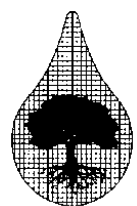


10. Änderung des Flächennutzungsplans



Gemeinde Tellingstedt

10. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht

Auftraggeber:

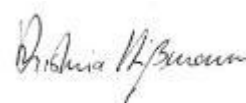
Gemeinde Tellingstedt
Amt KGL Eider
25779 Hennstedt

Verfasser

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel. 0431 / 69 88 45
www.BBS-Umwelt.de

Bearbeitung:

B.Sc. Clara Roy
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Kiel, den 11.09.2025

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

Geschäftsführung:
Dr. Stefan Greuner-Pönicke
Kristina Hißmann
Angela Bruens
Maren Rohrbeck

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1 Einführung und Grundlagen der Planung | 4 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung | 4 |
| 1.2 Standortalternativen..... | 5 |
| 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 6 |
| 2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht | 6 |
| 2.2 Bundesnaturschutzgesetz..... | 6 |
| 2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben..... | 8 |
| 2.4 Planerische Vorgaben | 8 |
| 2.5 Untersuchungsraum | 10 |
| 2.6 Methodik..... | 10 |
| 3 Wirkfaktoren | 11 |
| 4 Umweltprüfung | 12 |
| 4.1 Schutzgut Mensch | 12 |
| 4.1.1.Bestandsaufnahme..... | 12 |
| 4.1.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen | 13 |
| 4.1.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung | 14 |
| 4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt | 14 |
| 4.2.1 Bestandsaufnahme..... | 14 |
| 4.2.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen | 18 |
| 4.2.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung | 19 |
| 4.3 Schutzgut Boden und Fläche..... | 19 |
| 4.3.1 Bestandsaufnahme..... | 19 |
| 4.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen..... | 20 |
| 4.3.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung | 21 |
| 4.4 Schutzgut Wasser..... | 21 |
| 4.4.1 Bestandsaufnahme..... | 21 |
| 4.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen..... | 22 |
| 4.4.3 Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung | 22 |
| 4.5 Schutzgut Klima und Luft | 23 |
| 4.5.1 Bestandsaufnahme..... | 23 |
| 4.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen..... | 23 |
| 4.5.3 Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung | 24 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 24 |
| 4.6.1 | Bestandsaufnahme | 24 |
| 4.6.2 | Prognose der Umweltauswirkungen..... | 25 |
| 4.6.3 | Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung | 25 |
| 4.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 25 |
| 4.7.1 | Bestandsaufnahme | 25 |
| 4.7.2 | Prognose der Umweltauswirkungen..... | 26 |
| 4.7.3 | Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung | 27 |
| 4.8 | Wechselwirkungen..... | 27 |
| 4.9 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh | 27 |
| 5 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... | 29 |
| 6 | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 31 |
| 7 | Monitoring | 31 |
| 8 | Nicht technische Zusammenfassung | 31 |
| 9 | Literatur..... | 32 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| Abb. 1: Übersichtsplan der untersuchten Flächen bezüglich der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Tellingstedt (Quelle: DN Stadtplanung 2023)..... | 5 |
| Abb. 2: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs (Ausschnitt Umweltportal SH) | 9 |
| Abb. 3: Lage des Vorhabensbereiches (Kartengrundlage: DTK 25 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)..... | 10 |
| Abb. 4: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Kartengrundlage: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)..... | 13 |
| Abb. 5: Ausschnitt Artenkataster des Landes SH (Brutvögel, Säugetiere allgemein, Amphibien & Reptilien) (Datenabfrage Mai 2025, Karte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)..... | 17 |
| Abb. 6: Ausschnitt Artenkataster des Landes SH (Fledermäuse) (Datenabfrage Mai 2025, Karte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0) | 18 |
| Abb. 7: ATKIS Gewässerflächen und -achsen (Quelle: Umweltportal SH)..... | 22 |
| Abb. 8: Archäologisches Interessengebiet (Quelle: DANord) | 26 |
| Abb. 9: Auswirkungen und Konflikte (Vorabschätzung)..... | 30 |

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Bestand Biototypen und Bewertung

1 Einführung und Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen) plant mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) die Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet „Baumarkt“ und eine gewerbliche Baufläche zu schaffen. In dem ca. 5,8 ha großen Geltungsbereich ist bereits die Gewerbefläche des Teams Baucenters vorhanden. Um diesen Standort langfristig zu sichern und für weitere Gewerbebetriebe Ansiedlungsmöglichkeiten einzurichten sollen der angrenzende Acker und die Grünlandflächen (Pferdekoppel) als Sondergebiet und Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein Sondergebiet „Baumarkt“ und gewerbliche Baufläche erforderlich ist.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die BBS-Umwelt GmbH beauftragt. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird eine Vorabschätzung erstellt, welche hiermit vorgelegt wird.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

10. Änderung des Flächennutzungsplanes:

In der aktuell für den Geltungsbereich gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes (1991) ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Mit der nun vorgesehenen 10. Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Nutzung als Gewerbefläche und Sondergebiet „Baumarkt“ durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet.

Für die Fläche ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet SO-B „Baumarkt“ auf ca. 2,93 ha im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Auf der restlichen 2,87 ha großen Fläche ist eine gewerbliche Baufläche geplant.

In der Umgebung verbleiben die bestehenden Flächen für die Landwirtschaft sowie die Verkehrsfläche der Landesstraße.

Bedarf an Grund und Boden:

Der gesamte Geltungsbereich der F-Planänderung (ca. 5,8 ha) wird als Sondergebiet SO-B „Baumarkt“ (ca. 2,93 ha) und gewerbliche Baufläche (ca. 2,87 ha) dargestellt.

Konflikte Naturschutz:

Das Gebiet selbst ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und der bestehenden Bebauung relativ gering konfliktrichtig. Als Besonderheit im Landschaftsraum sind die angrenzenden und innerhalb der Fläche befindlichen Knick- und Gehölzstrukturen zu nennen. Darüber hinaus ist



eine Dauergrünlandfläche betroffen.

Bauliche Verdichtung sowie die allgemeine Versiegelung stellen einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Versickerung dar.

1.2 Standortalternativen

Die Planungen umfassen im Wesentlichen die Entwicklung einer Bau-/Gewerbefläche. Die Gemeinde Tellingstedt hat 2023 im Rahmen einer „Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotentiale“ 5 Flächen südlich der B203 auf eine Eignung hin überprüft (Gewerbepotentialflächenanalyse durch DN Stadtplanung 2023). Die gewerbliche Entwicklung soll sich dabei an die bestehenden Gewerbegebiete im Süden der Gemeinde anschließen, um zusätzlichen Schwerlastverkehr aus der zentralen Ortslage herauszuhalten und Lärmkonflikte gering zu halten (s. Abb. 1). Die 5 Potenzialflächen wurden dabei nach den Kriterien Flächengröße/aktuelle Nutzung, bestehendes Planungsrecht, Erschließung, mögliche Restriktionen, vorh. Grünstrukturen und Flächenverfügbarkeit untersucht. Aktuell steht jedoch nur die Fläche GE 1 der Gemeinde zur Verfügung (alle anderen Flächen sind privat), zudem grenzt diese Fläche bereits an einen Gewerbebestand (Baumarkt) an und verfügt dementsprechend über eine bestehende Erschließung.

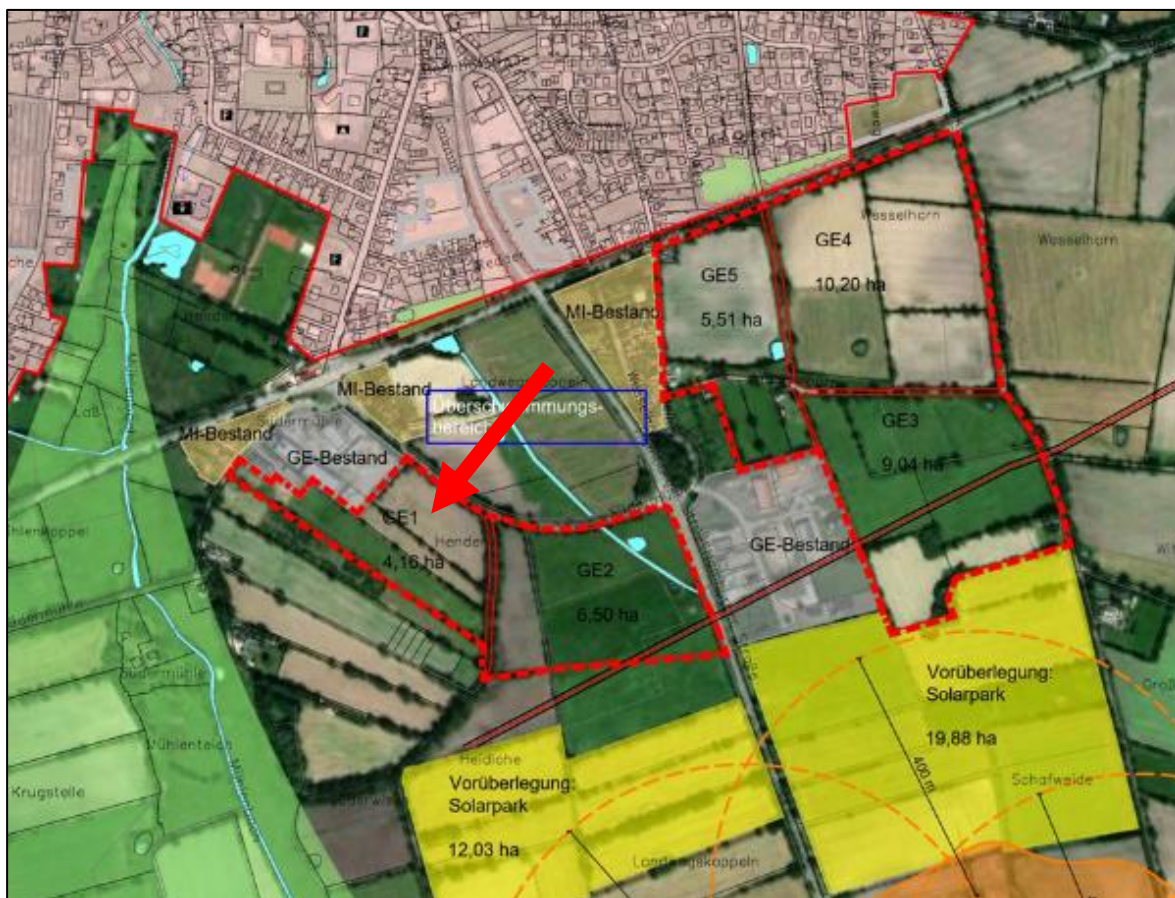


Abb. 1: Übersichtsplan der untersuchten Flächen bezüglich der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Tellingstedt (Quelle: DN Stadtplanung 2023)



2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich hinsichtlich der Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.



Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.



Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 des BauGB.

2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LWaldG SH),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (WasG SH),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

2.4 Planerische Vorgaben

Schutzgebiete und Biotopverbund:

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Gebiet „Nordergeest“ ca. 900 m entfernt. Die Verbundachse des Biotopverbundsystems „Tielenaniederung nordwestlich Tellingstedt“ liegt in ca. 750 m Entfernung zum Geltungsbereich.



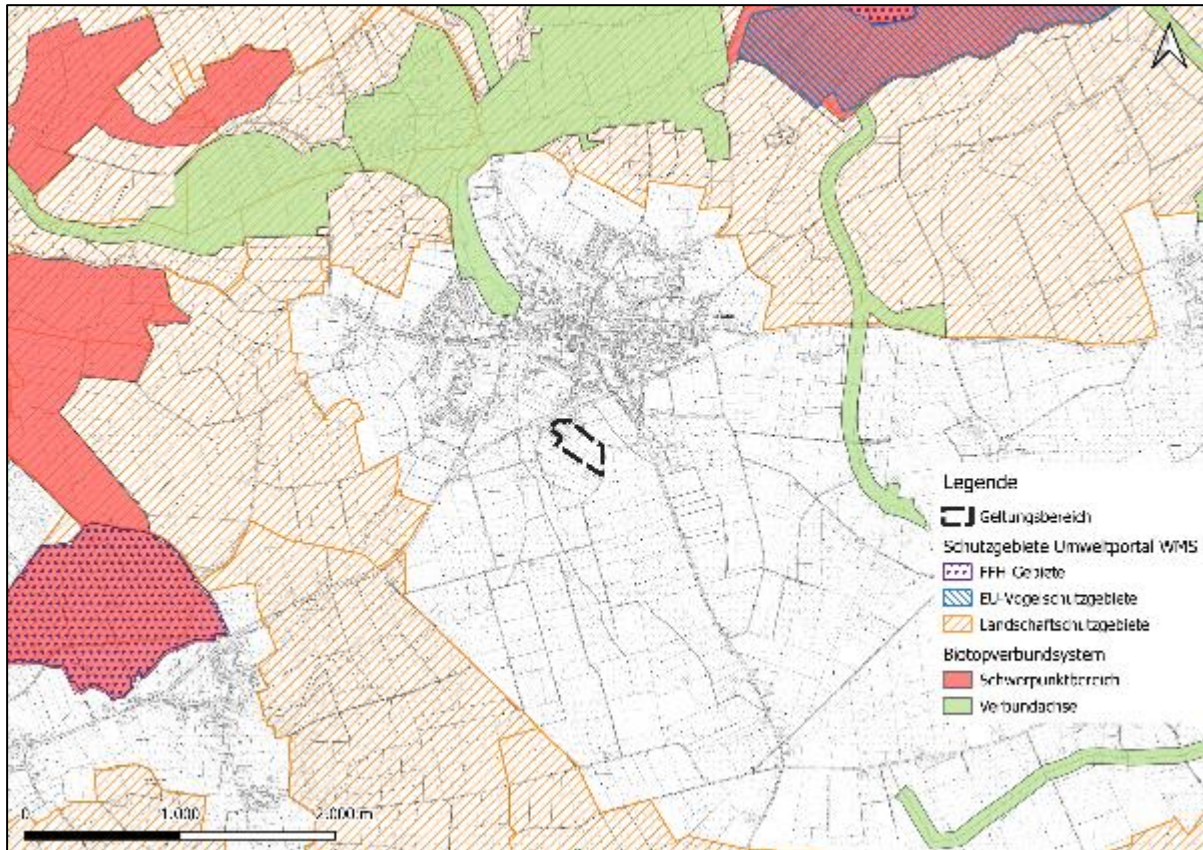


Abb. 2: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs (Ausschnitt Umweltportal SH)

Landschaftsplan:

Im Bestandsplan des Landschaftsplans der Gemeinde Tellingstedt (2001) ist das Plangebiet der F-Planänderung als Intensivgrünland / ackerfähiges Grünland und Gehölzackerbrach dargestellt. Zudem sind an den Rändern und im Plangebiet Knicks, Redder und Gehölzreihen in mittlerer Ausprägung eingezeichnet.

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt (1991) ist die Fläche des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berücksichtigung in der Planung

Der Landschaftsplan ist bei der nächsten Fortschreibung in seiner Flächendarstellung entsprechend des vorhandenen Bestandes und des neuen Planungsziels anzupassen. Durch die vorliegenden Planungen wird hier kleinräumig den Zielen der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den Zielen des Naturschutzes eingeräumt. Die besondere Bedeutung der Knicks und weiteren Gehölze sowie die Möglichkeit der Ergänzung bzw. Herstellung einer Eingrünung Richtung freie Landschaft sollte im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen nicht der aktuellen bzw. zukünftig geplanten Nutzung des Geltungsbereichs, daher ist die hier betrachtete Änderung erforderlich.

2.5 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen der Flächennutzungsplanänderung sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Der Geltungsbereich liegt Südlich von Tellingstedt an der B203.



Abb. 3: Lage des Vorhabensbereiches (Kartengrundlage: DTK 25 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

2.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Fläche



- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Sach- und Kulturgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung bestehender Daten und einer einmaligen Begehung. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

3 Wirkfaktoren

Bei der hier betrachteten Änderung des F-Planes handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung, die selbst noch keine Bebauung auslöst. Die zu erwartenden Wirkfaktoren sind daher eng mit der Umsetzung von Planungen im Rahmen eines Bebauungsplans oder Baugenehmigungen verbunden. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt, sofern sie bereits vorliegen.

Die Umsetzung von baulichen Maßnahmen ist in der Regel verbunden mit Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter durch Lärm und Verkehr. Anlagenbedingt ist davon auszugehen, dass ein Teil der Grünland- und Gehölzstrukturen verloren gehen kann.

Durch Baufeldfreimachung und den allgemeinen Baubetrieb können Störungen auf den Artenbestand des Gebietes sowie auf die umliegenden Nutzungsstrukturen verursacht werden.

Weiterhin wird durch neue Gebäude und Befestigung von Flächen der Anteil an versiegelter Fläche erhöht. Hier sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser und Biotope zu erwarten.

Auswirkungen im Betrieb sind im Wesentlichen durch eine Zunahme des Verkehrs wie Störungen durch Lärm, Licht und Bewegungen mit Wirkungen auch auf die umliegenden Flächen zu erwarten. Hierbei sind jedoch in der Bewertung die bestehenden Vorbelastungen, insbesondere der vorhandene Baumarkt, zu berücksichtigen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können diese Auswirkungen des Vorhabens gemindert werden.

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche die Möglichkeit der Nutzung als Gewerbe gesichert und ggf. erweitert.



4 Umweltprüfung

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1. Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|---|--|
| <p><u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Tellingstedt als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde mit ca. 2.700 Einwohnern. Bebauung mit einem Mix aus landwirtschaftlichen Höfen, Wohnbebauung und Gewerbe, mittleres Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen. Gute Anbindung nach Heide (ca. 10 km) und Rendsburg (30 km) über B203</p> | Allgemeine Bedeutung |
| <p><u>Erholung / Gesundheit</u> mittleres Angebot der Naherholung (Angelsee und Waldbereiche) und Sportangebote</p> | Allgemeine Bedeutung |
| <p><u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Lärmbelastungen durch die Bundesstraße (DTV >10.000 Fahrzeuge) sowie durch die Gewerbebetriebe im und angrenzend an den Geltungsbereich. zeitweise Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung.</p> | Mittlere Belastungen |
| <p><u>Geltungsbereich</u> Fläche derzeit teilweise genutzt als Acker und Pferdekoppel, teilweise Nutzung durch einen Baumarkt „Team Baucenter“, gute infrastrukturelle Straßenanbindung (B203).</p> | Günstige Lage, v.a. für Gewerbe und Dienstleistungen (gute Erreichbarkeit) |



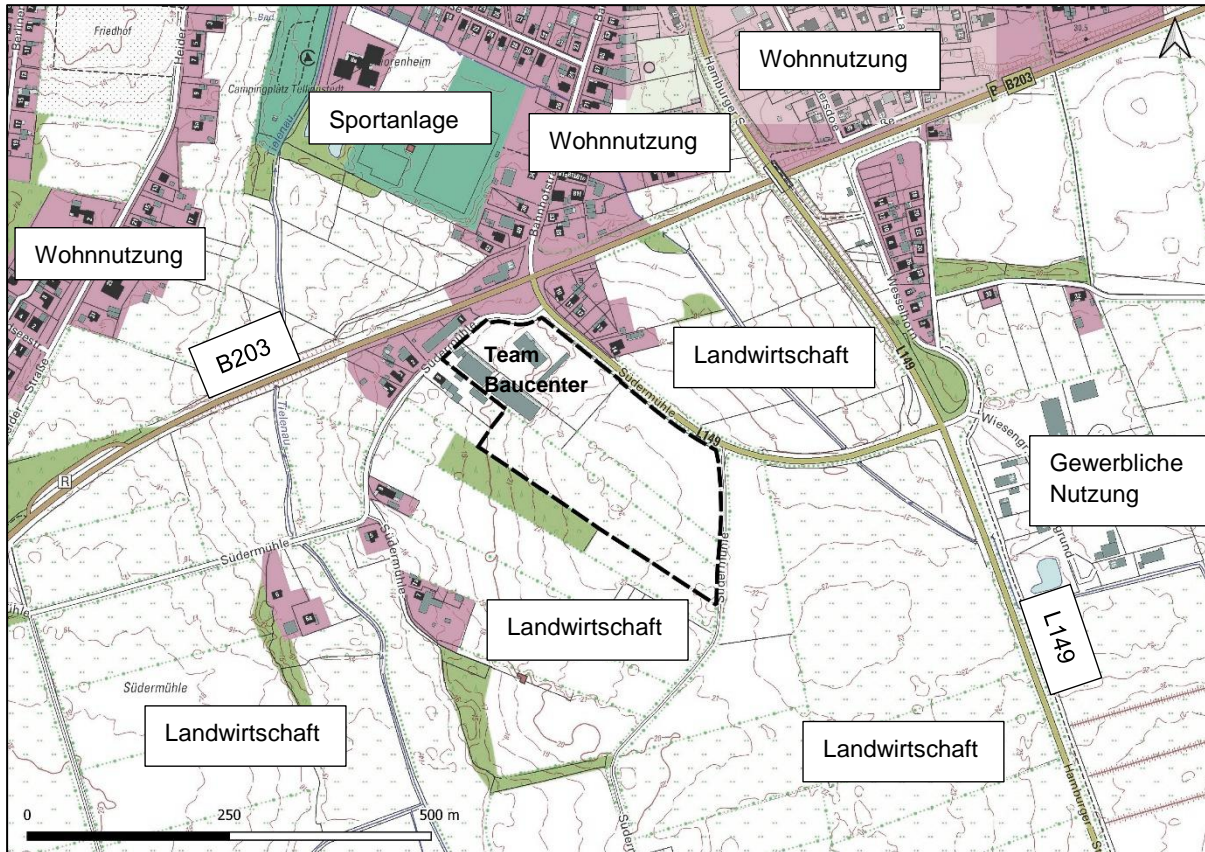


Abb. 4: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Kartengrundlage: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

4.1.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--|---|
| <p><u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Stärkung des Standortes Tellingstedt durch Gewerbenentwicklung eines vorh. Betriebes (Baumarkt) sowie Gewerbeneuentwicklung, Umnutzung einer Acker- / Grünlandfläche</p> | Auswirkungen positiv |
| <p><u>Erholung / Gesundheit</u> Geplante Veränderung erfolgt auf einer bestehenden Acker- / Grünlandfläche</p> | Keine erheblichen Auswirkungen |
| <p><u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen und Gewerbelärm im Plangebiet zu erwarten, gleichzeitig aber auch Lärmwirkungen der B203 und L149 auf das Gebiet selbst. Eine besondere Gefahr für Unfälle und Katastrophen, auch im Sinne der SEVESO III-RL wird durch das Vorhaben nicht induziert und ist selbst durch dieses nicht</p> | <p>Auswirkungen regelbar und in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.</p> <p>--</p> |



| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|
| betroffen | |
| <u>Geltungsbereich</u> Umnutzung einer Acker- / Grünlandfläche, Stärkung des vorh. Baumarktes | Auswirkungen positiv, keine wesentliche Beeinträchtigung durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (gem. Alternativenprüfung) |

4.1.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planungen werden diese als durchweg positiv für den Standort, aber auch für die Gemeinde Tellingstedt bewertet, da hier neue Gewerbestandorte bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für einen bestehenden Baumarkt geschaffen werden.

Bezüglich möglicher Auswirkungen von B-Plan-induziertem Lärm und Verkehr auf die umgebenden Nutzungen, aber auch von Lärmwirkungen der Bundesstraße auf das Plangebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. Untersuchungen erforderlich, die dann im B-Plan berücksichtigt werden. Weiterhin ist hier das Warensortiment für evtl. zulässige Einzelhandelsunternehmen (auch Baumarkt) zu definieren, um unerwünschte Kaufkraftabflüsse zu vermeiden.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

4.2.1 Bestandsaufnahme

Biotoptypen:

Im Mai 2025 wurde eine Begehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst und in Anlage 1 dargestellt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird durch Acker geprägt (AAy).

Im Süden ist mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) vorhanden, dieses erfüllt aufgrund der relativ intensiven Nutzung durch Pferdebeweidung in abwechselnden Parzellen nicht die Kriterien des Biotopschutzes. Der Wiesenzeiger Wiesenkerbel tritt nur unregelmäßig in der Fläche auf, zudem fehlt die hinreichende Anzahl und Deckung von wertgebenden Grünlandarten.

Vorkommende Arten: Wolliges Honiggras, Spitzwegerich (stellenweise viel), Gewöhnlicher Löwenzahn (stellenweise viel), Kriechender Hahnenfuß, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenkerbel (herdenweise), Brennnessel (herdenweise), Stumpfbliättriger Ampfer, Schafgarbe, Rispengräser, Weiche Trespe, Quellen-Hornkraut, Wiesenfuchsschwanz

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die bestehende Gewerbenutzung mit Baumarkt und überwiegend versiegelter (Lager-)Fläche geprägt (Slg). Innerhalb der Gewerbefläche befinden sich Aufschüttungen und Böschungen mit ruderalem Bewuchs (RHm/XAs).



Nördlich schließt an die Gewerbefläche eine artenarme Rasenfläche (SGr) sowie eine Böschung mit mehrreihigen Straßenbäumen an (u.a. Buche und Eiche) (SVh). Im nordwestlichen Bereich besteht eine weitere Zufahrt von der L149 (Südermühle) zur Gewerbefläche (SVs). Südlich und westlich wird die Baumarktfäche durch eine Aufschüttung mit Gebüsch begrenzt (HBy/XAs). Hier ist Gebüsch-/Ruderalbewuchs aus u.a. Weißdorn, Beifuß, Brombeer, Brennessel, Schafgarbe vorhanden.

Die Flächen werden von Knickstrukturen gegliedert und eingefasst (HW). Nördlich und östlich sind entlang der Straßen dichte Knicks mit Unterwuchs (größere Überhälter u.a. Eichen, Ahorn, Buchen, Unterwuchs z.B. Brombeere, Schlehe) vorhanden, während die Knicks im Acker und entlang des Grünlands von z.T. lückigen Einzelbaumbestand (überwiegend größere Eichen) und sandig-magerer Gras- und Krautflur (mit wertgebenden Grünlandarten) geprägt sind. Bei Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Fotodokumentation



Südliche Ackerfläche mit umgebenden Knicks. Blick Richtung Westen.



Nördliche Ackerfläche mit Knick zwischen Straße und Acker. Blick Richtung Westen.



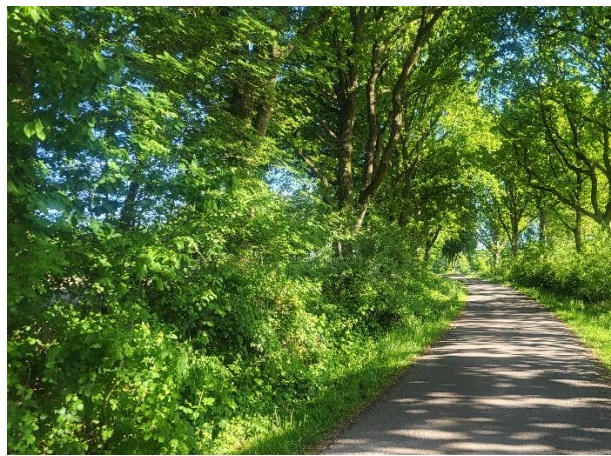
Aufschüttung mit Gebüsch zwischen Ackerfläche und Gewerbegebiet.



Knick zwischen Ackerfläche und Gewerbegebiet.



Gewerbefläche und Straßenbegleitgrün mit Bäumen entlang der Einfahrt in Nordosten der Gewerbefläche.



Knick entlang der Straße Südermühle.



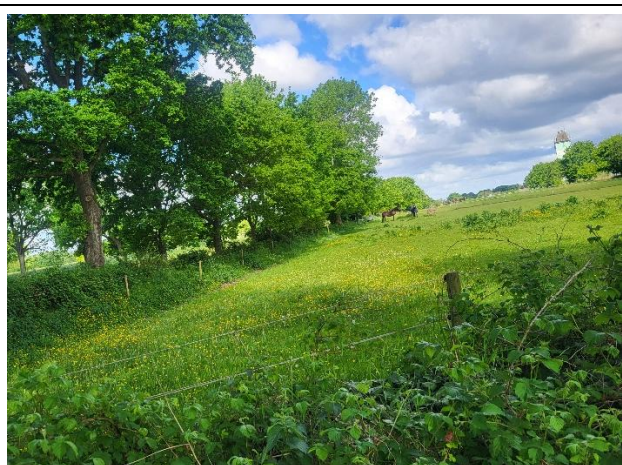
Westlichste Grünlandfläche (Pferdekoppel) mit südlich und nördlich verlaufenden Knicks. Blick Richtung Westen.



Mittlere Grünlandfläche (Pferdekoppel) mit beidseitigem Knick. Blick Richtung Osten.



Östlichste Grünlandfläche (Pferdekoppel). Blick Richtung Osten.



Östlichste Grünlandfläche (Pferdekoppel) mit umliegenden Knicks. Blick Richtung Westen.

Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)

Siehe dazu auch Anlage 1.

Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz sind im Bereich der 10. Änderung vorhanden (streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG):

- Knicks / Bäume (Vögel, Fledermäuse) als mögliche Lebensraumstrukturen mit Quartierpotenzial (nicht näher überprüft) und als Brutstandort für Gehölzbrüter,
- Knicks als Leitlinien für verschiedene Tierarten,
- Voraussichtlich geringe bis mittlere Bedeutung für Amphibien / Reptilien und Insekten (Acker- und Grünlandflächen), Knicks mit Potenzial als Wanderlinie oder Winterlebensraum,
- Gebäude mit Potenzial als Quartierstandort für Fledermäuse und für Gebäudebrüter,
- Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprünge und/oder bekannten Verbreitung nicht zu erwarten

Damit haben insbesondere die dichten Knicks mit Anbindung an die freie Landschaft eine hohe Bedeutung als Lebensraum. Acker und Gewerbegebiet sind eher als verarmte Bereiche zu beschreiben und unterliegen deutlichen Vorbelastungen durch die Nutzung.

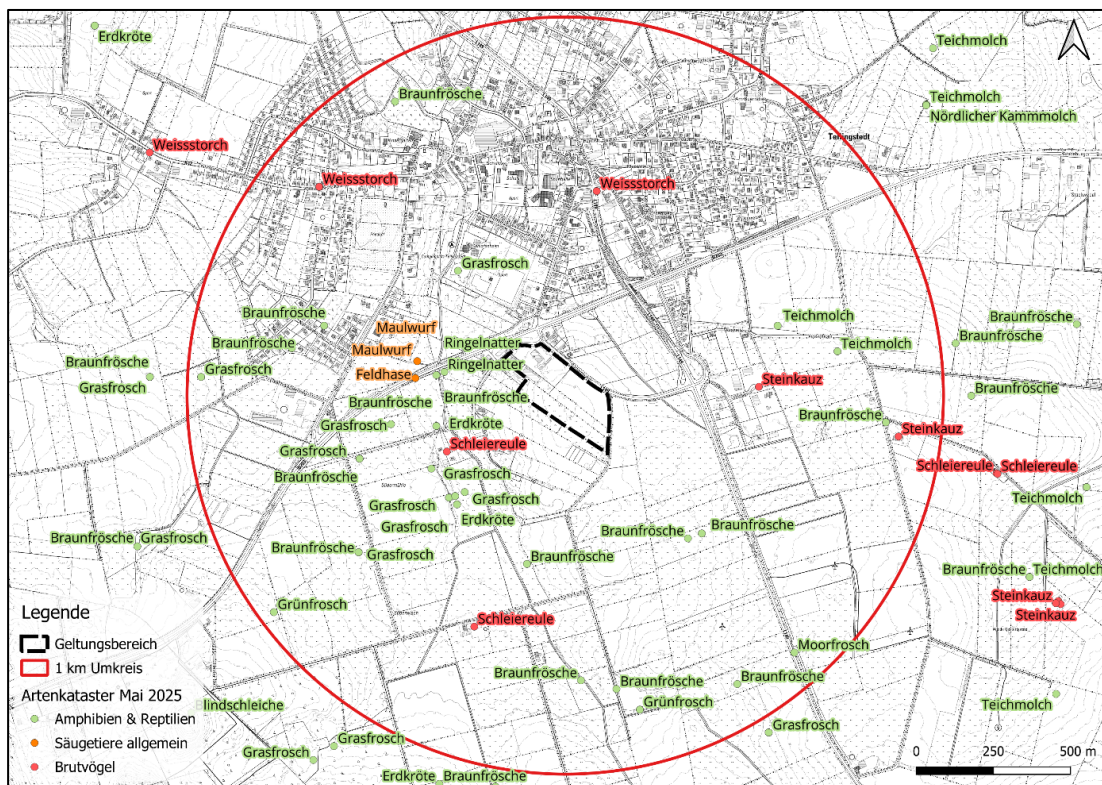


Abb. 5: Ausschnitt Artenkataster des Landes SH (Brutvögel, Säugetiere allgemein, Amphibien & Reptilien) (Datenabfrage Mai 2025, Karte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)





Abb. 6: Ausschnitt Artenkataster des Landes SH (Fledermäuse) (Datenabfrage Mai 2025, Karte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

4.2.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Voraussichtliche Bewertung |
|--|---|
| <p><u>Schutzgebiete:</u> Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten</p> | keine erheblichen Auswirkungen |
| <p><u>Biotoptypen Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Zusätzliche bauliche Verdichtung verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft ist ausgleichspflichtig, Maßnahmen zum Erhalt und zur Durchgrünung können als Minimierungsmaßnahmen wirken und sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in geschützte Biotope sind dabei möglichst zu vermeiden (v.a. Eingriffe in die Knicks).</p> | <p>Minimierungsmaßnahmen erforderlich, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für zusätzliche Eingriffe unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes über die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Eingriffe in geschützte Biotope bedürfen Befreiungen/ Ausnahmen vom Biotopschutz</p> |
| <p><u>Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Verlust von Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz durch bauliche Verdichtung und Fällung möglich. Im Betrieb sind Störwirkungen durch Lärm, Licht und Bewegungen, auch auf außerhalb liegenden Flächen zu</p> | <p>Prüfung möglicher Betroffenheiten im weiteren Verfahren erforderlich, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> |



| | |
|---|--|
| <p>erwarten. Diese sind durch bestehende Nutzungen aber teilweise auch schon vorhanden. Maßnahmen zum Erhalt und zur Durchgrünung wirken ggf. als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, hier sind insbesondere die Knicks zu nennen.</p> | <p>Konkrete Maßnahmen und ggf. erforderlicher Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.</p> |
|---|--|

4.2.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet ist insgesamt aufgrund der bestehenden Nutzung relativ wenig konfliktrichtig. Wertgebende Gehölzbestände innerhalb und entlang des Plangebiets sollten erhalten und mit Schutzstreifen versehen werden, um die Bedeutung dieser geschützten Biotope und ihre Funktion als Leitlinie und Lebensraum für geschützte Tiere zu berücksichtigen.

Die bestehende Eingrünung zur L149 und zur Straße „Südermühle“ schirmt das Gebiet Richtung Norden und Osten ab, Richtung Süden sollte zur freien Landschaft die bestehende Eingrünung ergänzt werden.

Zusätzliche Versiegelungen und Bebauungen führen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher als erheblich zu bewerten ist und ausgeglichen werden muss.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind für die Gehölze nicht auszuschließen, daher sind auch hier Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich. Genauere Regelungen müssen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Hier sind neben dem Lebensraumverlust auch Störungen (Lärm, Licht etc.) durch Baustellentätigkeiten und Betrieb zu berücksichtigen. Tötungen geschützter Arten sind gemäß § 44 BNatSchG ebenfalls zu vermeiden, hier sind i.d.R. Bauzeitenregelungen erforderlich. Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Festsetzungen und Hinweise geregelt werden.

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die biologische Vielfalt leitet sich dann aus der Summation der Teilwirkungen dieses Schutzgutes ab und ergänzt diese. Besondere zusätzliche Auswirkungen durch Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgut Boden und Fläche

4.3.1 Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|---|---|
| <p><u>Geologie:</u> Glazigene Ablagerungen (oft gestaucht) Stratigraphie: Saale-Komplex Petrographie: Sand, untergeordnete Kies Keine Geotope im Umfeld vorhanden. Ca. 600 m südwestlich liegt ein Geotop-Potentialgebiet</p> | <p>Allgemeine Bedeutung der hohen Geest</p> |



| Bestand | Bewertung |
|--|--|
| <u>Boden:</u> Pseudogley aus Geschiebedecksand über tiefem Geschiebelehm, stellenweise Geschiebemergel und podsollierte Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand Hauptbodenart: Braunerde und Pseudogley Boden ohne besondere Schutzfunktionen (anthropogen verändert) | Allgemeine Bedeutung in der hohen Geest weit verbreitet |
| <u>Bodenbewertung (nur Flächen außerhalb der vorhandenen Gewerbefläche) (regional bewertet):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenfunktionale Gesamtleistung: gering, • Wasserrückhaltevermögen: Feldkapazität mittel, • Nährstoffverfügbarkeit: gering bis mittel, • Bodenkundliche Feuchtestufe: schwach trocken, • Sickerwasserrate: mittel bis hoch, • Bodenwasseraustausch: mittel, • Gesamtfilterwirkung: gering bis mittel, • Ertragsfähigkeit: mittel, • Keine Winderosion- und sehr geringe bis geringe Wassererosionsgefährdung. | Allgemeine Bedeutung mit geringer bis mittlerer Bodenbewertung (ohne besondere Extreimeigenschaften), für landwirtschaftliche Nutzung geeignet |
| <u>Lokaler Boden:</u> Lokale Bodenaufschlüsse liegen nicht vor. | -- |
| <u>Fläche:</u> Größe des Geltungsbereiches ca. 5,8 ha, davon ca. 1,6 ha bereits bebaut / erschlossen. Geltungsbereich weitgehend eben. | Allgemeine Bedeutung, da Flächen bereits teilweise bebaut |

4.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|
| <u>Geologie:</u> Keine wesentliche Veränderung | -- |
| <u>Boden / Bodenbewertung / lokaler Boden:</u> Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bestehende Versiegelung) | Eingriff im Sinne des BNatSchG, Bilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung |
| <u>Fläche:</u> Hohe Bedeutung im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden | Arrondierung an einem bestehenden Standort eher positiv |



4.3.3 Fazit und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Bodenversiegelungen und Bodenauf- und -abtrag führen zu einer Veränderung der Bodenstrukturen sowie zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu ermitteln und auszugleichen. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind aufgrund der Vorbelastungen nicht erforderlich. Es sind jedoch über die verbindliche Bauleitplanung die allgemeinen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, hier sind u.a. Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, dem schonenden Umgang mit Boden, eine Reduzierung der Verdichtung, die Trennung von Ober- und Unterboden zu nennen. Im Sinne des Knickschutzes sind weiterhin hier Regelungen zum Bodenschutz in den Schutzstreifen und unterhalb von Baumkronen erforderlich.

Darüber hinaus erfolgt dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung der maximal zu nutzenden bzw. zu versiegelnden Fläche (GRZ), Grünflächen und Schutzzonen werden definiert und somit in Bezug auf Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

Zur Bewertung des Baugrundes sowie einer möglichen Versickerungsfähigkeit des Bodens (Entsorgung von Niederschlagswasser) ist i.d.R. ein Baugrundgutachten für den B-Plan aufzustellen. Dieser bildet dann die Grundlage für weiteren Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|--|--------------------------------------|
| <u>Grundwasser:</u> Wasserleiter geringmächtig bis fehlend (<5 m), Mächtigkeit der oberflächennahen Wasserleiter: >10 – 20 m (abgedeckt), Grundwasserkörper: Nördliche Dithmarscher Geest, EI18 Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden | Grundwasserkörper gefährdet |
| <u>Lokales Grundwasser:</u> Lokale Daten liegen nicht vor | -- |
| <u>Oberflächengewässer:</u> Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Tielenua verläuft südlich ca. 250 m entfernt | Geringe Bedeutung im Geltungsbereich |



umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und ggf. auch zur Dachbegrünung sind hier ebenfalls weitergehend zu prüfen.

Ein besonderes Grundwassergefährdungspotenzial durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nicht zu besorgen. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz (Lagerung von pot. Grundwassergefährdendem Material, Umgang mit Betriebsstoffen) und zur Entwässerung müssen eingehalten werden.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

4.5.1 Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|--|--|
| <u>Regionales Klima:</u> Maritime, gemäßigte Klimazone, Jahresmitteltemperatur ca. 10,6 °C, ca. 1.060 mm Jahresniederschlag | Allgemeine Bedeutung |
| <u>Lokales Klima:</u> Klimatischer Gunstraum mit geringen Belastungen durch Überwärmung (geringe Baudichte) außerhalb der Gewerbefläche | Allgemeine Bedeutung und geringe Empfindlichkeiten |
| <u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Allgemeine Gefährdung durch Starkregen, jedoch derzeit gute Verdunstungs- bzw. Versickerungsleistung möglich. keine besondere Gefahr der Überwärmung aufgrund der Ausgleichfunktionen in der Umgebung (unbebaute Flächen) | Keine besondere Gefährdungssituation |
| <u>Luft:</u> Keine besonderen luftklimatischen und lufthygienischen Belastungen vorhanden, zeitweise Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Straßenverkehr und die landwirtschaftlich Nutzung. | Keine besondere Belastungssituation |

4.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--|--|
| <u>Regionales Klima:</u> Keine wesentlichen Veränderungen, | -- |
| <u>Lokales Klima:</u> Geringe bis mittlere Veränderungen durch bauliche Verdichtung (klimatischer Ungunstraum), aber gute | nicht erheblich, Minimierungsmaßnahmen sind im B-Plan zu |



| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--|---|
| lokalklimatische Ausgangssituation | prüfen. |
| <u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Keine wesentliche Gefährdung, jedoch Prüfung von lokalen Ausgleichsmaßnahmen (Gewässer, Beschattung, Nutzung regenerativer Energien) im weiteren B-Plan-Verfahren, | Maßnahmen werden im weiteren Verfahren (B-Plan) geprüft |
| <u>Luft:</u> Keine wesentlichen Veränderungen | -- |

4.5.3 Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Veränderungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss jedoch eine Konkretisierung möglicher Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Eingrünung und Durchgrünung (Kaltluftentstehungs- und Reinhaltbereiche) sowie ggf. Dachbegrünung erfolgen. Maßnahmen zum Klimaschutz können ebenfalls erst in weiteren Verfahrensschritten bearbeitet werden, hier ist z.B. die Nutzung regenerativer Energien möglich.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

4.6.1 Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|--|---|
| <u>Regionales Landschaftsbild:</u> Typischer Landschaftsraum der hohen Geest mit einer abwechslungsreichen Landschaftsstruktur (Offenland, Gehölzstreifen, Gewässer, Wald) Sehr heterogene Gebäude und Landschaftsstruktur an der B 203 und im näheren Umfeld | Gebiet mit besonderer Erholungseignung (gem. Landschaftsrahmenplan) |
| <u>Lokales Landschaftsbild:</u> Geprägt durch Wohngebäude, Gewerbe sowie Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung typisches Landschaftsbild einer bäuerlich / gewerblich geprägten Splittersiedlung (Siedlungsentwicklung entlang der Bundesstraße) mit Resten der Kulturlandschaft. | ungeordnetes Landschaftsbild, ohne besondere Empfindlichkeiten, |



4.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Voraussichtliche Bewertung |
|---|--|
| <u>Regionales Landschaftsbild:</u> Keine wesentlichen Veränderungen | -- |
| <u>Lokales Landschaftsbild:</u> Lokale Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches mit Wirkungen auf die unmittelbare Umgebung durch neue Baukörper sowie bauliche Verdichtung, Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung erforderlich, um die Wirkungen auf die Umgebung zu reduzieren. | Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft (B-Plan). Entwicklung einer hochwertigen Nutzungsstruktur hat positive Auswirkungen auf das Ortsbild |

4.6.3 Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine großräumigen Veränderungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten. Es sind jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung umzusetzen, um Wirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Der Erhalt der umlaufenden Knicks stellt dabei eine wichtige Maßnahme dar, die dann in die Festsetzungen übernommen werden kann.

Für eine qualitativ hochwertige Entwicklung einer neuen Ortseingangssituation ist ebenfalls die Eingrünung bzw. die Festsetzung von gestalterischen und grünordnerischen Elementen von Bedeutung, dieses kann aber ebenfalls über die verbindliche Bauleitplanung geregelt werden.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.7.1 Bestandsaufnahme

| Bestand | Bewertung |
|---|--|
| <u>Archäologie:</u> Archäologische Denkmäler im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist als archäologisches Interessengebiet ausgewiesen. | Besondere Bedeutung, auch innerhalb des Änderungsbereiches |
| <u>Baudenkmäler:</u> Bauliche Denkmäler (Gebäude) und Gründendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. | -- |
| <u>Sachgüter:</u> Als besondere Sachgüter sind die Gebäude im | Allgemeine Bedeutung |



| Bestand | Bewertung |
|--|----------------------|
| Geltungsbereich sowie in der Umgebung einzustufen. | |
| <u>Kulturelles Erbe:</u> Als Zeugnisse der Kulturlandschaft sind die Knicks sowie der alte Baumbestand einzustufen. | Allgemeine Bedeutung |

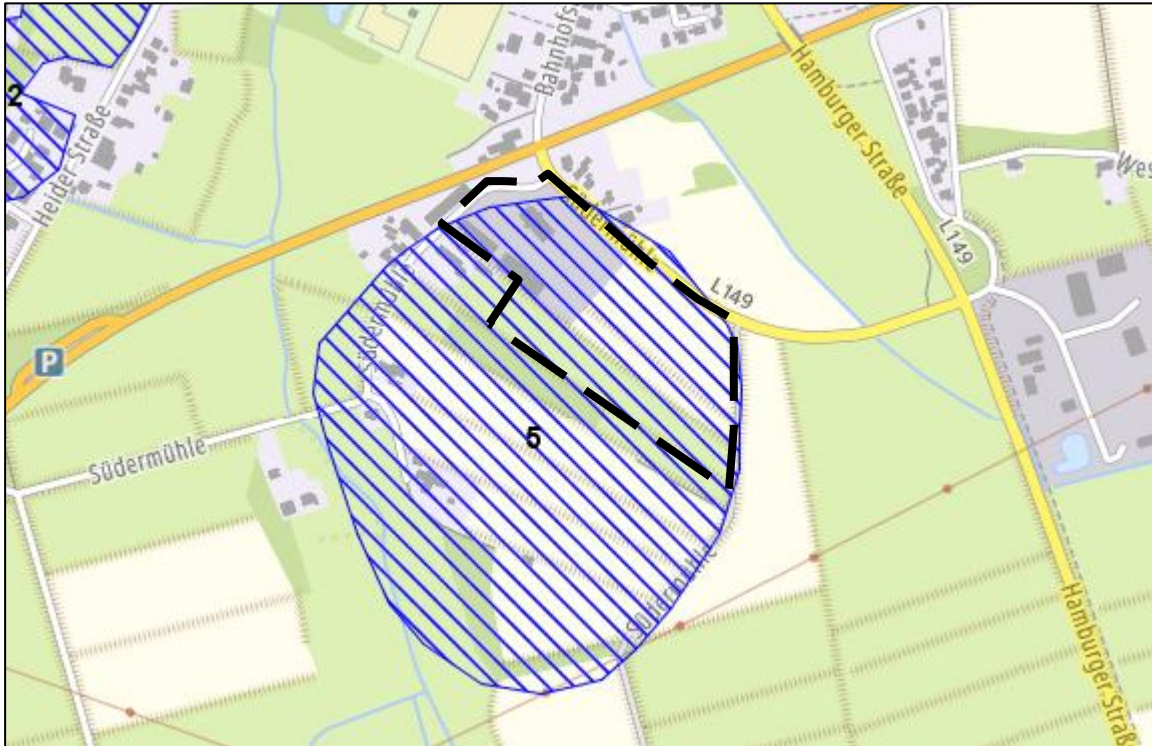


Abb. 8: Archäologisches Interessengebiet (Quelle: DANord)

4.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|--|---|
| <u>Archäologie:</u> Auswirkungen auf das archäologische Interessengebiet möglich | Abstimmung im weiteren Verfahren erforderlich |
| <u>Baudenkmäler:</u> Keine Auswirkungen | -- |
| <u>Sachgüter:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen | -- |
| <u>Kulturelles Erbe:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen auf kulturell bedeutsame Landschaftselemente zu erwarten. Der Erhalt von | Minderungsmaßnahmen erforderlich und im B-Plan regelbar |



| Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---------------|
| Knicks und Baumbestand als Teil der dörflichen Kulturlandschaft stellt eine wirksame Maßnahme dar und muss in den weiteren Planungen berücksichtigt werden. | (Knickerhalt) |

4.7.3 Fazit und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ggf. Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut durch die Planungen zu erwarten, sofern keine Maßnahmen erfolgen. Insbesondere das archäologische Interessengebiet ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nach Auskunft des archäologischen Landesamtes liegen deutliche Hinweise für ein hohes archäologisches Potenzial auf der Fläche vor (liegt im Umfeld mehrerer bekannter Objekte wie Siedlungsfläche und Brandgräberfeld). Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher Untersuchungen durch das Archäologische Landesamt erforderlich, so dass vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden können.

4.8 Wechselwirkungen

Auch wenn es sich um relativ kleinräumige Veränderungen handelt, sind insgesamt zahlreiche Wechselwirkungen durch die geplante Bebauung mit Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen mit Wirkungen auf die umgebende Biotopqualität.

Störungen durch Lärm und Verkehr wirken sowohl auf das Schutzgut Mensch als auch auf die Tierwelt ein und gehen über den eigentlichen Vorhabensraum hinaus. Weiterhin sind Auswirkungen auf archäologische Denkmale möglich.

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden und Biotope (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Versickerung von Regenwasser, Erhalt von prägenden Landschaftselementen) teilweise möglich und muss im weiteren Verfahren (und in der verbindlichen Bauleitplanung) berücksichtigt werden.

4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB 2b/aa bis 2b/hh

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 4 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.



| | Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung | Anlagenphase/ Betriebsphase | Fazit |
|--|--|--|--|
| Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit | Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich, Neuversiegelung von Boden, Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen. | Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung und zum Bodenschutz erforderlich. | erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar |
| Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen zu erwarten, weitere Untersuchungen erforderlich (B-Plan) | Ggf. Maßnahmen erforderlich Sonstige Auswirkungen nicht relevant | nicht erheblich bzw. regelbar |
| Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung | Unbelasteter Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet. Verpackungsmaterialien werden fachgerecht entsorgt. | Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation bzw. vor Ort gereinigt zugeführt. Regenwasser wird möglichst versickert. | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |
| Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie | nicht erheblich bzw. nicht relevant | Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist aktuell nicht erkennbar. Der Energiebedarf (Heizung) wird nach dem Stand der Technik vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich. | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |
| Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme | nicht relevant | Weitere Projekte in diesem Bereich sind aktuell nicht vorgesehen. Gebiete mit besonderen umweltrelevanten Problemen sind im Umfeld nicht vorhanden und werden durch den Plan nicht | nicht erheblich bzw. nicht relevant. |



| | Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung | Anlagenphase/ Betriebsphase | Fazit |
|--|---------------------------------------|---|-----------------|
| | | verursacht. | |
| Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels | nicht relevant | nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen. | nicht erheblich |
| Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe | nicht relevant | nicht relevant | nicht erheblich |

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch umzusetzen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind für alle Schutzgüter erforderlich und müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend berücksichtigt werden. Über die Hinweise in Kap. 4 wurden bereits Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung gegeben, welche im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

Als wesentliche Maßnahme sind hier weiterhin der Artenschutz sowie der Knickschutz zu berücksichtigen. Als Ergebnis der Kartierungen (Biotoptypenkartierung) sind aber hier Regelungen möglich, so dass eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung zum aktuellen Stand möglich ist.

Bezüglich Boden/Baugrund und Entwässerung sowie ggf. Lärmschutz sind ebenfalls weitergehende Untersuchungen im B-Plan-Verfahren nötig. In der Regel sind aber hier Maßnahmen möglich, um eine Regelbarkeit zu erreichen.

Das Archäologische Landesamt hat bereits eine Stellungnahme abgegeben, so dass auch hier eine klare Zielrichtung mit Zielerreichung definiert wurde.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit für alle Schutzgüter eine Regelbarkeit zu erwarten. Es sind aber weitere Untersuchungen im B-Plan-Verfahren nötig, um zielgerichtete Maßnahmen formulieren zu können.

Versiegelungen stellen Eingriffe dar, die ausgleichspflichtig sind und nur über eine externe Ausgleichsfläche nachgewiesen werden können. Um eine sinnvolle Nutzung der Fläche zu ermöglichen, sind auch Eingriffe in geschützte Biotope (hier Knicks) zu erwarten. Hier ist ebenfalls ein adäquater Ausgleich erforderlich. Die Eingriffe in Knicks müssen jedoch im Vorfeld auf



6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Zum jetzigen Verfahrensstand erfolgte nur eine Vorabschätzung möglicher Betroffenheiten der Schutzgüter. Kartierungen außerhalb der Biotopkartierung, im Rahmen der Begehung im Mai 2025, sind bisher nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Fachgutachten voraussichtlich zu Lärm, ggf. Verkehr und Entwässerung sowie zum Artenschutz erforderlich.

Erhebliche Kenntnislücken werden daher nicht erwartet.

7 Monitoring

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Vorgaben zum Monitoring sind auf Basis des Flächennutzungsplanes noch nicht zielführend. Die hier gegebenen Hinweise müssen jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

8 Nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 an der B 203. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,8 ha. Hier sollen auf einer landwirtschaftlich geprägten Fläche ein Sondergebiet eines Baumarktes erweitert werden sowie weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden.

Durch die Planungen sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden im Sinne der Erheblichkeit betroffen. Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG wurden Maßnahmen formuliert, die in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes einfließen sollen. Die Vorgaben der §§ 13-15 und 44 BNatSchG wurden eingehalten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Aktuell wird für alle Schutzgüter eine Regelbarkeit erwartet.

Für das Schutzgut Mensch ist eine Verbesserung der gewerblichen Versorgung auf einer landwirtschaftlichen Fläche zu erwarten.



9 Literatur

DN Stadtplanung (2023): Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen) – Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotenziale.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH (o.J.): DANord – Themenportale. URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/appuebersicht/index.html?lang=de>, Stand: 04.06.2025.

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (o.J.): Schleswig-Holstein Umweltportal – Kartendienste. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>, Stand: 04.06.2025.





Legende

Geltungsbereich F-Plan 10. Ä.

Biotoptypen

- AAy Intensivacker
- RHg Ruderale Grasflur
- RHm/XAs Ruderale Staudenflur frischer Standorte/Aufschüttung
- GYy Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
- HBy/XAs Sonstiges Gebüsch/Aufschüttung
- HW Knick (§)
- SGr Rasenfläche, arten- und strukturarm
- SVh Verkehrsflächenbegleitgrün mit Bäumen
- SIg Gewerbegebiet
- SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Bewertung Artenschutz

- (Ersteinschätzung Potenzial)
- Leitlinien/Biotopverbund mit Bedeutung für Fledermäuse, Kleinsäuger und Amphibien
 - Grünland
 - Nahrungsbiotop Fledermäuse
 - Bruthabitate für Vogelarten der Staudenfluren und Saumstrukturen
 - Gebäude
 - Bruthabitat für Gebäudebrüter
 - Quartiere von Fledermäusen
 - Knicks/Gehölze
 - Bruthabitat für Gehölzbrüter
 - Quartiere von Fledermäusen (größere Bäume)
 - Winterlebensraum für Amphibien

ANLAGE: 1 BLATT: 1 MAßSTAB: 1:1.500

PROJEKT: Tellingstedt, 10. Ä. Flächennutzungsplan

DARSTELLUNG: Bestand Biotoptypen und Ersteinschätzung Artenschutz

AUFTRAGGEBER: VERFASSER: DATUM: 11.09.2025

Gemeinde Tellingstedt
 Amt KGL Eider
 25779 Hennstedt

BBS-Umwelt GmbH
 Russeer Weg 54
 24111 Kiel
 www.bbs-umwelt.de