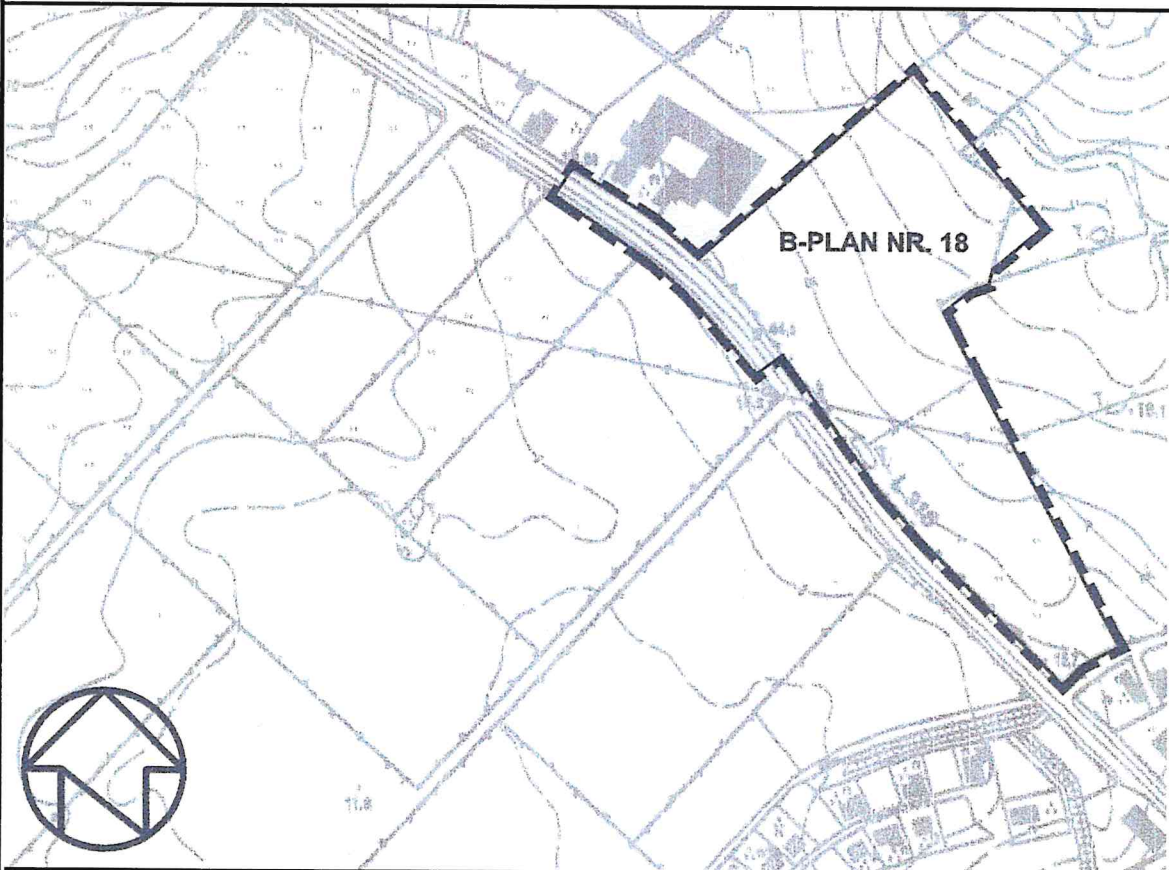


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18  
der Gemeinde Nordhastedt  
für das Gebiet

„östlich der Heider Straße und nördlich des Ziegeleiweges“

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

**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](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordhastedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 18 als Fläche für die Landwirtschaft dar; im zeitlichen Vorfeld zu dieser Bebauungsaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordhastedt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordhastedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

Derzeit befindet sich eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordhastedt im Verfahren; auch in dieser Planung werden die vorliegenden Inhalte berücksichtigt werden.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,75 ha. Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Nordhastedt und schließt im östlichen Verlauf unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch vorhandene gewerblich genutzte Flächen,
- im Nordosten durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Südosten durch die Straße „Ziegeleiweg“ und den anschließenden Siedlungskörper der Gemeinde,
- im Südwesten durch die „Heider Straße“ (L 316) und den anschließenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Norden nach Süden um insgesamt ca. 6,5 m von ca. 19,0 m auf ca. 12,5 m ab.

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

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Nordhastedt insgesamt 2.745 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grundschul- und Kindergartenstandort; sie verfügt über ein Freibad sowie einen Bahnhofpunkt. Nordhastedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heide-Land mit Verwaltungssitz in Heide. Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Stand Entwurf Fortschreibung 2003) weist der Gemeinde Nordhastedt auf der Basis der Gebietsentwicklungsplanung Heide und Umland eine planerische Wohnfunktion – W – zu. Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur gewerblichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

**Ziel** *Der Gewerbeflächenbedarf der Region für den Planungszeitraum bis 2010 in der Größenordnung von ca. 50 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4) soll schwerpunktmäßig im Bereich des Gewerbeparks Westküste gedeckt werden.  
Die Entwicklung insbesondere des großflächigen Einzelhandels wird in Punkt 3 thematisiert.*

**Schwerpunkt** *Der interkommunal zwischen Hemmingstedt und Heide zu entwickelnde Gewerbepark Westküste stellt den regionsbestimmenden Gewerbeansiedlungsschwerpunkt der Region dar, zu dessen erfolgreicher Entwicklung alle an der GEP beteiligten Kommunen beitragen müssen; hier sind insbesondere größere, expansive, verkehrsintensive (u. U. auch emittierende) Betriebe anzusiedeln.*

**Örtliche Entwicklung** *In den Umlandgemeinden kann eine gewerbliche Entwicklung mit Schwerpunkt auf Bestandspflege (angemessene Erweiterung bestehender Betriebe; Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Umsiedlungen) und Neuansiedlung ortsangemessener, d.h. auf die örtliche Versorgung/den örtlichen Bedarf ausgerichteter Betriebe erfolgen. Zur Vermeidung örtlicher Belastungen muss nicht jede Gemeinde ein eigenes Gewerbegebiet ausweisen; grenzüberschreitende gemeinsame Ansätze sind zu prüfen.*

**Empfehlung** *für die örtliche Entwicklung:*

- *landschaftsgerechte und gute verkehrliche Anbindung von Gewerbestandorten an vorhandene Orts- und Siedlungskerne,*
- *bauliche Ausgestaltung nachbar- und emissionsverträglich,*
- *umweltgerechte Planung und Verwirklichung von Gewerbegebieten*
- *regelmäßiger Informationsaustausch über Um- und Ansiedlungswünsche von Betrieben unter Einbezug der für Belange der Wirtschaftsförderung zuständigen Institution (egeb)*

**Projekte** *Gewerbepark Westküste (laufende Zusammenarbeit zwischen Gemeinde Hemmingstedt und Stadt Heide im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung)*

Im Zuge formulierter Leitsätze als Anlage zur Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland heißt es weiter:

*Mit dem geplanten Gewerbepark Westküste hat sich die Region eine hervorragende Ausgangsbasis für überregional bedeutsame Gewerbeansiedlungen geschaffen. Dieses Flächenkontingent soll nicht durch die Ansiedlung von Betrieben verbraucht werden, die den begrenzten örtlichen Bedarf abdecken.*

*Die Region will darüber hinaus künftig ein vielfältiges Angebot für wohnortnahe Betriebsstandorte zur Versorgung vor Ort und zur Erweiterung des lokalen Bestandes bieten.*

*Die Gewerbeflächen sollen eine verkehrsgünstige Lage aufweisen. Sowohl die Wohnbebauung als auch die Erholungslandschaft sollen geschont werden.*

*Möglichst alle Gewerbegebiete und Betriebsstandorte sollen ansprechend gestaltet werden ("Arbeiten im Park"). Mit regionalen Nachnutzungskonzepten für Altstandorte und Gemengelagen soll die Entstehung lokaler städtebaulicher Missstände mit Negativ-Image verhindert werden.*

Den Leitsätzen folgend plant nun die Gemeinde Nordhastedt im Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur in verkehrsgünstiger und landschaftsbildverträglicher Lage ein Gewerbegebiet; die Gemeinde verfolgt das Ziel, örtlichen Betrieben Flächen für erforderliche Erweiterungen innerhalb der Gemeinde anbieten zu können. Dieser Zielsetzung ist primär das Baugrundstück Nr. 1 zugeordnet.

Weiterhin beabsichtigt eine Topfpflanzen- und Gewürzkräutergärtnerei in Nordhastedt innerhalb der Baugrundstücke Nr. 2 bis 4 (Baugrundstück Nr. 2 kurzfristig als Kernareal, Baugrundstücke Nr. 3 und Nr. 4 als Erweiterungsbereiche) eine Logistikzentrale zu erstellen; hier sollen Großeinheiten in Form von Palettenware in nachfragekonforme kleinteilige Einheiten heruntergebrochen und regional ausgeliefert werden. Die Firmenphilosophie in Form höchstmöglicher Umweltverträglichkeit deckt sich in besonderem Maße mit der Positionierung der Gemeinde als qualitativ hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Erholungsstandort („Grünes Herz Dithmarschens“). Beispielhaft sei in diesem Zusammenhang das innovative Klimatisierungskonzept der Firma genannt; effiziente Wärmedämmung und die Nutzung von Erdwärme bedeuten eine Reduzierung des erforderlichen Energieaufwandes für das Gebäude auf ein Minimum.

Die festgesetzten Bauflächen wurden bereits im Zuge der GEP insgesamt voruntersucht und als geeignet für die vorgesehenen Nutzungen klassifiziert; die GEP-Partner stimmen aktuell auch der beschriebenen geplanten Betriebsansiedlung unter Berücksichtigung des besonderen Firmenprofils zu.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden ausschließlich über eine neu herzustellende Planstraße (Profil A) erschlossen. Die Planstraße A wird durch eine neu herzurichtende „Linksabbiegespur“ an die „Heider Straße“ angebunden; weitere direkte Zufahrten von der „Heider Straße“ zu den Baugrundstücken sind ausgeschlossen. Das Baugrundstück Nr. 3 ist – wie bereits oben ausgeführt – ebenso wie das Baugrundstück Nr. 4 als potentielle Erweiterungsfläche für den anzusiedelnden Betrieb anzusprechen und somit über das Baugrundstück Nr. 2 erschlossen; als untergeordnete Nebenzufahrt bzw. als zweiter Rettungsweg ist eine Anbindung an den „Ziegeleiweg“ im Süden des Plangebietes möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Nebenzufahrt nicht zur „Regelerschließung“ des Betriebsgrundstückes genutzt werden wird.

Die „Heider Straße“ (L 316) bleibt durch die vorliegende Planung anbaufrei. Die Grenze der aus dem Verlauf der L 316 resultierenden Anbauverbotszone ist nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung eingestellt.

Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Bauflächen werden insgesamt als Gewerbegebiete – GE – mit einer GRZ von 0,60 festgesetzt. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad lässt auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken ausreichend Raum, um eine angemessene Gestaltung („Arbeiten im Park“) der verbleibenden Freiflächen zu realisieren.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 12,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche als umfeldverträgliches Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Ausnahme wird für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen eine Höhe von maximal 20,00 m zugelassen.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben werden bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, falls sie dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen den Zielvorstellungen der Gemeinde Nordhastedt. Tankstellen wie Vergnügungsstätten würden durch den durch sie verursachten Zielverkehr zu einer Verschärfung der verkehrlichen Gesamtsituation führen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Durch die spezifische Lage des Änderungsbereiches im Siedlungskörper sind die Flächen zur Aufnahme größerteiliger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung soll zudem weiterhin durch – überwiegend im Ortskern des Gemeindegebietes befindliche – vorhandene Betriebe vorgenommen werden. Es ist ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde, diese Betriebe zu erhalten und zu stärken.

Innerhalb der festgesetzten Baugrundstücke werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der angestrebte Gebietscharakter diesen Nutzungen widerspräche.

Betriebsleiterwohnungen können aufgrund der hohen Emissionsvorbelastung durch die L 316 in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

Auf der Grundlage einer erfolgten Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – (Anlage zur Begründung) werden im Nahbereich der L 316 zum Schutz von Büroräumen vor Verkehrslärm auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind auch diese Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 zu führen.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m eine Windkraftanlage; das im Zuge der Genehmigung der Anlage gefertigte Geräuschemissionsgutachten gibt für einen Abstand von 100 m von der Turmachse zum Immissionspunkt den zu erwartenden Schalldruckpegel mit 46 dB an. Der schalltechnische Orientierungswert bei der Planung von Gewerbegebieten nach DIN 18005 beträgt tags 65 dB und nachts 55 dB; eine Unterschreitung diese Werte ist zu erwarten. Da sich die betreffende Windkrafteinzelanlage außerhalb der im Regionalplan dargestellten Eignungsflächen befindet, ist eine Repowering-Maßnahme ausgeschlossen, so dass perspektivisch von der Abgängigkeit auszugehen ist. Es ist jedoch festzustellen, dass durch den Betrieb der WKA das Schallpotenzial im GE-Gebiet weitgehend ausgeschöpft wird. Dies führt dazu, dass die zukünftigen Gewerbebetriebe nachts keinen schallrelevanten Betrieb mehr ausführen dürfen. Darauf sind die zukünftigen Investoren rechtzeitig hinzuweisen.

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt; innerhalb dieser Fläche mit einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> wird ein naturnah herzurichtendes Regenwasserrückhaltebecken seinen Standort finden. Erwartet wird ein benötigtes Speichervolumen von ca. 700 m<sup>3</sup> bei einer Wasseroberfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Landschaftsplan der Gemeinden Nordhastedt bewertet eine bauliche Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes positiv.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen, den Gesamtbereich begrenzenden Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung. Im Norden des Plangebietes wird das vorhandene Knicknetz ergänzt und geschlossen; hierzu werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Gestaltung als Knick durch den Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Nordhastedt detailliert dargestellt wird. Der der Begründung als **Anlage** beigefügte GOP 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.

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

#### 4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Heider Straße“ (L 316) im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an die geplanten Bauflächen. Die Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt über eine neu herzustellende Straße (Profil A). Die Profilierung dieser Planstraße orientiert sich am Straßentyp HSS 1, Tabelle 18 (Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet. Durch diese Straße wird zukünftig auch das im Nordwesten befindliche vorhandene Gewerbeareal erschlossen.

Der kraftverkehrliche Anschluss an die „Heider Straße“ soll in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in Form einer Stopp-Regelung erfolgen, auf die die dargestellten Sichtdreiecke abgestimmt sind. Die Baugrundstücke Nr. 3 und Nr. 4 sind potentielle Erweiterungsflächen für den auf den Baugrundstücken Nr. 2 anzusiedelnden Gewerbebetrieb; eine direkte Anbindung dieser Flächen an die „Heider Straße“ erfolgt nicht; als untergeordnete Nebenzufahrt bzw. als zweiter Rettungsweg ist eine Anbindung an den „Ziegeleiweg“ möglich.

Für den Verlauf der L 316 zwischen der Planstraße A und dem Ziegeleiweg wird seitens der Gemeinde Nordhastedt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine nachhaltige Reduktion der Entwurfsgeschwindigkeit sowie das Unterbinden von Überholvorgängen angestrebt.

Im Verlauf der L 316 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB die Grenze der Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingestellt.

## 5. Ruhender Verkehr

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

Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet; die dauerhafte Zugänglichkeit ausreichender Stellplatzflächen innerhalb der jeweiligen Betriebsgelände ist im Zuge der Verwertung der Grundstücke zu sichern.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Nordhastedt ist abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Nordhastedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Erfüllung der Regelungen des GOP innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Gemeinde Nordhastedt als Eigentümerin der Flächen wird im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke die entsprechenden Regelungen vertraglich sichern. Die Herrichtung aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Nordhastedt vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen. Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.



## **7. Umweltbericht** (Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

### **7.1 Veranlassung / Methodik**

Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt die Gemeinde Nordhastedt den Bebauungsplan Nr. 18 auf. Grundlage ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die für den Plangeltungsbereich Flächen für Gewerbe vorsieht.

Zum Gesamtverfahren fand am 31. August 2005 ein Scoping-Termin nach § 4 Abs. 1 BauGB mit allen beteiligten Behörden statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich (im Folgenden Plangebiet genannt).

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zur o.g. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens sei ausdrücklich verwiesen.

Wesentliche Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes ist auch der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan. Er enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde im Plangeltungsgebiet und seinem Umgebungsbereich eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage einer bereits 2001 im Zuge eines ersten Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan durchgeführten Bewertung vorgenommen. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus einem geotechnischen Gutachten zur Untersuchung des Baugrundes, erstellt von der Firma Geo-Rohwedder (Albersdorf), ableiten.

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

### **7.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Der Plangeltungsbereich ist rund 4,75 ha groß und umfasst ein Gewerbegebiet (GE) mit ca. 4,05 ha Gewerbegrundstücken und einer Erschließungsstraße (ca. 0,15 ha), eine Fläche zur Wasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) angrenzend an den Ziegeleiweg im Süden (ca. 0,15 ha) sowie einen etwa 200 m langen Abschnitt der westlich angrenzenden Landesstraße 316 (ca. 0,4 ha).

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung und Berücksichtigung der Kappungsgrenze (entsprechend einer GRZ von 0,8) ist damit eine maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Gewerbegrundflächen zulässig.

Das Plangebiet soll u.a. für örtliche gewerbetreibende Erweiterungsmöglichkeiten bereitstellen. Vorgesehen ist auch der Bau eines Logistikzentrums zur regionalen Verteilung von Gartenbauprodukten (Gemüse, Kräuter, Blumen etc.).

Erschließungsträger ist die Gemeinde.

Zur inneren Erschließung ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Erschließungsstraße (Planstraße A) mit Wendeanlage geplant. Über diese wird künftig auch der nordwestlich angrenzende, vorhandene Gewerbekomplex angebunden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Landesstraße 316 (ehemalige Bundesstraße 204). Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist hier der Bau einer Linksabbiegerspur zur Anbindung der Erschließungsstraße vorgesehen.



Die übrigen Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes werden vom Ziegeleiweg aus erschlossen.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden zwei "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit einer Gesamtfläche von 1,9 ha außerhalb des Plangeltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

### **7.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### **7.3.1 Mensch**

##### **Menschliche Gesundheit**

Gewerbegebiete können durch Emissionen (Lärm, Abgase) einzelner Betriebe und insbesondere zusätzlich erzeugter Kraftfahrzeugverkehre die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen. Potenziell betroffen sind vor allem die Anwohner des südlich angrenzenden Ziegeleiweges.

Beeinträchtigungen durch betriebsbedingt von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärm werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Schallleistungspegeln für Tages- und Nachtzeiten im Bebauungsplan minimiert. Flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tage und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht dürfen durch Betriebe und Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes nicht überschritten werden. Auch die Auswirkungen durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre werden vor dem Hintergrund des gegebenen Gesamtverkehrs auf der Landesstraße als gering erachtet. Üblicherweise mit höherem Verkehrsaufkommen verbundene Nutzungsarten wie Tankstellen; Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind durch Festsetzung ausgeschlossen.

Zur sicheren äußeren Erschließung des Gewerbegebietes ist der Bau einer zusätzlichen Linksabbiegerspur für die Landesstraße 316 vorgesehen. Hiermit ist auch eine Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit verbunden, was zur Beruhigung des Verkehrsflusses am bisherigen Ortseingang und damit zur Lärminderung beiträgt.

Weitere betriebsbedingte Emissionen sind nur unter Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist das innovative Klimatisierungskonzept des im Plangebiet vorgesehenen Logistikzentrums positiv herauszustellen. Effiziente Wärmedämmung und die geplante Nutzung von Erdwärme bedeuten eine Reduzierung des erforderlichen Energieaufwandes für das Gebäude auf ein Minimum.

Durch das Verkehrsaufkommen der Landesstraße ist aktuell eine erhebliche Verlärmung des Plangebietes gegeben. Für die Arbeitsstätten / Büroräume sind daher in den Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Nachweise zur Schalldämmung zu erbringen.

##### **Erholung**

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung, da es öffentlich nicht zugänglich und nur begrenzt einsehbar ist. Als erhebliche Vorbelastung ist die Verlärmung durch die stark befahrene Landesstraße zu werten.

Durch Wirtschaftswege erschlossen ist lediglich der westlich der Landesstraße gelegene Landschaftsausschnitt. Seine potenzielle Eignung für die Naherholung der Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche (Spaziergänger, Radfahrer) wird durch das Vorhaben nicht erkennbar beeinträchtigt.

##### **Sonstiges**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

### 7.3.2 Tier- und Pflanzenwelt

Der Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im aktuellen Wirtschaftsjahr war die nördliche Teilfläche mit Getreide bestellt, während auf der südlichen Teilfläche eine Gewinnung von Silagegras erfolgte. Beiden Flächen kommt keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu.

Begrenzt werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen von Knicks entlang der Landesstraße im Westen und an der östlichen Plangebietsgrenze. Sie weisen durchweg einen geschlossenen Gehölzbestand auf und besitzen daher eine besondere ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft ansonsten kaum Lebensräume finden.

Im Plangebiet ist die Beseitigung von 4 m Knickabschnitt für die erforderliche Erschließung unvermeidbar. Der damit verbundene Eingriff ist als erheblich zu bewerten und bedarf besonderer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch das Aufsetzen von Knicks an der Nord- und Nordostgrenze des Plangebietes erfolgen.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen auf den Gewerbegrundstücken ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

Von potenziell höherer Bedeutung für den Naturschutz sind auch die Abschnitte der von den Erschließungsarbeiten und dem Ausbau der Landesstraße (Linksabbiegerspur) betroffenen Straßenseitengräben. Eine besondere Lebensraumfunktion ist für diese durch die regelmäßige Unterhaltung und Lagebeziehung zur Straße aber nicht gegeben. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen werden daher als nicht erheblich und kurzfristig ersetzbar bewertet.

Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen und des erfassten Biototypenspektrums auch nicht zu erwarten.

### 7.3.3 Boden

Die Geestböden des Plangebietes bestehen aus Sanden bis lehmigen Sanden über Geschiebelehmen und -mergeln. Der zentrale Bereich wird von einem Grundwasserboden (Gley) eingenommen, der nach Norden und Süden in einen Stauwasserboden (Pseudogley) übergeht. Kennzeichnend sind stauende Schichten aus Lehm und/oder Orterde, die die Wasserdurchlässigkeit herabsetzen und witterungsbedingt zum Auftreten höherer Stauwasserstände (Schichtenwasser) führen.

Detaillierte Informationen zum Bodenaufbau und zu den Gründungserfordernissen liegen durch ein geotechnisches Gutachten der Firma Geo-Rohwedder, Albersdorf vor.

Die anstehenden Böden besitzen teilweise nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit für Gebäude. Für die sichere Gründung kann daher ein Bodenaustausch erforderlich werden. Bei Gewerbebauten ist aber von Flachgründungen auszugehen, so dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen minimiert werden. Auch Einschränkungen aus den festgestellten höheren Stauwasserständen sind nicht gegeben.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 32.385 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Weitere Voll- und Teilversiegelungen erfolgen durch die Planstraße A (1.140 m<sup>2</sup>) sowie durch den Ausbau der Landesstraße (340 m<sup>2</sup>).

Die mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Plangebiet verbundenen Eingriffe, können durch eine naturnahe Gestaltung und Eingrünung minimiert werden.

#### **7.3.4 Wasser**

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. 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.

Die wenig wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse und witterungsbedingt auftretenden höheren Stauwasserstände lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen nicht zu. Durch Festsetzung ist aber die Vollversiegelung von Gehwegen im öffentlichen Verkehrsraum und von Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken ausgeschlossen, was zur Minimierung des Eingriffs beiträgt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem randlich anzulegenden, offenen Graben aufgefangen und einem geplanten, naturnah ausgebauten Rückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Die notwendige Vorklärung des normal verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt dabei vorher in Sammelbecken auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken.

Offene Gewässer sind im Plangebiet als beidseitige Straßenseitengräben entlang der Landesstraße 136 und am Ziegeleiweg vorhanden. Durch den Bau der Linksabbiegerspur und der vorgesehenen Zufahrt zur Erschließung des Gewerbegebietes ist eine Verrohrung der Gräben auf einer Gesamtlänge von ca. 130 m erforderlich.

Insgesamt ist durch die eingriffsnaherückhaltung des Niederschlagswassers ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt nach dem Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung (Stand 6.10. 2005) innerhalb der äußeren Schutzzonen III B (südlicher Teil) und III A (nördlicher Teil) des zukünftigen Wasserschutzgebietes Heide-Süderholm. Die Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen des Wasserwerkes beträgt mehr als 1,5 km. Durch die im Gewerbegebiet bevorzugt anzusiedelnden Handwerksbetriebe und das Logistikunternehmen sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Ein höheres Verschmutzungsrisiko wird durch den Ausschluss von Tankstellen vermieden. Zur Risikominimierung trägt auch der bis in tiefere Schichten wenig wasserdurchlässige Bodenaufbau bei. Für Betriebe, die Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen haben, sind die Auflagen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung bindend. Eine Genehmigungspflicht im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens besteht auch für Erdwärmegewinnungsanlagen, wie sie für das Bauvorhaben eines Logistikunternehmens beabsichtigt ist.

#### **7.3.5 Klima und Luft**

Die Flächenversiegelungen und Bauwerke bewirken räumlich eng begrenzte Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima in angrenzenden Bereichen sind auszuschließen. Auch ist aufgrund der Geländesituation keine wesentliche Funktion der Fläche für den Luftmassenaustausch gegeben.

#### **7.3.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich und seiner Umgebung wird durch den Übergang vom Siedlungsrand in die freie Landschaft geprägt.

Die ältere Einzelhausbebauung am Ziegeleiweg sowie die moderne Einfamilienhaussiedlung des Bebauungsplanes Nr. 17 südlich des Plangebietes sind gut in die Landschaft eingebunden. Dagegen bedeutet vor allem der vorhandene, nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbekomplex mit Containerlager eine erhebliche Vorbelastung, zu der auch die stark befahrene Landesstraße beiträgt.

Kennzeichnend für das Plangebiet und die umgebende Kulturlandschaft sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch Knicks gegliedert werden. Während die überwiegenden Ackerflächen monoton wirken, werden die gehölzbestandenen Knicks als naturnah empfunden. Weitere Landschaftsstrukturelemente wie Feldgehölze oder Kleingewässer fehlen im Plangebiet und sind auch im Umgebungsbereich nur untergeordnet vorhanden, so dass sich eine besondere Eigenart des Landschaftsbildes nicht ableiten lässt.

Im Landschaftsplan ist die nordöstlich des Plangebietes befindliche Geländekuppe als Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Vorgesehen ist hier und in den nördlich und östlich angrenzenden Kulturlandschaftsausschnitten eine großräumige Vorsorge zum Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich stellt die vorhandene Windkraftanlage östlich des Plangebietes eine erhebliche Vorbelastung dar.

Durch den weitgehenden Erhalt der begrenzenden, äußeren Knicks sowie ergänzende Maßnahmen im nördlichen, nordöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes kann eine hinreichende Eingrünung des Gewerbegebietes erreicht werden. Insgesamt ist daher eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes für den zu überplanenden Bereich nicht gegeben.

### **7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **7.4 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen zwei gemeindeeigene Flächen angrenzend an den Mühlenteich an der Landstraße nach Gaushorn östlich der Ortslage (0,5 ha) und im westlichen Ortsrandbereich am Mühlenbach (1,4 ha) zur Verfügung. Damit kann der sich insbesondere aus dem Eingriff in den Boden ergebende Ausgleichsflächenbedarf von **16.304 m<sup>2</sup>** kompensiert werden.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird auf der Fläche am Mühlenteich abgedeckt. Der insgesamt rund 2,0 ha großen Parzelle sind noch weitere Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Eingriffsvorhaben in der Gemeinde zugeordnet.

Für die Fläche ist eine Gehölzentwicklung durch Sukzession vorgesehen. Durch die initiale Pflanzung von Gehölzen wird die Entwicklung beschleunigt und die Lebensraumvielfalt erhöht.

Für die Fläche am Mühlenbach ist gemäß dem Leitbild des Landschaftsplanes eine extensive Pflegenutzung durch Mahd oder Beweidung vorgesehen. Eine Vernässung der Fläche ist aufgrund der Standortbedingungen nicht möglich.

Die Durchführung der Maßnahmen kann seitens der Gemeinde durch die jährliche Verpachtung vertraglich gesichert werden. Der sich aus der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsbedarf ergebende Flächenüberschuss von 2.650 m<sup>2</sup> berücksichtigt, dass es sich hierbei lediglich um eine Nutzungsextensivierung handelt.

Der Ausgleich für erhebliche Eingriffe in Lebensräume erfolgt innerhalb des Plangebietes. Die Beseitigung von 4 m Knickabschnitt wird dabei durch die Neuanlage von 174 m Knick u.a. an der Nord- und Nordostgrenze des Plangebietes sowie als Abgrenzung des Rückhaltebeckens gegenüber der Gewerbefläche mehr als ausreichend kompensiert.

Das vorgesehene Aufsetzen von Knicks dient wesentlich auch der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens. Weitere Begrünungsmaßnahmen zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes werden empfohlen, können aber aufgrund der im Bebauungsplan nur schematisch vorgenommen Grundstücksteilungen nicht festgesetzt werden.

Der mit dem Bau des Rückhaltebeckens verbundene Eingriff wird durch die vorgesehene naturnahe Gestaltung mit geschwungenem Uferverlauf und wechselnden Böschungsneigungen ausgeglichen. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zusammen mit der Anlage eines offenen Sammelgrabens für das anfallende Oberflächenwasser zur weitgehenden Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt bei.

#### **7.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (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.

Besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

#### **7.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Nordhastedt plant zur Einrichtung eines Gewerbegebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.

Der Plangeltungsbereich ist 4,75 ha groß und umfasst bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen, die teilweise von Knicks begrenzt werden, sowie einen Abschnitt der Landesstraße 316 (Heide – Albersdorf).

Für Gewerbebetriebe stehen 4,0 ha Grundstücksflächen zur Verfügung. Vorgesehen ist u.a. der Bau eines Logistikzentrums für Gartenprodukte (u.a. Gemüse, Kräuter, Blumen).

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die angrenzende Landesstraße 316. Eine neue Zufahrt bindet die geplante Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Norden des Plangebietes an. Für die Gewerbeflächen im Süden kann die Zuwegung über den Ziegeleiweg genutzt werden.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist für die Landesstraße der Bau einer Linksabbiegerspur zu der geplanten Zufahrt erforderlich.

Für die Wohnbevölkerung in der südlich angrenzenden Ortslage Nordhastedt ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Betriebe mit erheblichen Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Gerüchen usw. sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet nicht zulässig. Mögliche Auswirkungen durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen werden durch die direkte Anbindung an die Landesstraße als gering bewertet. Auch die Erholungseignung im Umgebungsbereich wird nicht erkennbar eingeschränkt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung. Ähnliches gilt aufgrund der Nähe zur Fahrbahn und der intensiven Pflege auch für die Bankette und Abschnitte der Straßengraben, die durch den Ausbau der Landesstraße versiegelt werden. Dagegen sind die vorhandenen Knicks von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Ihre abschnittsweise Beseitigung auf 4 m Länge stellt einen erheblichen Eingriff dar, der durch das Aufsetzen von Knicks an der Nord- und Nordostgrenze des Plangebietes sowie als Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen wird.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden rund 3,35 ha Boden versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 1,63 ha Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Stauwasserstände nach ergiebigen Niederschlägen, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken bzw. im Verkehrsraum versickert werden. Es wird deshalb in einem offenen Graben gesammelt und einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Durch diese Maßnahme wird eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht.

Besondere Risiken, die sich aus der Lage des Plangebietes in einem geplanten Wasserschutzgebiet ergeben, sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Der weitgehende Erhalt der begrenzenden Knicks und die Anlage weiterer Grünstrukturen an den Außengrenzen und innerhalb des Plangebietes gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

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

Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt stehen zwei gemeindeeigene, bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen mit zusammen 1,9 ha Größe zur Verfügung:

- Die Ausgleichsfläche "Mühlenteich" (0,5 ha) liegt an der Landesstraße nach Gauthorn östlich der Ortslage. Hier soll sich, unterstützt durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, ein natürlicher Gehölzbestand entwickeln.
- Für die Ausgleichsfläche "Mühlenbach" (1,4ha) im westlichen Ortsrandbereich ist eine extensive Pflegenutzung durch Mahd oder Beweidung vorgesehen.

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

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer dem Abwassernetz und weiter dem Klärwerk der Stadt Heide zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nach Vorbehandlung auf den jeweiligen Baugrundstücken über parallel zur Planstraße A bzw. parallel zur L 316 auf der Knickinnenseite verlaufende offene Gräben gesammelt und durch die im Südosten des Plangebietes vorgesehene Rückhaltung geführt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

### **8.2 Wasser**

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

### **8.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG über Erdkabel.

### **8.4 Gas**

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

### **8.5 Abfallbeseitigung**

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

### **8.6 Telekommunikation**

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

### **8.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Nordhastedt Unterflurhydranten angeordnet; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Flächen werden zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Nordhastedt stehen. 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	%
Gewerbegebiete -GE-	3,84	81,01
Verkehrsflächen	0,52	10,97
Knicks	0,22	4,64
Niederschlagswasserrückhaltung	0,16	3,38
	4,74	100,00

## 11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Nordhastedt berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Nordhastedt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Nordhastedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Nordhastedt berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Nordhastedt, den 01.11.2006

  
-Bürgermeister-  
