

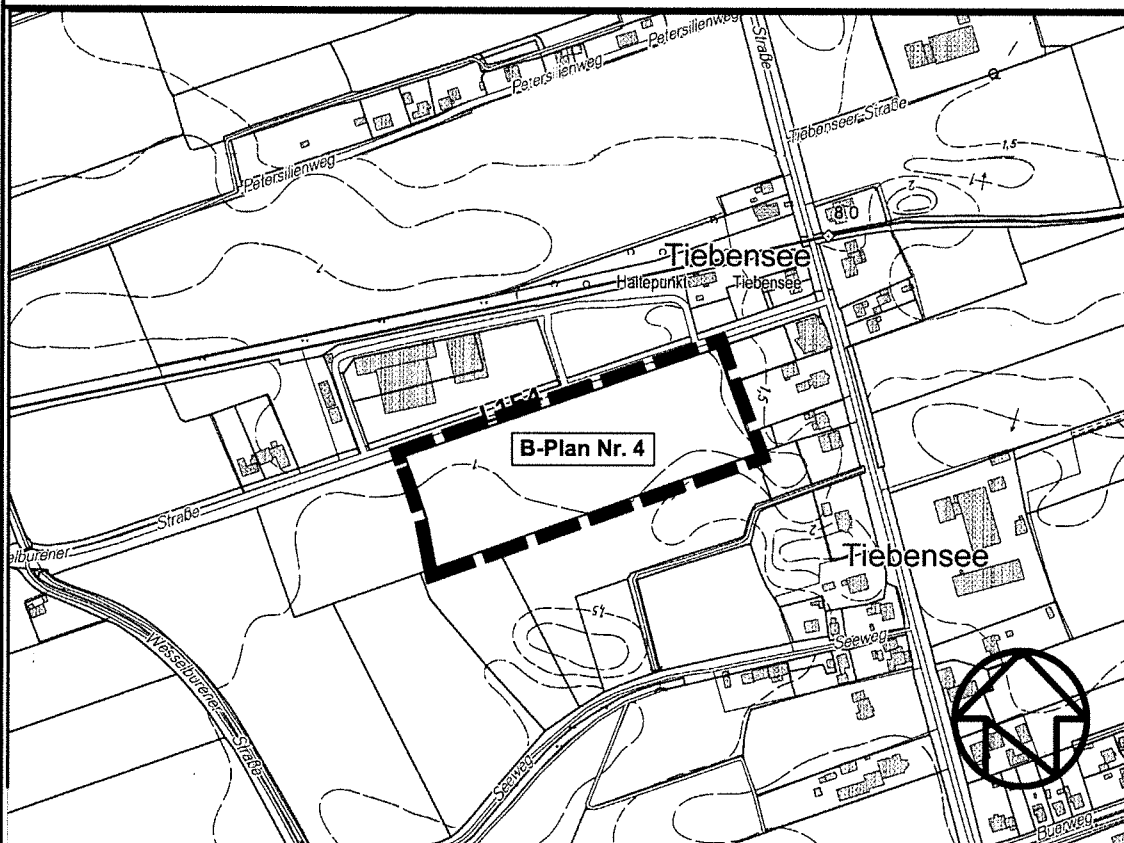
# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Neuenkirchen

für das Gebiet

„Nördlich des Seeweges, südlich der Wesselburener Straße (L154) und westlich der Tiebenseer Straße (L155)“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Aktualität: 14.02.2011

Verfasserin: Dipl.- Ing. Maja Flatau

Dipl.- Ing. Anna David

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de-

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen aus dem Jahr 2000 mit seiner einen Änderung stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 als landwirtschaftliche Flächen dar.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde wird zeitgleich der Flächennutzungsplan geändert und das Areal entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen im Rahmen der 2. F-Plan Änderung als Gewerbegebiet – GE– sowie als Sondergebiet – SO – ausgewiesen.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Es befindet sich im südöstlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Neuenkirchen im Ortsteil Tiebensee und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch gewerbliche Flächen der Gemeinde und die L154,
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch einen Diskothekenbetrieb sowie Wohnbebauungen des Ortsteils Tiebensee an der L155.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhendifferenzen auf, sondern liegt bei etwa 1 m üNN.

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

Mit Stand vom 30. Juni 2010 wies die Gemeinde Neuenkirchen insgesamt 1.034 Einwohner auf. Die Gemeinde ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider-Umland mit Verwaltungssitz in Heide und ist Grundschul- und Kindergartenstandort.

Die Gemeinde war bisher nicht Partner der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“, deren Fortschreibung als Stadt Umland Konzept (SUK) auf der Grundlage des am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sich aktuell in der Vorbereitungsphase befindet. Im Zuge dieser anstehenden Fortschreibung wird der Kreis der teilnehmenden Umlandgemeinden erweitert. Erstmals wird dann auch Neuenkirchen dazu zählen.

Durch die vorliegende Planung sollen zum Einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Umsiedlung eines örtlich angesiedelten Zeltverleihunternehmens geschaffen werden.

Zum Anderen dient das westliche Plangebiet der Unterbringung eines Sondergebietes – SO – Baustofflagerplatz eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens im Anschluss an das gewerbliche Areal.

Nach Aussage des Landschaftsplanes „[...] bietet sich im Ortsteil Tiebensee hauptsächlich die Möglichkeit zur Ausweisung von Gewerbeflächen für einheimische Betriebe an.“ Die einzige im Landschaftsplan aufgeführte Entwicklungsfläche für Gewerbe liegt südlich der Landesstraße und umfasst den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung. Neben der Vorbelastung des Areals durch eine Trocknungsanlage der Raiffeisen-Gesellschaft und einen angrenzenden Diskothekenbetrieb spricht ebenso die Umsiedlung des ortsansässigen Gewerbetreibenden, der seinen Betrieb auf die benachbarte Fläche ausweiten möchte.

Die Standortwahl des Fuhrunternehmens für das Sondergebiet begründet sich ebenso in der Vorbelastung der Umgebung, wie auch in der günstigen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes insgesamt. Nicht zuletzt handelt es sich bei dem Projektentwickler um einen Neuenkirchner Einwohner, der Teile seines Unternehmens zu seinem Wohnstandort verlegen und damit gleichsam erweitern möchte.

Die festgesetzten östlichen Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Gewerbegebiet – GE – mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient als Lagerfläche für das Zeltverleihunternehmen.

Die festgesetzten westlichen Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet – SO – mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baustofflagerplatzes eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens samt einer Stein-Brechanlage. In diesem Nutzungsbereich wird u.a. das Brechen von Bauschutt und Beton als zulässig festgesetzt.

Der Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes umfasst folgende zulässige Ansiedlungen:

- Lagerplätze für Böden, Sande und Altmetalle,
- Schredderanlagen für Bäume und Sträucher,
- Siebanlagen zur Sichtung von Böden und Sanden,
- Mischanlagen von Schüttgütern,
- Handel mit Böden, Sanden, Altmetallen sowie Tiefbaubedarf,
- Kompostieranlagen,
- Maschinen- und Werkstatthallen,
- Bauschutt- Brecheranlagen,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird bedarfsgerecht auf eine Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt da sowohl im Bereich des Sonder- als auch des Gewerbegebietes Kranbewegungen innerhalb der Hallen (Sortiergreifer und Umschlagbagger) ermöglicht werden müssen.

Aufgrund der Vorbelastung zweier umgebender geräusch-immitierender Bauten in Gestalt einer bestehenden Trocknungsanlage der Raiffeisen-Genossenschaft nordwestlich des Plangebietes und eines östlich angrenzenden

Diskotheekenbetriebes, wurde im Vorfeld der Planungen durch einen Fachgutachter (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH) ein „Schalltechnisches Gutachten“ zur Emissionskontingenzierung erarbeitet.

Die ermittelten Emissionskontingente werden in Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - wie folgt festgesetzt:

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:*

Teilfläche	LEK tagsüber in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Sondergebiet	71	55
Gewerbegebiet	65	49

*Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in den im Plan dargestellte Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente (LEK<sub>,zus</sub>):*

Sektor	LEK <sub>,zus</sub> tagsüber in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK <sub>,zus</sub> nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Nordwest	+ 9	+ 5
West	+ 5	+ 1
Südwest	+ 8	+ 2

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.*

*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.*

*Die Immissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes. Sie sind darüber hinaus nicht binnenwirksam.*

*Überschreitungen von aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrichtwertanteilen können ausnahmsweise hingenommen werden, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist.*

*Zum Schutz vor Außenlärm sind Büroräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den Anforderungen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen. Außenbauteile von Büroräumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,erf} = 30$  dB besitzen.*

Der Verbandsvorfluter 0113 des Sielverbandes Poppenwuth schließt an das Plangebiet an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes an. Dieser ca. 4,00 m breite Vorfluter ist im weiteren südlichen Verlauf verrohrt und mündet anschließend in den Vorfluter 0110 des Sielverbandes Poppenwuth.

Die Sicherung der Räumung dieses Gewässers erfolgt von Westen her über 7,50 m breite Geh- und Fahrrechte zugunsten des Sielverbandes Poppenwuth.

Ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben (Grenzgraben) begrenzt das Plangebiet im Süden und Westen. Im Anschluss an diesen wird zur Abschirmung des offenen Landschaftsraumes ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Der erforderliche flächige Ausgleich des Vorhabens erfolgt

auf dem Gemeindegebiet von Nordhastedt, im Nahbereich zum Fieler Moor.

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

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zum Zeitpunkt der Innutzungsnahme in der Verfügung der Gemeinde stehen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Erschließung beider Nutzungsbereiche erfolgt über die L 154 (Wesselburener Straße) mit Hilfe einer Sondernutzungserlaubnis. Auf diese Weise wird der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt.

An der Ostseite des Sondergebietes wird eine Zuwegung festgesetzt, die mit Hilfe von Geh- und Fahrrechten beiden Nutzern zur Verfügung gestellt wird. Entlang der Landesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20,00m einzuhalten. Der Plangeltungsbereich befindet sich zudem außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Darüber hinaus werden weitere Zufahrtsmöglichkeiten an der Landestraße durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken herzurichten.

Ein durch die vorliegende Planung entstehender Bedarf an Besucherparkplätzen wird auf den jeweiligen Grundstücken **während der Betriebszeiten** dauerhaft zugänglich hergestellt.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag (LÖF) beschreibt weiterhin im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Neuenkirchen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, mit dem ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet ausgewiesen werden sollen.

Zum Gesamtverfahren fand am 16. September 2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

#### 7.1.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zur o. g. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird verwiesen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet, der eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Eingriff-Ausgleich Bilanzierung sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen enthält. Im Rahmen des Fachbeitrages wurde eine Biotoptypenkartierung im Plangebiet und seiner Umgebung durchgeführt. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden hingegen nicht für erforderlich gehalten. Dieser Fachbeitrag dient als Grundlage für den hier vorliegenden Umweltbericht.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) ableiten. Aus einem schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Molfsee) gehen Bewertungen zum Schutzgut Mensch hervor.

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

#### 7.1.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Plangeltungsbereich (im folgenden Plangebiet genannt), eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche im Ortsteil Tiebensee, „nördlich des Seeweges, südlich der Wesselburener Straße (L 154) und westlich der Tiebenseer Straße (L 155)“, ist ca. 2,3 ha groß umfasst zwei Nutzungsbereiche:

- **Gewerbegebiet:** der östliche Teil des Plangebietes, ca. ca. 0,73 ha
- **Sondergebiet:** der westliche Teil des Plangebietes, ca. 1,3 ha

Die verkehrliche Erschließung beider Nutzungsbereiche erfolgt über die L 154 (Wesselburener Straße) mit Hilfe einer Sondernutzungserlaubnis. An der Ostseite des Sondergebietes wird eine Zuwegung festgesetzt, die mit Hilfe von Geh- und Fahrrechten beiden Nutzern zur Verfügung gestellt wird.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet der Vorfluter (0113 SV Poppenwuth), der zur Hälfte zum Plangebiet gehört. Dieser ist von einer Feldhecke (§ 15b des LNatSchG S.-H. (alt) geschützt) gesäumt, die außerhalb des Plangebietes liegt. Die Grenze an der Nordseite bildet ein Wegeseitengraben, die Süd- und Westgrenze bilden Entwässerungsgräben.

Der Umgebungsbereich wird im Norden von einem bestehenden Gewerbegebiet, im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Osten von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Beide Gebiete haben eine GRZ von 0,8, daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von ca. 1,6 ha. Vorgesehen sind die Unterbringung eines Baustofflagerplatzes eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens samt einer Stein-Brechanlage, sowie die Schaffung von Lagerflächen für ein örtlich angesiedeltes Zeltverleihunternehmen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet des Bebauungsplans im Bereich der Marsch Norderdithmarschens.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Ausgleichsfläche der Gemeinde, die sich im Gemeindegebiet Nordhastedts befindet, in Anspruch genommen.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **7.2.1 Schutzgüter Klima und Luft**

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die vorgesehene Baufläche 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 Gewerbe- bzw. Sondergebietes 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.

Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

### **7.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Plangebiet ist Teil der intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Marsch Norderdithmarschens. Im vorliegenden Fall ist durch die unmittelbar benachbarten Siedlungselemente der Ortslage Tiebensee (Wohnbebauung und Gewerbe) eine Vorbelastung des Landschaftsbildes aber bereits gegeben. Es besteht daher keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

Verbleibende Beeinträchtigungen können durch den Erhalt der Feldhecke die östlich an das Plangebiet anschließt und zusätzliche Begrünungen weitgehend minimiert werden.

Durch die Eingrünung mit einem Pflanzstreifen im Süden und Westen und der gegebenen Vorbelastung ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 7.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

### 7.2.4 Schutzgut Mensch

#### Menschliche Gesundheit (Lärmimmissionen)

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und die Prognose basieren auf einem gesondert erstellten schalltechnischen Gutachten.

Das Gebiet ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße und durch ansässiges Gewerbe (Raiffeisen eG) vorbelastet. Durch die neue Nutzung wird von weiteren Lärmbelastungen ausgegangen:

- Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Diese Auswirkungen sind unvermeidbar. Da sie aber zeitlich und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden.
- Die Erschließung eines neuen Gewerbe- sowie Sondergebietes bedingt zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen können.
- Beeinträchtigungen durch betriebs-/anlagebedingt vom Gewerbe- und Sondergebiet ausgehenden Lärm werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Schalleistungspegeln für Tages- und Nachtzeiten im Bebauungsplan minimiert.

Im Vorfeld der Planungen wurde durch einen Fachgutachter (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH) ein „Schalltechnisches Gutachten“ zur Emissionskontingenzierung erarbeitet.

Die ermittelten Emissionskontingente werden in Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - wie folgt festgesetzt:

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:*

Teilfläche	LEK tagsüber in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Sondergebiet	71	55
Gewerbegebiet	65	49

*Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in den im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente (LEK<sub>zus</sub>):*

Sektor	LEK <sub>zus</sub> tagsüber in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK <sub>zus</sub> nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Nordwest	+ 9	+ 5
West	+ 5	+ 1
Südwest	+ 8	+ 2

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.*



*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.*

*Die Immissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes. Sie sind darüber hinaus nicht binnenwirksam.*

*Überschreitungen von aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrichtwertanteilen können ausnahmsweise hingenommen werden, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist.*

*Zum Schutz vor Außenlärm sind Büroräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den Anforderungen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen. Außenbauteile von Büroräumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff} = 30$  dB besitzen.*

### **Erholung**

Das künftige Gewerbe- und Sondergebiet besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Durch die stark befahrene Landesstraße sowie die Bahnlinie ist der Raum stark zerschnitten und die Erreichbarkeit der verbleibenden freien Landschaftsbereiche somit nur teilweise gegeben.

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung beider Nutzungsbereiche erfolgt über die L 154 (Wesselburener Straße) mit Hilfe einer Sondernutzungserlaubnis. An der Ostseite des Sondergebietes wird eine Zuwegung festgesetzt, die mit Hilfe von Geh- und Fahrrechten beiden Nutzern zur Verfügung gestellt wird.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

## **7.2.5 Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kleimarsch aus tonigem Schluff bis schluffigem Ton. Charakteristisch ist eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, ein hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Feldkapazität. Der mittlere Grundwasserstand beträgt um 1 m unter Flur und tiefer. Der Bodentyp der Kleimarsch ist im Bereich der Marsch Norderdithmarschens weit verbreitet. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Produktivität stellt sie einen ertragreichen Acker- und Grünlandstandort dar. Für den Naturschutz ist sie von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten befinden sich nicht im Plangebiet.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad erheblich. Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen auf ca. 1,6 ha Fläche zulässig.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs „Bodenversiegelung“ sowie dem Eingriff durch die Aufweitung der Gräben und eine Grabenverrohrung, ergibt sich für das Schutzgut ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **14.110 m<sup>2</sup>**. Dieser Bedarf wird auf der Fläche „Fieler Moor“, die sich in der Verfügung der Gemeinde Neuenkirchen befindet, bereitgestellt.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

### 7.2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser	Der mittlere Grundwasserstand beträgt um 1 m unter Flur und tiefer.
Oberflächenwasser:	<p>Im Untersuchungsbereich kommen vier anthropogen entstandene Gewässer vor. Der Vorfluter und die drei Gräben dienen allein wasserwirtschaftlichen Zwecken. Sie besitzen ein Regelprofil mit steilen Böschungen und sind überwiegend geradlinig. Trotz einer regelmäßigen Gewässerräumung und Böschungsmahd sind sie Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten in der ansonsten strukturarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Marsch.</p> <p>Der <b>Vorfluter</b>, der die östliche Grenze des Plangebietes bildet, ist eine Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Poppenwuth (0113), hat steile Böschungen (Einschnittstiefe ca. 2 m, Öffnungsweite ca. 3 m) und wies zum Kartierungszeitpunkt (06. September 2010) keine Wasserführung auf.</p> <p>Die <b>Gräben</b> die das Plangebiet im Süden und Westen (Entwässerungsgräben) sowie im Norden (Wegeseitengraben) begrenzen, wiesen, wie der Vorfluter, zum Kartierungszeitpunkt keine bzw. kaum Wasserführung auf. Zur Schaffung der Erschließung muss eine Überfahrt über den Wegeseitengraben im Norden angelegt werden.</p>

Auf der gesamten Fläche erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erheblich. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens lässt keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche zu. Die Regenwasserrückhaltung soll in Form eines Regenrückhaltebeckens an der Westseite des Plangebietes (Aufweitung des Entwässerungsgrabens) und zusätzlich durch die Verbreiterung des Grabens an der Südseite des Plangebietes erfolgen. Die Rückhaltung im Plangebiet führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs. Die Aufweitung der Gräben stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der ausgeglichen werden muss

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen

### 2.2.7 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird aktuell ackerbaulich genutzt (im Jahr 201: Kohl) und hat nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Vorfluter (0113 SV Poppenwuth), der zur

Hälfte zum Plangebiet gehört. Dieser ist von einer Feldhecke (§ 15b des LNatSchG S.-H. (alt) geschützt) gesäumt, die außerhalb des Plangebietes liegt. An der Nordseite grenzen ein Wegeseiten- und an der Süd- und Westseite Entwässerungsgräben an.

Die **Feldhecke** (ca. 80 m) östlich der Fläche weist einen relativ dichten Gehölzbestand aus Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) auf.

Der Vorfluter und die Gräben dienen allein wasserwirtschaftlichen Zwecken. Sie besitzen ein Regelprofil mit steilen Böschungen und sind überwiegend geradlinig. Sie unterliegen einer regelmäßigen Gewässerräumung und Böschungsmahd, sind aber trotzdem Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten in der ansonsten strukturarmen intensiv landwirtschaftlich genutzten Marsch.

Der **Vorfluter**, der die östliche Grenze des Plangebietes bildet, ist eine Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Poppenwuth (0113), hat steile Böschungen (Einschnittstiefe ca. 2 m, Öffnungsweite ca. 3 m) und wies zum Kartierungszeitpunkt (06. September 2010) keine Wasserführung auf. Die Böschungen und das Gewässerbett werden von Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Schilfrohr (*Phragmites australis*), schmalblättrigem Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und auf Eutrophierung zeigende Ruderalarten, wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), dominiert. In den Vorfluter erfolgt kein Eingriff.

Die **Gräben** die das Plangebiet im Süden und Westen (Entwässerungsgräben) sowie im Norden (Wegeseitengraben) begrenzen, wiesen, wie der Vorfluter, zum Kartierungszeitpunkt keine bzw. kaum Wasserführung auf. Die Gräben sind von Schilfrohr (*Phragmites australis*) dominiert, zudem kommen Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) vor. Im Graben an der Südseite tritt außerdem noch Gewöhnliche Melde (*Atriplex patula*) auf und es finden sich sechs Weißdorn-Sträucher (*Crataegus monogyna*) und drei Eschen (*Fraxinus excelsior*) im Grabenverlauf. Zur Schaffung der Erschließung muss eine Überfahrt (ca. 16 m) über den Wegeseitengraben im Norden angelegt werden. Dieser Eingriff wird auf der Ausgleichsfläche „Fieler Moor“ ausgeglichen.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht erkennbar.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke,

Im Hinblick auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

### 7.3 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter **Boden, Wasser** sowie **Landschaftsbild** verbunden.

Der erforderliche, im landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsbedarf kann nicht komplett im Plangebiet selbst gedeckt werden. Anrechenbar sind die Neuanlage von Pflanzstreifen an der Süd- und Westseite, die den Eingriff in das Schutzgut Landschaft kompensieren.

Die verbleibenden Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden sowie Wasser werden auf einer Ausgleichsfläche bereitgestellt, die sich in der Verfügung der Gemeinde Neuenkirchen befindet und nicht im Gemeindegebiet von Neuenkirchen sondern von Nordhastedt liegt. Diese Fläche liegt südlich der A23 unmittelbar anschließend an die nordöstliche Grenze des Naturschutzgebietes „Fieler Moor“ (ca. 14,5 km von der vorgesehenen Anlagenfläche entfernt). Im Landschaftsplan ist diese Fläche als „Biotopentwicklungsfläche /Biotopverbundfläche“, zur Arrondierung des Fieler Moores, dargestellt. Momentan wird die Fläche beweidet.

Vorgesehen ist auf einer Fläche von 14.110 m<sup>2</sup> die Entwicklung einer Feuchtbrache. Dazu soll sie aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen werden.

### 7.4 Monitoring

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, obliegt den Gemeinden. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 (§ 4c BauGB) zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden.

### 2.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Neuenkirchen plant die Erschließung eines neuen Gewerbe- sowie Sondergebietes. Planungsrechtliche Voraussetzung dafür ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes, eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche im Ortsteil Tiebensee, „nördlich des Seeweges, südlich der Wesselburener Straße (L 154) und westlich der Tiebenseer Straße (L 155), umfasst zwei Nutzungsbereiche:

- **Gewerbegebiet:** der östliche Teil des Plangebietes, ca. 0,73 ha
- **Sondergebiet:** der westliche Teil des Plangebietes, ca. 1,3 ha

Die verkehrliche Erschließung beider Nutzungsbereiche erfolgt über die L 154 (Wesselburener Straße) mit Hilfe einer Sondernutzungserlaubnis. An der Ostseite des Sondergebietes wird eine Zuwegung festgesetzt, die mit Hilfe von Geh- und Fahrrechten beiden Nutzern zur Verfügung gestellt wird.

Im Osten des Plangebietes, zwischen Parkplatz und Gewerbegebiet, verläuft ein Vorfluter (0113 SV Poppenwuth), der von einer Feldhecke gesäumt ist. An der Nordseite grenzen ein Wegeseiten- und an der Süd- und Westseite

Entwässerungsgräben an.

Die Erschließung eines neuen Gewerbe- sowie Sondergebietes bedingt zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die **Wohnqualität** in der Umgebung beeinträchtigen können. Beeinträchtigungen durch betriebs-/anlagebedingt von dem Gewerbe- und Sondergebiet ausgehenden Lärm werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Schalleistungspegeln für Tages- und Nachtzeiten im Bebauungsplan minimiert. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Norden angrenzende Landesstraße und durch ansässiges Gewerbe aber bereits gegeben. Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Die intensiv genutzte Ackerfläche des Plangebietes (im Jahr 2010: Kohl) besitzt als Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** keine Bedeutung. Dagegen sind die vorhandene Feldhecke (außerhalb des Plangebietes), die Gräben und der Vorfluter von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Durch die Anbindung der Erschließungsstraße (ca. 16 m) wird in den Wegeseitengraben im Norden eingegriffen. Dieser Eingriff wird auf der Ausgleichsfläche „Fieler Moor“ ausgeglichen, die sich in der Verfügung der Gemeinde befindet. Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Erheblich wird in die **Böden** des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von 16.440 m<sup>2</sup> zu. Zudem werden für die Regenwasserrückhaltung (s. u.) Gräben aufgeweitet, dies stellt auch einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von 14.110 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den **Wasserhaushalt** eingegriffen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung. Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens lässt keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche zu. Die Regenwasserrückhaltung soll in Form eines Regenrückhaltebeckens an der Westseite des Plangebietes (Aufweitung des Entwässerungsgrabens) und zusätzlich durch die Verbreiterung des Grabens an der Südseite des Plangebietes erfolgen. Die Rückhaltung im Plangebiet führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des **Landschafts- und Ortsbildes** verbunden. Die Anlage weiterer Grünstrukturen gewährleistet eine ausreichende Eingrünung.

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

Der **Ausgleich** der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche „Fieler Moor“, die sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Nordhastedt befindet, bereitgestellt.

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

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

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich ist als gering verschmutzt einzustufen, so dass kein zentrales Regenklärbecken erforderlich ist. Sollten die Projektentwickler / Käufer jedoch zu einem späteren Zeitpunkt belastete Flächen entwässern, so muss im Rahmen der ordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis einer entsprechenden Regenwasserklärung geführt werden.

Das Niederschlagswasser beider Nutzungsbereiche wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend gedrosselt in die östlich angesiedelte Vorflut 0113 des Sielverbandes Poppenwuth eingeleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

Ein aufgrund des festgesetzten Versiegelungsgrades erforderlicher Regenrückhalt wird an der westlichen Seite des Sondergebietes in Form eines 680 m<sup>3</sup> großen Beckens geschaffen. Des Weiteren wird der vorhandene Graben entlang der Südseite beider Nutzungsbereiche vertieft und zum Gewerbe- bzw. Sondergebiet hin verbreitert, so dass sich ein zusätzliches Volumen von 175 m<sup>3</sup> ergibt.

### **8.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

### **8.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel. Ein direkter Anschluss an das Hochspannungsnetz wird geschaffen.

### **8.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

### **8.5 Telekommunikation**

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

### **8.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### **8.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde Neuenkirchen hat sich im Vorfeld der Planungen die Flächen in geeigneter Form gesichert. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiet – GE –	0,73	31,4
Sondergebiet – SO –	1,33	57,3
Vorfluter	0,02	1,00
Grenzgräben	0,15	6,46
Pflanzstreifen	0,09	3,88
	2,32	100,00

## 11. Kosten

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit den beiden Vorhabenträgern wird ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Neuenkirchen Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Neuenkirchen, den

17. 06. 2017

  
- Bürgermeister -

