 18. Jahrhunderts entstandene Knicklandschaft noch erlebbar ist.

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus der Darstellung nicht. Das Umfeld des Plangebietes ist von Siedlungsstrukturen deutlich überprägt (s.a. Bewertung unter Punkt 2.5.5). Knicks stellen im näheren Umfeld des Plangebietes keine landschaftsbestimmenden Elemente dar.

- Die Gemeinde ist in Präzisierung der Darstellung des Landschaftsprogrammes (s.o.) Bestandteil eines großflächigen Raumes, der als Gebiet mit besonderer Erholungseignung bewertet wird.

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen verbunden. Eine differenzierte Einschätzung erfolgt unter dem Punkt 2.5.1 (Schutzgut Mensch – Erholung).

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (INGENIEURBÜRO SILLER) wurde von der Gemeindevertretung im Juli 2001 beschlossen und ist festgestellt.

Im Bestandteil wird das Plangebiet wie der östlich angrenzende Bereich als intensiv genutztes Grünland dargestellt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von einem Gehölzstreifen begrenzt. Das südlich angrenzende Gewässer wird als ehemalige Fischteichanlage angesprochen.

Der Entwicklungssteil enthält eine Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen, zu denen das Plangebiet aber nicht gehört. Stattdessen empfiehlt der Landschaftsplan auf der Grundlage damaliger gemeindlicher Überlegungen eine Nutzung als Festplatz („Kulturmarktplatz“) für öffentliche Veranstaltungen. Diese Planung ist heute nicht mehr aktuell, was die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes erklärt. Die auch für den lokalen Biotopverbund wichtigen randlichen Gehölzstreifen werden dabei aber ebenso wie benachbarte ökologisch bedeutsame Landschaftsbestandteile (Achse Mühlenbach im Westen, renaturierte Teichanlage im Süden) von der vorliegenden Planung nicht berührt, so dass die Umsetzung grundsätzlicher Entwicklungs- und Schutzziele des Landschaftsplanes gewährleistet bleibt.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Planvorhaben ist an die Standortentscheidung für das vorgesehene Alten- und Pflegeheim gebunden. Die Möglichkeit zur perspektivischen Erschließung eines begrenzten Kontingents weiterer Wohnbaugrundstücke ergab sich aus dem Flächenzuschnitt des gewählten Standortes und war nicht maßgeblich für die Standortwahl.

Innerhalb der Gemeinde stand im Vorfeld der Planung als weiterer Standort für das Alten- und Pflegeheim das Gelände des Schulsportplatzes nördlich der Teichstraße zur Diskussion. Auch wenn dieser für den Schulsport nicht oder kaum mehr genutzt wird, bedeutet eine Umsetzung der Planung an diesem Standort doch eine erhebliche Einschränkung des Schulbetriebes, zumal Grünflächen im Bereich der Schule ansonsten kaum vorhanden sind.

Aus Naturschutzsicht ist der Schulsportplatz im Vergleich zum Plangebiet aufgrund der Standortverhältnisse und der Bedeutung als Lebensraum als weniger empfindlich zu werten. Mit einer Bebauung dort geht aber eine innerörtliche Freifläche verloren, so dass sich insgesamt kein erheblicher Unterschied in der ökologischen Risikobewertung ergibt.

## **2.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **2.5.1 Schutzgut Mensch**

#### **Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet passt sich in ein durch Siedlungselemente bereits vorbelastetes Gebiet ein. Der durch Wohnbebauungen und ähnliche bauliche Nutzungen beanspruchte Bereich wird zwar in Richtung Süden ausgedehnt, aber nicht erstmalig überprägt. Nördlich der von Einzelhäusern begrenzten Teichstraße sind mit der Schule und der Amtsverwaltung in räumlicher Nähe ebenfalls größere Gebäudekomplexe vorhanden.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohn- und Erholungsqualität in der Umgebung beeinträchtigen können. Während der Bauphase ist zudem mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Potenziell betroffen sind in erster Linie die Anwohner der Teichstraße sowie in geringerem Ausmaß die Nutzer des westlich benachbarten Campingplatzes.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Wesentliche Änderungen im Umfang des Verkehrsaufkommens in der Teichstraße werden durch das Vorhaben nicht erwartet, da die Verkehre durch im Wesentlichen Besucher und Pflegepersonal des Alten- und Pflegeheimes gering einzuschätzen sind.

Einer genaueren Überprüfung im weiteren Planverfahren bedürfen aber angrenzende Sportnutzungen, die mit Beeinträchtigungen für das Vorhaben verbunden sein können. Zu nennen ist vor allem eine Tennisanlage, die südlich / südöstlich unmittelbar an das vorgesehene Grundstück des Alten- und Pflegeheimes angrenzt. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen sein werden. Ggf. sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) oder Nutzungseinschränkungen für den Tennisbetrieb erforderlich.

#### **Erholung**

Das Plangebiet selbst besitzt als weitgehend brach liegende landwirtschaftliche Nutzfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Im Umgebungsbereich konzentrieren sich hingegen mit dem Freibad im Nordwesten, einem Campingplatz im Westen sowie einer Tennisanlage und einem Sportplatz im Süden / Südosten Freizeit- und Sporteinrichtungen. Hinzu kommt, dass ein wassergebundener Weg am Westrand und unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft, der von Spaziergängern viel genutzt wird.

Von den geplanten Nutzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung nicht zu erwarten, auch da durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen eine weitgehende Eingrünung bereits gegeben ist.

#### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neu herzustellende Stichstraße über ein unbebautes Grundstück von der im Norden befindlichen Teichstraße. Diese ist als innerörtliche Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße im Osten und dem Ortszentrum im Norden einzuordnen und für die erwarteten zusätzlichen Verkehre ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus möglich. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

### **2.5.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von einem Anmoorgley im Westen zu einem Grundwasserboden (Gley) im Osten. Dabei lagern Schmelzwassersande über eiszeitlichen Lehmen.

Für den Anmoorgley sind ganzjährig Grundwasserstände von weniger als 1 m unter Flur zu erwarten. Im Bereich des Gleys liegen die Wasserstände in den trockeneren Sommermonaten um 1 m unter Flur und tiefer.

Die genannten Bodentypen sind typisch für die Dithmarscher Geest. Hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Produktivität ist der Anmoorgley als mittlerer bis geringwertiger Grünlandboden einzuschätzen. Der Gley ist landwirtschaftlich besser nutzbar und stellt einen guten bis mittleren Grünlandstandort sowie geringwertigen bis mittleren Ackerboden dar.

Für den Naturschutz haben die Bereiche des Anmoorgleys aufgrund der hohen Grundwasserstände eine höhere Bedeutung, die ggf. bei der Bemessung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Der Gley ist dagegen als ein Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach dem bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Kataster nicht bekannt.

Die jahreszeitlich und witterungsbedingt hohen Grundwasserstände sowie die bindigen Substrate in den tieferen Bodenschichten schließen eine Vor-Ort-Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken weitgehend aus. Das Wasser soll daher in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und ggf. nach Rückhaltung gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden.

Als offenes Gewässer verläuft im Norden des Plangebietes, entlang der Südgrenze der Grundstücke an der Teichstraße, ein Entwässerungsgraben. Durch die vorgesehene Erschließungsstraße wird er auf einem kurzem Abschnitt verrohrt.

Der genannte Graben mündet in den ausgebauten Mühlenbach (Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Tielenu), der parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Südlich des Plangebietes ist außerdem eine naturnahe Teichanlage vorhanden.

Das Planvorhaben bereitet die Versiegelung von Grundflächen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Verkehrsflächen und damit einen Verlust von Bodenfunktionen vor. Gleichzeitig wird damit auch die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt und der oberflächliche Abfluss erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als erheblich zu bewerten und erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelungen und zur Wasserrückhaltung weitgehend minimiert werden. Einer eigenen Kompensation bedarf aber der Eingriff in Oberflächengewässer (Graben).

### 2.5.3 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird größtenteils von einer überständigen Grünlandfläche eingenommen, die augenscheinlich in den letzten Jahren nur teilweise gemäht wurde. Im Bestandteil des Landschaftsplanes (Kartierung Ende der 1990er Jahre) ist sie als intensiv genutztes Grünland verzeichnet. Der Vegetationsbestand kennzeichnet wechselfeuchte Bodenverhältnisse. Neben typischen Wirtschaftsgräsern sind in etwas tiefer gelegeneren, offensichtlich auch gelegentlich überstauten Bereichen Feuchtezeiger wie Flatterbinse, Schilf (einzelne Herde), Rohrglanzgras, Wiesen-Schaumkraut und vereinzelt Seggen zu finden. Von den Rändern her wandern zunehmend Ruderalarten (u.a. Brennnessel, Kletten-Labkraut) in die Fläche ein. Beeinträchtigungen bestehen in Ablagerungen von Mäh- und Schnittgut im nordwestlichen Flächenteil.

Im Hinblick auf die Bedeutung für den Naturschutz ist der Grünlandfläche im Zusammenhang mit den teilweise höheren Wasserständen (s. Punkt 2.5.2) zumindest in Teilbereichen eine höhere ökologische Wertigkeit beizumessen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dies bei der Bilanzierung von Eingriff und notwendiger Kompensation zu berücksichtigen.

Die Grünlandfläche wird im Westen und Süden von einem rund 5 m breiten, dichten Gehölzstreifen begrenzt. Der Bestand ist aus bis zu 12 m hohen Bäumen (vorherrschend Schwarz-Erle, daneben auch Esche, Feldahorn sowie vereinzelt Winterlinde) und Sträuchern / Büschen (Hasel, Holunder, Weißdorn, Wildrosen) aufgebaut und als von höherer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Im Norden der Grünlandfläche bildet ein Graben die Grenze zu den Wohngrundstücken an der Teichstraße. Er ist entsprechend seiner Entwässerungsfunktion ausgebaut und unterliegt regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen. Eine besondere Wertigkeit für den Naturschutz ist nicht gegeben. Seine abschnittsweise Verfüllung / Verrohrung ist aber dennoch als Eingriff zu werten und bedarf besonderer Kompensationsmaßnahmen.

Auf seiner Nordseite wird der Graben von einem Knickwall begleitet, der dem Schutz nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unterliegt. Seine ökologische Funktion ist durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und intensive gärtnerische Pflege durch die Anlieger sehr stark eingeschränkt. Die Herstellung eines Knickdurchbruches für die Erschließungsstraße stellt aber einen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Möglichkeiten hierzu sind in der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch innerhalb des Plangebietes gegeben.

Das nördlich des Grabens / Knicks außerhalb des Plangebietes gelegene, für die Erschließung der Bauflächen vorgesehene Grundstück wird von einer intensiv gepflegten Rasenfläche eingenommen, die nur eine sehr geringe Lebensraumfunktion aufweist.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Fischteichanlage, die sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem naturnahen Gewässer mit randlichen Gehölzbeständen aus Erlen und Weiden entwickelt hat.

Der Teich ist als geschützter Biotop i.S. § 25 Abs. 1 LNatSchG einzustufen; im Flächennutzungsplan ist er als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Wirkpfade, die zu Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben führen können, sind nicht erkennbar.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 42 BNatSchG) nach den vorliegenden Informationen im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, können ausgeschlossen werden. Die am nächsten gelegenen Gebiete Eider-Treene-Sorge-Niederung (Vogelschutzgebiets-Nr. 1622-493), Kleiner Geestrücken südlich Dörpling (FFH-Gebiets-Nr. 1721-309), Wald bei Welmbüttel (FFH-Gebiets-Nr. 1721-301) und Wald westlich Wrohm (FFH-Gebiets-Nr. 1722-301) befinden sich in über 2 km Entfernung.

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

#### **2.5.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Fläche erfüllt zwar wie jede unversiegelte Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topographie und Struktur der Vegetation ableiten.

Die Entstehung eines Wohngebietes und im vorliegenden Fall auch einer Seniorenwohnanlage ist im Allgemeinen mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, d. h. mit der Entwicklung von dauerhafter Vegetation verbunden. Diese übernimmt auch eine klimatische Ausgleichsfunktion und filtert Luftschadstoffe, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung unter klimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.

#### **2.5.5 Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Tellingstedt. Dabei werden die vorhandenen Gehölzstrukturen und insbesondere die Teichanlage südlich des Plangebietes als naturnah empfunden. Die weitgehend ungenutzte Grünlandfläche des Plangebietes hingegen hinterlässt bei den meisten Betrachtern eher einen zwiespältigen, ungepflegten Eindruck, der sich nicht mit dem Charakter der umgebenden Flächen deckt.

Durch die benachbarten Siedlungselemente, insbesondere die Sport- und Erholungseinrichtungen im Westen (Schwimmbad, Campingplatz) und Süden / Südosten (Tennisplätze, Sportplatz) ist der Übergang in die freie, von Knicks geprägte Kulturlandschaft der Dithmarscher Geest bereits erheblich gestört. Zudem stellt die ca. 250 m südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 203 eine deutliche Landschaftszäsur und Vorbelastung dar. Insgesamt ist daher eine besondere Empfindlichkeit des Landschafts- und Ortsbildes gegenüber dem Vorhaben nicht gegeben. Mit den randlich vorhandenen Gehölzstreifen und weiteren Pflanzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung der verbindlichen Bebauungsplanung können die geringen verbleibenden Beeinträchtigungen minimiert werden.

#### **2.5.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

#### **2.5.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

#### **2.6 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Die genaue Bilanzierung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen.

Für das konkret geplante Alten- und Pflegeheim (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17) bestehen innerhalb des Plangebietes nur in geringerem Umfang Möglichkeiten zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Sie sind vor allem in Pflanzungen von Gehölzen und in der naturnahen Pflege von Grünflächen zu sehen.

Im Übrigen ist vorgesehen, dass von der Gemeinde bzw. der Vorhabensträgerin für die verbleibenden Eingriffe vor allem in das Schutzgut Boden ein Ausgleich auf der im Amtsbereich gelegenen Ökokonto-Fläche Dellstedt bereitgestellt wird.

## **2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt vor. Rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf eine Umsetzung der Planung ausgerichtet sind, treffen aber erst die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne.

Bei der Aufstellung des bereits projektierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 werden die im vorliegenden Umweltbericht aufgezeigten Risiken für die Umwelt-Schutzgüter im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt. Zu nennen vor allem sind mögliche Lärmimmissionen, die von angrenzenden Sportanlagen in das Plangebiet hineinwirken.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises und übergeordneter Stellen. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auch die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und die hier zu erwartenden Eingriffe liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher zum jetzigen Planungsstand seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

## **2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne Planumsetzung ist die weitere Entwicklung der Flächen nur schwer zu prognostizieren.

Für eine Nutzung als öffentliche Grünanlage / Sportplatz, wie bisher im Flächennutzungsplan vorgesehen, aber auch als öffentliche Parkanlage besteht kein wirklicher Bedarf. Die ehemals angedachte Nutzung als Festplatz / Kulturmarktplatz wird nicht weiter verfolgt.

Möglich ist eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung, auch wenn diese aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsbereich, der Bodenverhältnisse und der insgesamt geringen Flächengröße wirtschaftlich kaum lohnend ist. Intensiv betrieben bietet sie nur wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist allgemein mit einem Risiko der Belastung von Umweltmedien verbunden. Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist aber die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen.

Am wahrscheinlichsten ist, dass es mittel- bis langfristig doch zu einer baulichen Entwicklung zumindest in Teilbereichen kommt. Eine solche Entwicklung ist mit dem Planvorhaben vergleichbar und bietet keine Vorteile aus ökologischer Sicht.

## **2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Tellingstedt ist südlich der Teichstraße der Bau eines Alten- und Pflegeheimes durch einen privaten Investor geplant. Außerdem soll eine kleinere Teilfläche für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist die 5. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Landschaftsplan ist für die Fläche noch eine Nutzung als Festplatz / Kulturmarktplatz vorgesehen. Dies entspricht aber nicht mehr der gemeindlichen Planung.

Alternative Flächen für das Vorhaben wurden von der Gemeinde im Vorwege geprüft, sie bieten gegenüber dem gewählten Standort aber keine Vorteile.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist es am wahrscheinlichsten, dass es mittel- bis langfristige doch zu einer Bebauung für Wohnzwecke kommt.

Der Plangeltungsbereich südöstlich des Freibades, östlich des Mühlenbaches ist rund 1 ha groß. Er umfasst eine ehemals als Grünland genutzte Fläche mit Gehölzstreifen an der West- und Südgrenze. Die Erschließung ist über ein unbebautes Grundstück zur Teichstraße im Norden vorgesehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Umwelt-Schutzgüter wird eine erste Risikoabschätzung vorgenommen:

Die Wohnbevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen entlang der Teichstraße ist durch das Vorhaben nicht erheblich betroffen. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird gering eingeschätzt. Auch negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Dagegen können von einer südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Tennisanlage Störungen für das geplante Alten- und Pflegeheim ausgehen. Die möglichen Auswirkungen werden in einem Fachgutachten untersucht. Eventuell sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet wird größtenteils von einer nur gelegentlich gemähten Grünlandfläche eingenommen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vor allem in ihren feuchteren Teilbereichen eine höhere Bedeutung hat.

Im Norden wird die Grünlandfläche von einem Graben und einem Knick begrenzt. Hier sind zur Herstellung der Erschließungsstraße begrenzte Eingriffe erforderlich (Grabenverrohrung, Knickdurchbruch), die eines Ausgleichs bedürfen.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen nicht vor. Auch Belange des besonderen Artenschutzes werden sehr wahrscheinlich nicht berührt.

Als erheblich ist vor allem der zu erwartende Eingriff in den Boden zu bewerten. Durch das Alten- und Pflegeheim, die Wohnbebauung und die Erschließungsstraße kommt es zu Bodenversiegelungen, die eines Ausgleichs bedürfen.

Die Flächenversiegelungen bedeuten auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das anfallende Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken bzw. im Verkehrsraum versickert werden. Es wird deshalb in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und kontrolliert der Vorflut zugeführt.

Die künftige Bebauung bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Mit den angrenzenden Wohngrundstücken, Erholungs- und Sporteinrichtungen ist eine Vorbelastung mit Siedlungselementen bereits gegeben. Durch den Erhalt randlicher Gehölzstreifen sowie zusätzliche Pflanzmaßnahmen kann die Eingrünung gewährleistet werden.

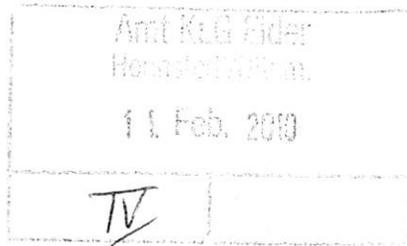
Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17) festgelegt. Vorgesehen ist, dass der Ausgleich auf einer Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Dellstedt erfolgt.

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

Tellingstedt, den 25.11.09

  
-Bürgermeister -



Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein

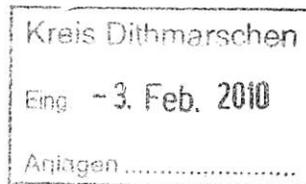
Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Amtsvorsteher  
des Amtes Kirchspiellandgemeinden Eider  
- GB IV Bau, Entwicklung, Schulen  
Kirchspielsschreiber-Schmidt-Str. 1  
25779 Hennstedt

Ihr Zeichen: 621.31-114-8.2  
Ihre Nachricht vom: 03.12.2009  
Mein Zeichen: IV 645 - 512.111 - 51.114 (5. Ä.)  
Meine Nachricht vom: /

Beate Keil  
beate.keil@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988-3341  
Telefax: 0431 988-3358

d. d. Landrat des Kreises Dithmarschen  
FD Regionalentwicklung  
Stettiner Straße 30  
25746 Heide



nachrichtlich:  
IV 53



und weitergereicht  
Heide, 04.02.2010

Der Landrat  
des Kreises Dithmarschen  
Im Auftrag

01.02.2010

**Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Tellingstedt**

Die von der Vertretungskörperschaft am 23.11.2009 beschlossene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung) genehmige ich nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich bis auf eine Planzeichnung nebst Begründung zurück.

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich zu umschreiben; ferner sind Hinweise nach § 215 Abs. 2 BauGB zu geben. Dabei ist klarzustellen, dass nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber dem Amt / der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Muster der Anlage 11 des Verfahrenserlasses vom 18. November 2008 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1062) entsprechen diesen Anforderungen.

Ergänzend weise ich in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

Bei Inkraftsetzung eines Bauleitplans ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen. Auf Mängel im Abwägungsergebnis ist § 215 BauGB nicht anwendbar. Diese bleiben auch ohne Rüge (dauerhaft) beachtlich. Ein fehlerhafter Hinweis nach

§ 215 Abs. 2 BauGB auf die Rügevoraussetzungen des § 215 Abs. 1 BauGB führt zwar nicht zur Unwirksamkeit des Bauleitplans, bewirkt aber, dass die Rügen uneingeschränkt und damit zeitlich nicht befristet geltend gemacht werden können (VGH BW 3. Senat, Urteil vom 15.07.2008, Az.: 3 S 2772/06, juris, Rdnr. 65 m.w.N.). Insoweit sollte die Formulierung der Bekanntmachung ausdrücklich auf Mängel des Abwägungsvorganges Bezug nehmen.

Hinsichtlich der Bekanntmachung der Genehmigung eines Flächennutzungsplanes weise ich im Übrigen auf Nummer 3.3 des Verfahrenserlasses vom 18. November 2008 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1062) hin.

Ich bitte, mir einen Abdruck der Bekanntmachung (bei Aushang mit Datum der Abnahme) vorzulegen und dem Landrat eine Planausfertigung einschließlich Begründung zu übersenden.



Beate Keil

Anlagen  
1 Planausfertigung  
1 Verfahrensakte

# Auszug aus dem Info-Blatt des Amtes KLG Eider vom 15.02.2010

Nr. 03/2010

## Bekanntmachung des Amtes KLG Eider für die Gemeinde Tellingstedt

### Genehmigung der 5. Änderung des Flächen- nutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.11.2009 beschlossene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt für das Gebiet „südlich der Teichstraße, westlich der Sportanlagen westlich der Bahnhofstraße und nördlich der B 203“ mit Bescheid vom 01.02.2010, Az.: IV 645 - 512111 - 51.114 (5. Ä.) nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Alle Interessierte können die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Dienststelle Tellingstedt des Amtes KLG Eider in Tellingstedt, Teichstraße 1, Zimmer 8, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt/der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Tellingstedt, den 02.02.2010

Amt KLG Eider  
Der Amtsvorsteher

Im Auftrage

**Gez. Hans Maaßen**

Veröffentlicht im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am 15.02.2010

Für die Richtigkeit:



Amt Kirchspielslandgemeinden Eider  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrag