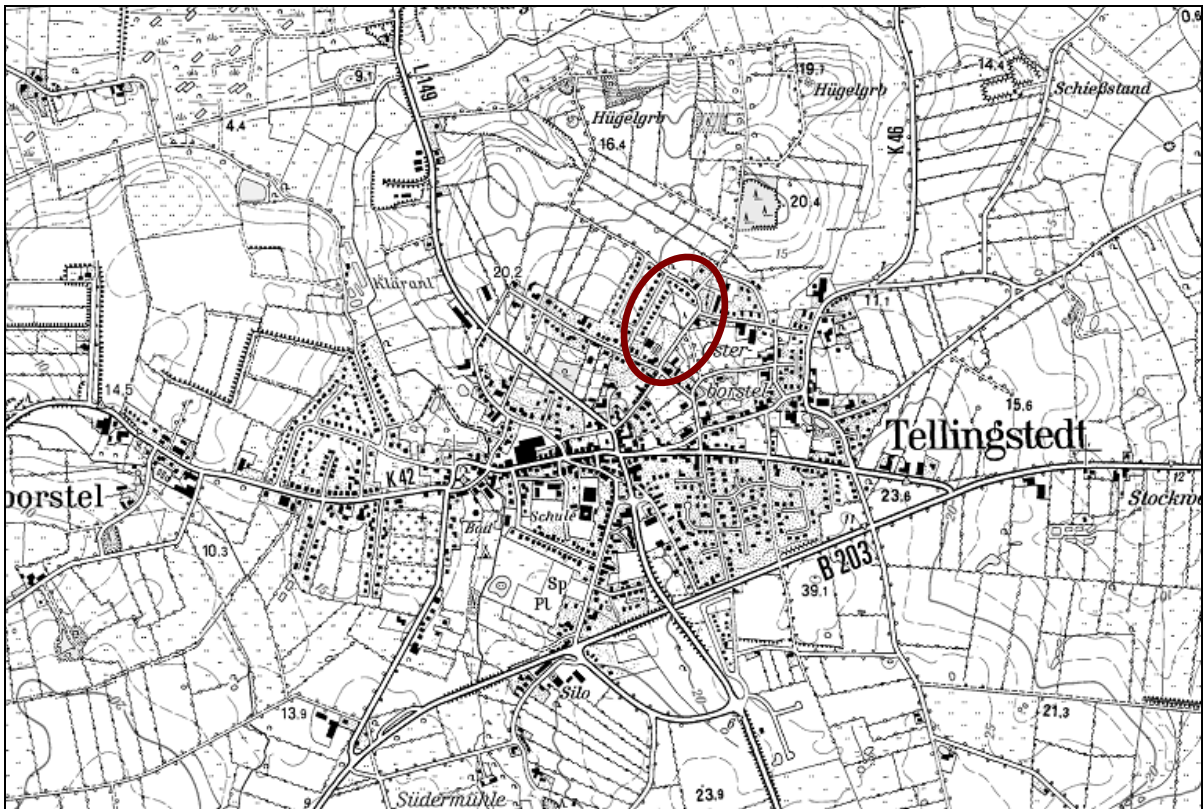


Teil II

der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26
,Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau'
der Gemeinde Tellingstedt



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: August 2019, geändert gem. Beteiligungsverfahren: 22.06.2020/ 12.01.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	4
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachplanungen	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	13
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	14
2.1.4	Schutzgut Fläche	17
2.1.5	Schutzgut Boden	17
2.1.6	Schutzgut Wasser	19
2.1.7	Schutzgut Klima	20
2.1.8	Schutzgut Luft	21
2.1.9	Schutzgut Landschaft	22
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	25
3.1	Schutzmaßnahmen	25
3.2	Minimierungsmaßnahmen	26
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
4.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	29
4.1	Standortalternativen	29
4.2	Planungsalternativen	29
5.	STÖRFALLRELEVANZ	29
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	30
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	30
6.2	Massnahmen zur Überwachung	30
7.	ZUSAMMENFASSUNG	31
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN	32

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Februar 2019 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen. Nach Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 lag der Plan vom 18.11. bis zum 20.12.2019 zur Stellungnahme aus. Die Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anmerkungen sind in den nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt. Da einige der Hinweise zu grundsätzlichen Änderungen der Planungsaussagen geführt haben, beschloss die Gemeinde im Juni 2020 die Durchführung einer erneuten Beteiligungsrunde. [Aufgrund von erforderlichen Anpassungen im Bebauungsplan erfolgte eine erneute Beteiligungsrunde, deren Ergebnisse im Dezember 2020 zu den nachfolgenden Überarbeitungen geführt haben.](#)

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbau‘. Das Plangebiet erstreckt sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortslage Tellingstedt, nordwestlich des Kreuzungsbereiches Mühlenberg im Süden und Eichenweges im Osten. Es umfasst das Betriebsgelände der Gartengestaltung Dahmlos GmbH, deren Geschäftsführer und Eigentümer der Flächen sind Thomas und Markus Dahmlos.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die Flurstücke 187, 186, 99/12, 99/9 und 95/1 sowie Teilbereiche der Straßenverkehrsflächen des Flurstücks 159/ 6 der Flur 11 in der Gemarkung Tellingstedt. Das Betriebsgelände enthält Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Straße Mühlenberg, ein weiteres, zum Betrieb gehörendes Wohngebäude im Norden am Eichenweg sowie dazwischenliegende Hallen und Lagerflächen. Das Betriebsgelände besitzt je eine Zufahrt von der Straße Mühlenberg und eine vom Eichenweg. Die beiden Wohngebäude auf den Flurstücken 99/9 und 186 haben jeweils eine eigene Zufahrt. An den Geltungsbereich grenzen im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen an, während sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen erstrecken.

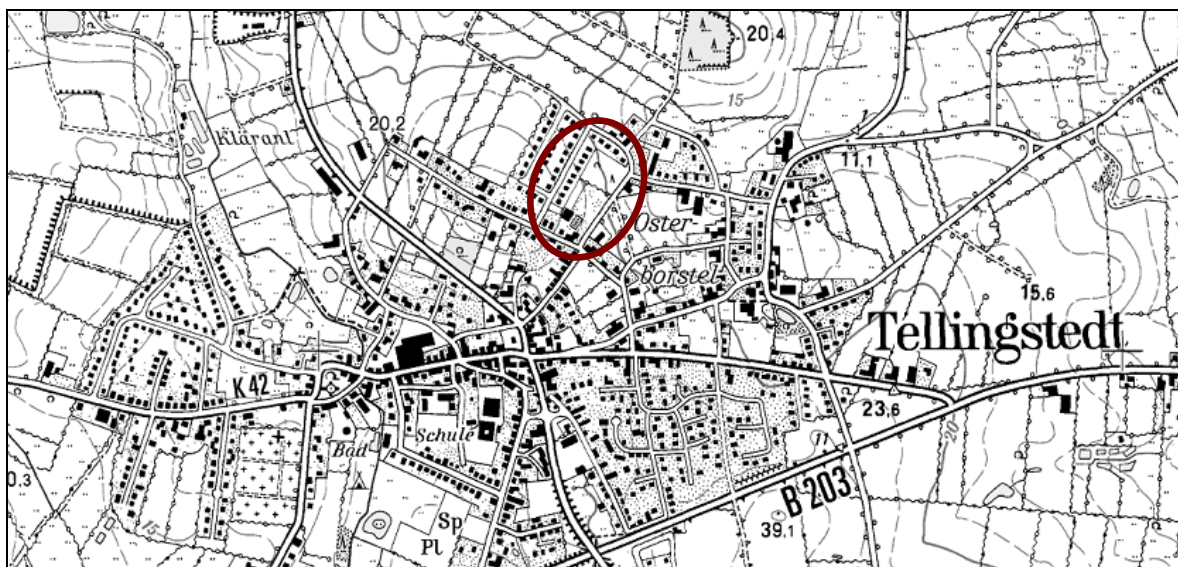


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Ziel der Bebauungsplanung ist es, für den ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorhabenbezogen, verbindliches Baurecht zu schaffen, um den Fortbestand des Unternehmens an diesem Standort zu sichern, Nutzungen konfliktfrei zu ordnen und Erweiterungsmöglichkeiten für Lagerflächen zu schaffen.

Es ist vorgesehen, die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Garten- und Landschaftsbau‘ auszuweisen, welches in 6 Untergebiete gegliedert ist. So sind die Gebiete SO, SO 1 bis SO 3 für die Lagerung von Baustoffen und Materialien, welche für den Garten- und Landschaftsbau erforderlich sind, entweder auf Lagerplätzen oder in –boxen, vorgesehen. Hierzu zählt auch die Aufbereitung von Materialien durch mobile Brecher- und Klassieranlagen, Trommelsiebmaschinen oder einen Buschhacker zur Verwendung als Heizmaterial. Darüber hinaus ermöglicht die Bauleitplanung, in diesem Gebiet für die witterungsgeschützte Lagerung sowie zum Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten, Hallen oder Unterstände zu errichten.

Für bauliche Anlagen ist eine Firsthöhe von maximal 7,50 m über den Höhenbezugspunkt definiert, so dass sich eine maximale Höhe von 30,48 müNHN ergibt, d.h. ein Neubau hätte die gleiche Höhe wie die vorhandene. In den Gebieten SO, SO 1 bis SO 3 gilt eine GRZ von 0,8. Um eine vollständige Nutzung der Fläche mit untergeordneten Anlagen wie Lagerboxen oder Halden zu ermöglichen wird innerhalb der dargestellten Baugrenzen eine Überschreitung bis maximal 1,00 zugelassen. Entlang des Eichenweges ist im Bereich SO eine Fläche für die Errichtung einer 16 m langen und 4,80 m hohen Lärmschutzanlage gekennzeichnet, die aufgrund des Immissionsschutzes der gegenüberliegenden Bebauung bei Betrieb eines dort verorteten Buschhackers (SO 3) erforderlich ist. Für die weiteren, schallintensiven Nutzungen wie Trommelsiebanlage, Brecher- und Klassieranlage sind Nutzungsflächen definiert (SO 1 und SO 2).

Ebenfalls Teil dieser Sondergebietsflächen sind entlang des Eichenweges gekennzeichnete Flächen für Stellplätze. Hier sollen in Zukunft ca. 18 Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden, die direkt über den Eichenweg angefahren werden, ohne über das Betriebsgelände geleitet zu werden.

Der südliche Teil umfasst die vorhandenen Verwaltungsgebäude, Wohnungen, Hallen sowie den vorhandenen Blumenladen. Die hier zulässigen Wohnnutzungen gelten, wie im übrigen Geltungsbereich auch, nur für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind. Die Ladennutzung unterliegt durch die Zuordnung zum Sondergebiet ebenfalls den hierzu definierten Nutzungsarten. Für dieses als SO 4 gekennzeichnete Gebiet gilt eine GRZ von 0,8, d.h. 80% der Fläche dürfen für bauliche Anlagen genutzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen ist für die Wohn- und Geschäftsgebäude mit 9,50 m über dem Bezugspunkt definiert und für Betriebshallen mit 7,50 m. Daraus ergeben sich Gebäudehöhe von ca. 32,48 müNHN für die Hauptgebäude und 30,48 müNHN für die Hallen. Die Festsetzungen gelten auch für das Wohngebäude auf dem Flurstück 99/9, deren Grundfläche als private Grünfläche dargestellt ist. Flächen für die Anordnung von Stellplätzen sind im östlichen Teil dieses Gebietes gekennzeichnet. Sie werden vom Eichenweg erschlossen.

Das Flurstück 186 ist als SO 5 gekennzeichnet und umfasst das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück des Betriebsinhabers. Für das Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, so dass 60% des Grundstückes überbaut werden können. Für dieses Gebiet gilt eine Firsthöhe von 4 m über dem Bezugspunkt, d.h. eine maximale Höhe von 26,98 müNHN. Da das Grundstück auf einem geringeren Niveau als die südlichen Flächen liegt, ergibt sich hier ebenfalls eine Gebäudehöhe von ca. 9 m.

Für den direkt südlich an das Flurstück 186 angrenzenden Teil des Flurstücks 187 definiert der Bebauungsplan das SO 6, welches mit einem Einzelhaus als weiteres Verwaltungsgebäude oder als Wohnhaus für einen weiteren Betriebsinhaber bebaut werden kann. Für dieses Gebiet gilt ebenfalls eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhe von 4 m über den Bezugspunkt, so dass hier ein Gebäude in ähnlicher Größenordnung wie in SO 5 entstehen kann, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Urgelände hier höher liegt als in dem Flurstück 186. Für Nebenanlagen wie Zufahrten oder Garagen ist die nach Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung von 50% möglich.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Zufahrten vom Eichenweg und vom Mühlenberg. In der Planzeichnung verortet sind die Zufahrten zu Eichenweg 3, zu den Stellplätzen am Eichenweg, die Zufahrten zum Betriebsgelände vom Eichenweg sowie vom Mühlenberg, die Zufahrt auf die vorhandenen Stellplätze vor dem Ladengeschäft, die Zufahrt zu dem Grundstück Mühlenberg 2 sowie eine geplante, separate Zufahrt zum SO 6.

Die großflächige Freifläche im Nordwesten sowie die Gartenfläche im Südosten, im Kreuzungsbereich Eichenweg/ Mühlenberg werden als private Grünfläche von der betrieblichen Lager- und Baunutzung ausgenommen und entsprechend festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet, um zu verdeutlichen, dass diese Grünabgrenzung dauerhaft gesichert werden soll. Gleiches gilt für den markanten Einzelbaum in der Gartenfläche vor dem Haus Eichenweg 1 und die Hecken entlang des Eichenweges sowie des Mühlenberges. Für die Errichtung der Stellplätze, einer Zufahrt für SO 6 und für die Errichtung der Lärmschutzanlage im Bereich Eichenweg kann diese entfernt werden. Die Stellplätze sind zum Betriebsgelände durch die Neuanlage einer Hecke zu rahmen.

Die vorhandene Lagerfläche wird zurzeit nach Norden durch einen Knickrest begrenzt. Dieser wird für die geplante Erweiterung im Norden neu aufgesetzt. Durch die Entfernung des Knickrestes ist eine Erweiterung der Fläche für die Regenwasserbeseitigung möglich. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für die Regenwasserversickerung. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz ist nicht vorgesehen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich der Sondergebietsfläche ein 3 m hoher Erdwall vorgesehen, welcher diese auch im Norden zur angrenzenden Grünfläche begrenzt und die Schall- und eventuellen Staubemissionen minimiert.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Eichenweg und Mühlenberg sind als örtliche Hauptverkehrsflächen übernommen.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017 *Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden*

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 08.04.2019

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 15.09.2017

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 04.12.2018

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
- § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.03.2019

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen

§ 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) in der Fassung vom 20.01.2017.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Regionalplan des Planungsraumes IV Schleswig Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg - 2005

Die Gemeinde Tellingstedt liegt gemäß Regionalplan im ländlichen Raum, nördlich der Bundesstraße 203, zu der ein direkter Anschluss besteht. Der Ort ist als Unterzentrum eingestuft und der Ortsbereich sowie die nördlich der Bundesstraße angrenzenden Flächen sind deutlich über den Ortsrand hinaus als ‚baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes‘ dargestellt. Darüber hinaus ist die Region um Tellingstedt als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene Flächendarstellung befindet sich innerhalb der Darstellung des ‚baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets‘.

Zielsetzung der Regionalplanung ist es, die ländlichen Räume als gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume zu erhalten und ausgehend von den Unterzentren weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung sieht eine Entwicklung in die vorgegebene Richtung vor und beschränkt sich auf Flächen westlich des Eichenweges, so dass die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegenstehen.

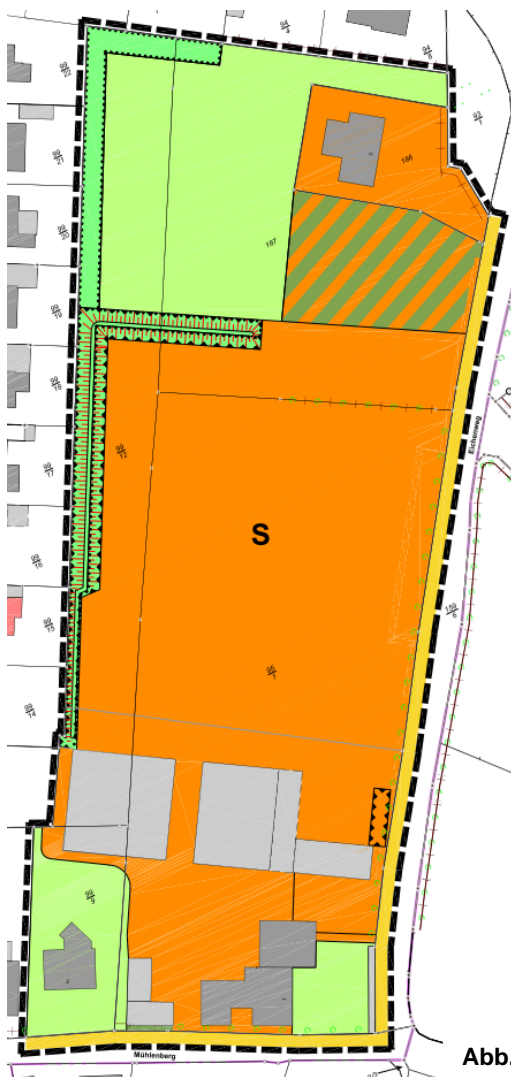
Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Hansestadt Lübeck und Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Storman - 2020

Im Juli 2020 traten die neuen Landschaftsrahmenpläne entsprechend der neu geschnittenen Planungsräume in Kraft. Die Inhalte der insgesamt jetzt drei (statt vormals zwei) Hauptkarten sind jeweils auf zwei Blätter aufgeteilt. Für die Gemeinde Tellingstedt sind die Darstellungen den Blättern 1 zu entnehmen, welche den nördlichen Teil des Planungsraumes umfassen.

Während in der Hauptkarte 1 keine Darstellungen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hineinragen, ist dieser in der Hauptkarte 2 als ein ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ gekennzeichnet. Diese Darstellung entspricht den Aussagen des alten Landschaftsrahmenplanes. Die Inhalte der Hauptkarte 3 sind neu dazugekommen. Der Geltungsbereich selbst ist hier frei von Darstellungen, an die nördliche Grenze der vorhandenen Bebauung reicht hier die Kennzeichnung eines Gebietes mit ‚oberflächennahen Rohstoffen‘.

Da die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in diese so gekennzeichneten Gebiete hineinwirken oder umfassen stehen sie den Zielen der Landschaftsrahmenplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt - 1991



Der für diesen Bereich geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Gemischte Bauflächen dar. Die nördlichen Flurstücke 186, 187 und die nördlichen Bereiche des Flurstücks 99/12 sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet, ebenso wie die Bebauung auf dem Flurstück 99/9 im Südwesten des Geltungsbereiches. Die Bebauung im Südosten des Gebietes ist wie die übrigen Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordosten grenzt eine als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche an.

Im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 zukünftig als ‚Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbau‘ und private Grünfläche dargestellt. Gegenüber der im Westen und Südosten angrenzenden Wohnbebauung sind Flächen für die Anlage von Lärmschutzanlagen dargestellt.

Durch zusammenfassende Darstellung der Nutzungen soll verdeutlicht werden, dass alle für Wohnzwecke genutzten Gebäude zu dem Betrieb zählen und mit diesem verzahnt sind.

Eine eigenständige, betriebsunabhängige Nutzung der Gebäude ist nicht beabsichtigt.

Abb. 2: Auszug aus der 9. F-Planänderung – Stand 15.06.2020
– Planverfasser BBU, Handewitt

Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt

Die Darstellungen des Landschaftsplanes gliedern den Geltungsbereich in vorhandene Wohnbauflächen im Südwesten an der Straße Mühlenberg, in gemischte Bauflächen für den Bereich des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes im Südosten sowie die sich nach Norden anschließenden Lagerflächen. Der nördliche Teil ist als potentielle Erweiterungsfläche für eine Wohnbebauung auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche gekennzeichnet. Im Nordosten ist die Fläche des angrenzenden Ehrenmales durch ein Symbol markiert.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht grundsätzlich entgegen, weichen jedoch ab. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes ist ein größerer Teil der Fläche für die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen, bzw. sollte als solche planungsrechtlich gesichert werden. Die jetzt angestrebte Bauleitplanung dient der langfristigen Sicherung des dort seit mehreren Generationen ansässigen Gewerbebetriebes und räumt diesem in seinem Flächenbedarf Vorrang vor der Wohnbauentwicklung ein. Landschaftspflegerische Ziele stehen nicht im Konflikt mit den geplanten Änderungen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Seit 1883 betreibt die Familie Dahmlos auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einen Gärtnereibetrieb, der sich in den letzten Jahren immer mehr in Richtung Garten- und Landschaftsbauentwickelt hat. Das Stammhaus am Eichenweg 1 wuchs kontinuierlich in Richtung Norden. Ein Ladengeschäft wurde angebaut, Maschinenhallen und ein Wohnhaus am Mühlenberg 2 errichtet. 2003 folgte die Genehmigung für eine Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen. Diese werden als Zwischenlager für Baustoffe und Baumaterialien ebenso genutzt wie für Abfälle, die im Rahmen der Baustellentätigkeiten anfallen. Ein Teil dieser Abfälle wird durch mobile Brecheranlagen für eine Weiterverarbeitung zerkleinert. Von diesen Nutzungen gehen Emissionen aus, insbesondere hinsichtlich der Geräusch- und Staubentwicklung. Mit dieser Genehmigung verbunden waren auch erste Einschränkungen bzgl. der Lärmemissionen zum Schutz der Nachbarn. 2008 errichtete der Juniorchef sein Wohnhaus im Norden des Geltungsbereiches – Eichenweg 3.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten vom Mühlenberg (2 Zufahrten) und vom Eichenweg (3 Zufahrten). Zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Lindenstraße besteht eine fußläufige Verbindung.

Bei dem bisher baulich nicht beanspruchten Teil handelt es sich um ehemalige Gärtnerflächen, d.h. einen ehemaligen Einschlagplatz, der sich inzwischen zu einem dichten Gehölzbestand entwickelt hat sowie einer großzügigen Rasenfläche, die als Gartenerweiterung genutzt wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gewerbliche Nutzung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Rahmen der bestehenden Genehmigungen fortgesetzt. Eine Erweiterung der Nutzfläche sowie der Tätigkeiten auf dem Gelände wäre nicht möglich, so dass eine zukunftsfähige Weiterentwicklung an diesem Standort stark eingeschränkt ist. Vor dem Hintergrund, dass die Familie Dahmlos schon seit mehreren Generationen einen Gartenbaubetrieb an diesem Standort betreibt, hätte das zur Folge, dass Betriebszweige auszulagern und neue Flächen, abgesetzt vom Stammsitz in Betriebsabläufe zu integrieren wären. Mit der Konsequenz weiterer Fahrwege und Verzögerungen in Betriebsabläufen. Aufgrund der für das bislang vorgesehene Mischgebiet erforderlichen Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen wäre eine Ausdehnung der gewerblichen Flächen auf das Gesamtgebiet nicht möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem ansässigen Betrieb Planungssicherheit für Investitionen entsprechend der aktuellen Anforderungen an gewerbliche Betriebe sowie für bauliche Erweiterungen zum Schutz der Fahrzeuge und Maschinen eingeräumt werden. Neben Möglichkeiten zur Errichtung einer weiteren Halle und eines zusätzlichen Wohn- oder Bürohauses sollen außerhalb des Lagerbetriebes ca. 18 Mitarbeiterstellplätze geschaffen werden. Diese sind entlang des Eichenwegs vorgesehen und werden direkt in Senkrechtaufstellung von hier aus angefahren.

Durch die Bauleitplanung und der Einräumung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist zu gewährleisten, dass die Nachbarschaft vor Lärm durch den Betrieb und den durch die gewerbliche Nutzung initiierten Zusatzverkehr geschützt ist. Gleichzeitig ist sicher zu stellen, dass die schützenswerten Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht durch Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Um dieses beurteilen zu können, erfolgte eine **schalltechnische Untersuchung**. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der wesentliche Betrieb auf dem Gelände zwischen 06.00 und 19.00 Uhr stattfindet. Wobei in der ersten Stunde ausschließlich Emissionen durch die Anfahrten der Mitarbeiter und die Abfahrten zu Kunden zu verzeichnen sind. An jeweils bis zu 2 Tagen im Jahr werden neben den üblichen Betriebsemissionen Betriebsgeräusche einer Trommelsiebanlage, eines Buschhackers oder einer Brecher- und Klassieranlage auf den als SO 1-3 gekennzeichneten Flächen in der Prognose mit dem Ergebnis berücksichtigt, dass an den untersuchten Immissionsstandorten der Richtwert von 70 db(a) eingehalten wird. Auf den ursprünglich in den Berechnungen einbezogenen Betrieb einer mobilen Schredderanlage wird verzichtet, um eine mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes in den nördlichen Teilen des Geltungsbereiches zu verhindern.

Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verhindern, erfolgen keine lärmrelevanten Arbeiten auf dem Betriebsgelände in der Zeit zwischen 20.00 und 07.00 Uhr. Zum Schutz der östlich gegenüber liegenden Wohnnutzung (IO9) ist aufgrund des Betriebs

eines Buschhackers im SO 3 eine 16 m lange und 4,8 m hohe Lärmschutzwand, ausgehend von der nordöstlichen Ecke des vorhandenen Hackschnitzzellagers 2,4 m in südöstlicher Richtung zur Grundstücksgrenze und dann im 90 °-Winkel abknickend 13,6 m in Richtung Nordosten zu errichten. Der Hacker darf in der Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal 8 Stunden pro Tag betrieben werden. Darüber hinaus wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen dem Sondergebiet und der angrenzenden Wohnbebauung ein 3 m hoher Erdwall errichtet, um Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

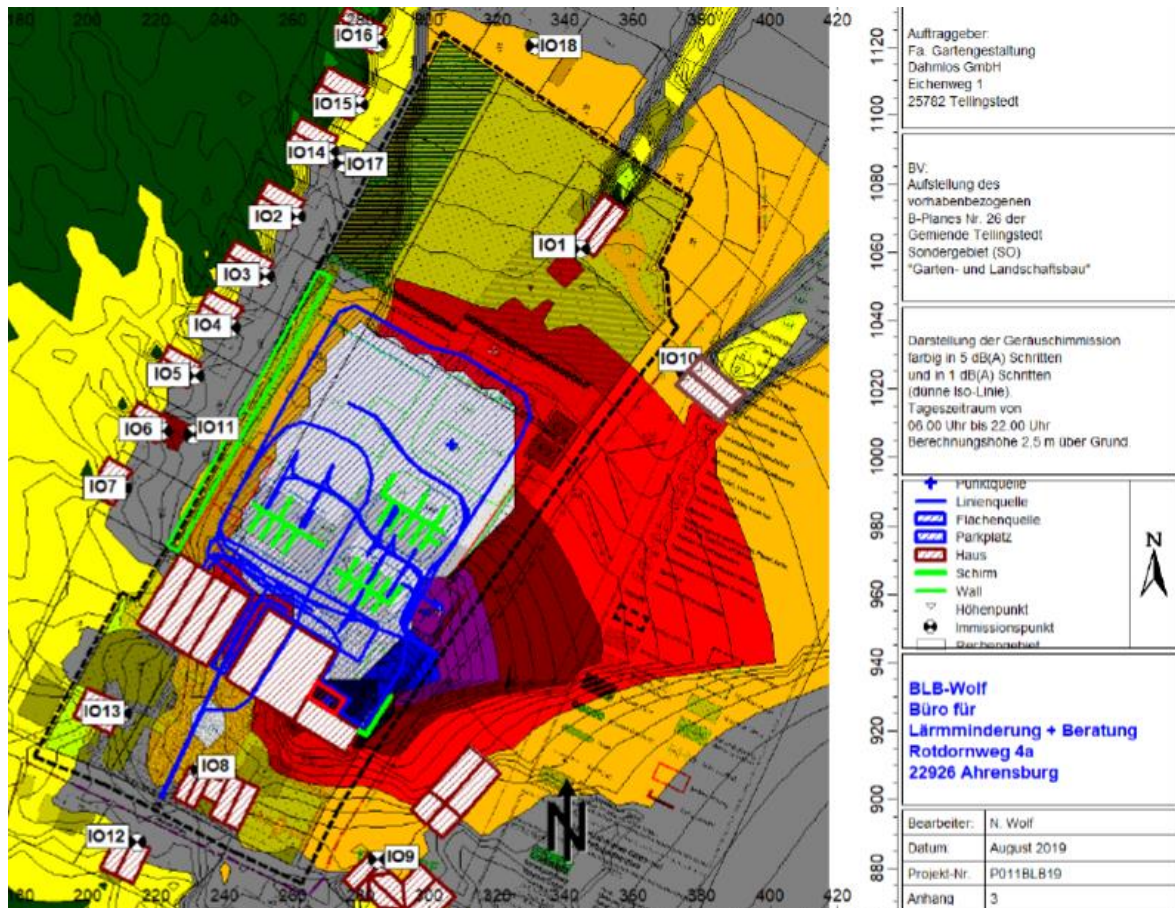


Abb. 3: Auszug aus Schalltechnischem Prognosegutachten mit Kennzeichnung der untersuchten Immissionsorte aus: BLB-Wolf

Hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionssituation werden somit durch die geplanten Erweiterungen bei Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches erzeugten **Abfälle** umfassen neben Hausmüll, Abfälle durch die Werkstatttätigkeit sowie teilweise Reste von den Baustellen. Die Abfälle werden in Containern sortiert und von den entsprechenden Entsorgungsträgern abgeholt und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Die mineralischen Abfälle (Bauschutt und Boden) werden auf dem Betriebshof gesammelt und nach der Aufbereitung auf den eigenen Baustellen verwertet. Die organischen Grünabfälle werden derart behandelt (Hackschnitzel), dass sie anschließend in der betriebseigenen Heizungsanlage energetisch verwertet werden können. Zu beachtende Vorkehrungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung oder der Lagerung von Abfallstoffen sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind bei Berücksichtigung der Hinweise aus der lärmtechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.

Mit der Vorhabenbezogenheit verdeutlicht die Gemeinde die Absicht, dass diese Bauleitplanung in erster Linie der Sicherung des ansässigen Betriebes dient und nicht der Schaffung eines allgemeinen Angebotes zur Gewerbeansiedlung. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schließung eines Durchführungsvertrages, in dem Details zu den Durchführungszeiten und den Kosten zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Durch die Ausweisung von Sonderbauflächen werden nur kleinräumig neue Flächen beansprucht. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich betriebseigene Flächen, welche in der Vergangenheit gartenbaulich genutzt wurden und nun zunehmend für betriebszugehöriges Wohnen sowie die Lagerung und Verarbeitung von Baumaterialien.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme ein Betriebsstandort und Arbeitsplätze in der Region gesichert und Nutzungen verbindlich geregelt werden können, um bestehende oder potentielle Konflikte auszuräumen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das bestehende Betriebsgelände bietet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsanteiles sowie der intensiven Nutzung kein Potenzial für das Vorkommen geschützter Tierarten. Die Grünland- und Gehölzflächen im nördlichen Teil bieten bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der daraus resultierenden Störungsintensität sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten ist nicht direkt von dem geplanten Eingriff betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten zunächst uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der bestehenden Flächennutzungen sowie der umliegenden Siedlungsnutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die vorhandenen Gehölzbestände werden zum Teil als zu erhalten festgesetzt oder sind von den Festsetzungen nicht betroffen, so dass ein direkter Zugriff auf geschützte Vogelarten oder deren Fortpflanzungsstätten durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermieden werden können.

Durch die Beseitigung von Knickabschnitten und Gehölzbeständen geht Lebensraum verloren. Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplanten Flächennutzungen nicht unmittelbar in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Da für die Umsetzung der Planungsziele nur ein Teil des Gehölzbestandes zu beseitigen ist, kann der Lebensraumverlust im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Die Festsetzung von Flächen für die Neuanlage von Knicks sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen ermöglicht den Erhalt von Habitatstrukturen, die Lebensraumqualitäten für verschiedene Tiergruppen bilden kann.

Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung finden muss, kann die Bauleitplanung der Prüfung im Einzelfall nicht vorgreifen. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und eine Tötung von Individuen durch die Einhaltung von artengruppenspezifischen Bauzeitenregelungen vermeidbar ist. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen und der neu entstehenden Ausweichquartiere nicht verwirklicht.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Die Kompensation der entfallenen potentiellen Lebensräume erfolgt im Zusammenhang mit den Schutzgut Pflanze. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2019 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Gartengestaltung Dahmlos GmbH mit Wohn- und Betriebsgebäuden, befestigten und unbefestigten Lagerflächen sowie ehemalige Einschlagflächen mit inzwischen durchgewachsenen Gehölzbeständen. Die Wohn-

und Bürogebäude sind von gärtnerisch angelegten und gepflegten Grünflächen umgeben. Entlang der Westseite erstreckt sich eine ca. 3 m hohe, begrünte Sichtschutzwand, die nach Norden in einen mit dichtem Gehölzbestand begrünten ca. 5 m breiten Wall übergeht. Diesem Streifen ist im Norden eine dichte, ca. 10 m breite Gehölzfläche vorgelagert, die sich aus regionaltypischen Arten zusammensetzt. Dieser Bestand rahmt eine Rasenfläche, in der sich nach Osten der ehemalige Gehölzeinschlag des Gartenbaubetriebes anschließt. Dieser Einschlag ist inzwischen durchgewachsen und setzt sich aus verschiedenen Ziergehölzen und Koniferen zusammen.



Abb. 4: Gehölzbestand an der Westseite



Abb. 5: Ehemaliger Gehölzeinschlag

Ein ca. 40 m langer Knickabschnitt bildet die südliche Grenze des eher gärtnerisch genutzten nördlichen Teils der geplanten Sonderbaufläche. Südlich davon schließt sich die vegetationsfreie Lager- und Betriebsfläche an. Drei ineinander gewachsene Blutbuchen, die regelmäßige auf den Stock gesetzt werden, zeugen hier von der früheren Gartennutzung.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch eine dichte 1,50 bis 2,00 m hohe Laubgehölzhecke gebildet. Im Vorgarten des Hauptgebäudes am Eichenweg sowie im Bereich des Knicks befinden sich markante Einzelbäume.

Außer den genannten Knickstrukturen umfasst das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop- oder artenschutzrechtlich relevanten Vegetationsbestände.



Abb. 6: Hecke und Einzelbaum Ostseite



Abb. 7: Knickabschnitt

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens veränderte sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora zunächst nicht. Da eine bauliche Nutzung des Gebietes auch auf Grundlage des geltenden F-Planes möglich ist, wäre auch ohne die geplante F-Planänderung längerfristig mit einem Verlust der Grünfläche zu rechnen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen des Plangebietes als Betriebsgelände und Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

Als gesetzlich geschützte Biotopstruktur gilt der Knickabschnitt zwischen den Flurstücken 95/1 und 187. Für die geplante Erweiterung entfällt dieser und wird auf der Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2013) durch eine Neuanlage im Ersatzverhältnis 1: 2 kompensiert (vgl. Kap. 3.3). Vorgesehen ist eine Neuanlage im Norden des Geltungsbereiches als Trennung der Betriebsflächen von der anschließenden Wohn- und Grünflächennutzung.

Die linearen Gehölzbestände im Westen sind in ihrer Struktur knickähnlich und gelten als schutzwürdig. Sie werden im nördlichen Abschnitt als zu erhalten festgesetzt. Im südlichen Bereich wird der Gehölzbestand nach der Erstellung eines Erdwalles mit der festgesetzten Höhe von 3 m und der Breite von bis zu 7 m neu angelegt. Vorgesehen sind standortgerechte Laubgehölze, die möglichst lange ihre Belaubung halten oder immergrün sind.



Von den innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Einzelbäumen ist der Walnußbaum (*Juglans regia*) im Vorgarten des Stammhauses am Eichenweg 1 als zu erhalten festgesetzt.

Abb. 8: Walnuss Eichenweg 1

Durch die Erweiterung der Betriebsflächen entfällt ein Teil des Gehölzbestandes entlang der nordwestlichen Grenze, ebenso wie bei einer baulichen Nutzung des Sondergebietes SO 6 der auf diesem Grundstück vorhandene Gehölzeinschlag. Dieser ist inzwischen brach gefallen und durchgewachsen. Bei beiden Flächen handelt es sich aufgrund ihrer Struktur und ihres Alters um mittelfristig wieder herstellbare Bestände mit einer höherwertigen Bedeutung für den Naturschutz. Eine Beseitigung gilt als Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Umfang der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich ebenfalls am Kompensationserlass. Da es sich bei den Gehölzen um zum Teil standortfremde Arten und nicht in der Region seltene handelt, kann der Eingriff durch eine Neuanpflanzung im Verhältnis 1 zu 1,5 ausgeglichen werden. (Vgl. Kapitel 3.3).

Das Vorhaben hat mit der Beseitigung von Knickabschnitten und Gehölzbeständen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei überwiegendem Erhalt der Vegetationsstrukturen, einer Verbesserung des Schutzes und der Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als wenig erheblich negativ einzustufen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 2 ha

Bestand:

gewerbliche Betriebsfläche: ca. 1,25 ha

Wohnbaufläche: ca. 0,20 ha

gärtnerische Nutzfläche: ca. 0,55 ha

öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,07 ha

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre die vorhandene Flächennutzung unter Umständen einzuschränken, um die Durchmischung im Sinne von gemischten Bauflächen abzubilden. Eine Erweiterung der Gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 2 ha

Planung:

Sonderbaufläche: ca. 1,34 ha

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
ca. 0,04 ha

Private Grünfläche: ca. 0,44 ha

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,04 ha

Fläche für die Neuanlage von Bäumen und Sträuchern ca. 0,05 ha

Fläche für Ver- und Entsorgung: ca. 0,02 ha

öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,07 ha

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Umwidmung von Gartenbauflächen zu Sonderbauflächen für eine Betriebsentwicklung aus.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) liegt im Plangebiet Gley-Braunerde als Leitbodentyp vor, welcher sich aus Sand oder aus Sand über Lehmboden entwickelt hat. Bereiche von Niedermoor sowie Flächen mit Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG) sind im Plangebiet nicht vertreten.

Baugrunduntersuchungen oder Bodensondierungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Tellingstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit Neuversiegelungen von Boden zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden. Die vorhandenen Flächenversiegelungen sind bereits genehmigt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens in der Erweiterungsfläche ist mit zusätzlichen Bodenversiegelungen und Bodenbewegungen zu rechnen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene sowie um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Teilversiegelungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt. Gekennzeichnete ausgleichspflichtige Bodenauffüllungen und –abgrabungen fallen im Plangebiet nicht an. (Vgl. Kapitel 3.3).

Der im Zuge der Baufeldräumung anfallende Mutterboden kann nur zu einem kleinen Teil, z.B. im Bereich der Grünflächen und für die Knickneuanlagen vor Ort wiederverwendet werden. Überschüssige Mengen sind aus dem Plangebiet abzufahren. Sollte geplant sein, einen Teil des Oberbodens auf landwirtschaftlichen Nutzflächen aufzutragen, ist dies nur unter Erhalt der vorhandenen Topographie möglich und vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte Bodenarten handelt, die in der Region nicht zu den seltenen zählen und um eine im Gesamtumfang geringe Erweiterung handelt, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Versickerungsbecken für das auf den Lagerflächen anfallende Oberflächenwasser. Das Dachflächenwasser der Gebäude am Mühlenberg wird von der dort verlaufenden Kanalisation aufgenommen.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder im näheren Umfeld.

Angaben zum aktuellen Grundwasserstand liegen nicht vor. Anhand der Nutzungsintensität der Flächen sowie der vorhandenen Vegetation kann ein oberflächennaher Grundwasserstand ausgeschlossen werden. Der Versuch des Eigentümers eine Wasserentnahmestelle auf dem Gelände einzurichten, verlief bis zu einer Tiefe von ca. 5 m erfolglos.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die geplante bauliche Erweiterung kommt es zu einer erstmaligen Versiegelung von bisher offenen Böden und somit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren, erfolgt eine lokale Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Gemäß vorhandenen Erfahrungen wird grundsätzlich von versickerungsfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen, ebenso von einer Einhaltung des Mindestabstands von 1 m der Versickerungsanlage zum Grundwasserleiter. Der Bebauungsplan sieht daher eine Vergrößerung der Flächen für die Entsorgung des Oberflächenwassers vor, um die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie, d.h. die Vermeidung einer Zusatzbelastung des bestehenden Vorfluter Systems durch die bauliche Erweiterung, einhalten zu können. Vorgesehen ist auf dieser Fläche die Profilierung einer bis zu 80 cm tiefen Mulde in welcher das Oberflächenwasser über eine begrünte Oberbodenfläche versickert. Aufgrund der angrenzend festgesetzten privaten Grünflächen besteht die Möglichkeit, bei Starkregenereignissen oder bei Frost-/ Tauperioden das Oberflächenwasser über einen Notüberlauf bei entsprechender Profilierung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches zu belassen

Da im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung gegeben ist, sind Eingriffe in das Grundwasser durch bauliche Anlagen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Planungsvorhabens als wenig erheblich einzustufen, da die bestehende Versiegelung im Verhältnis nur wenig erheblich erweitert wird. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das konkrete Vorhaben kann durch Oberflächenversickerung des Regenwassers erreicht werden.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und gilt als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima. Für das Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800 bis 850 mm zu Grunde gelegt. Die mittleren Temperaturen liegen im Bereich um die Plöner Seen zwischen 2°C im Jan./ Feb. und 19°C im Jul./ Aug. Es dominieren Winde aus westlichen bis südwestlichen Richtungen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beaufort.

Das Lokalklima des Plangebietes ist einerseits durch die baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie des benachbarten Siedlungsgebietes und der angrenzenden Verkehrswege und andererseits durch die Lage am Ortsrand mit einer ländlichen Prägung des Umfeldes beeinflusst. So begünstigen die Niederungsflächen die Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Stadtklimatische Effekte sind im gewerblich genutzten und großflächig versiegelten Teil des Plangebietes vorhanden, aufgrund der Ortsrandlage aber insgesamt bislang wenig ausgeprägt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfielen zunächst mögliche kleinklimawirksame Veränderungen an diesem Standort. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Erweiterung hat daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Die Überbauung der Freifläche verstärkt die stadtklimatischen Effekte innerhalb des Plangebietes und kann den Luftaustausch für die direkt angrenzenden Bereiche spürbar verändern. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades eines Gewerbegebietes kann diesem Effekt durch die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nur begrenzt entgegengewirkt werden.

Wesentlich erhöhte Treibhausgasemissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da nicht mit einer Zunahme des betrieblichen Verkehrs gerechnet wird. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein Risiko für das Plangebiet dar.

Die Berücksichtigung von Flächen für eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen der Standorterwärmung mindern. Aufgrund der offenen Ortsrandlage und der regulierenden Wirkung der angrenzenden Niederungsbereiche auf das Lokalklima werden die Auswirkungen durch das Vorhaben insgesamt als wenig bis mäßig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Verdichtung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie der regulierenden Wirkung der Landschaftselemente im Umfeld werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit der Maschinennutzung auf dem Betriebsgelände. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus der Landwirtschaft, Belastungen aus dem örtlichen und regionalen Verkehr sowie geringe Belastungen aus den Wohnnutzungen. Andere, erheblich emittierende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Ortsrandlage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungssysteme im Plangebiet kaum verändern. Bei Betrieb des Schredders oder des Brechers kann es temporär zu lokalen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen oder einer erheblich negativen Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die Lager- und Betriebsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes geprägt. Im Norden begrenzt das Wohnhaus des Betriebsinhabers das Gelände, bevor sich eine kleine, öffentliche Grünfläche um ein Ehrenmal anschließt. Nach Westen begrenzen Einfamilienhäuser entlang der Lindenstraße den Geltungsbereich, während sich nach Osten landwirtschaftliche Betriebe mit dazwischen liegenden Grünlandflächen erstrecken. Im Süden bildet die Straße ‚Mühlenberg‘ die Grenze, welche hier durch die straßenbegleitende Bebauung des Betriebes mit Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt wird.

Das Gebäude Eichenweg 1 bildet dabei mit seinem markanten Baukörper und dem davor gelagerten Garten ein ortbildprägendes Ensemble, welches wie ein Scharnier zwischen den beiden Betriebszufahrten Mühlenbergweg und Eichenweg liegt. Das ebenfalls zum Betrieb gehörende Wohnhaus ‚Mühlenberg 2‘ ordnet sich aufgrund seiner Kubatur und Nutzung eher in die im Westen angrenzende Wohnbebauung ein.



Abb. 9: Luftbildaufnahme

aus: google earth 2018

Die Topographie des Geländes erstreckt sich zwischen ca. 25 müNHN im Südwesten, ca. 22 müNHN im Südosten und ca. 18 müNHN im Nordosten. Der rund 7 m Höhenunterschied innerhalb des Gesamtgeländes wird durch bauliche Höhenabfangungen im südöstlichen Bereich deutlicher als im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes. So stehen die Gebäude Mühlenberg 2 sowie im südlichen Teil der Lindenstraße ca. 2 m höher als das Gebäude Eichenweg 1 bzw. das dort angrenzende Betriebsgelände. Vor diesem Hinter-

grund sind die Firsthöhen der angrenzenden Wohngebäude ca. 2-2,50 m höher als die Lager- und Maschinenhallen des Betriebes.



Abb. 10: Mühlenberg Richtung Osten



Abb. 11: Mühlenberg Richtung Westen



Abb. 12: Eichenweg 1



Abb. 13: Mühlenberg 2

Die hochbaulichen Anlagen konzentrieren sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches. An die Wohn- und Bürogebäude schließen sich die Lager- und Maschinenhallen an, bevor danach offene Lager- und Betriebsflächen mit Schüttboxen und wechselnden Mieten folgen. Im nördlichen Teil konzentrieren sich neben dem dortigen Wohngebäude, Gehölzbestände, welche aus ehemaliger Baumschultätigkeit und Einschlagplatz hervorgegangen sind. Die Trennung bildet zurzeit ein Knickrelikt mit zwei Überhaltern auf der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 187 und 95/1.



Abb. 14: Gehölzbestände nördl. Geltungsbereich



Abb. 15: Eichenweg mit Blick nach Südwesten

Entlang des Eichenweges schirmt eine dichte Hecke das Betriebsgelände von der Straße sowie der östlich angrenzenden Bebauung ab.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch die Grenzlage zwischen Siedlung und Kulturlandschaft zunächst unverändert erhalten. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wäre ebenfalls eine bauliche

Nutzung mit potenziellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich. Statt eines Sondergebietes wäre danach im nördlichen Teil ein Wohngebiet geplant mit der möglichen Auswirkung von kleinteiligeren Nutzungen verschiedener Eigentümer statt der jetzt geplanten Betriebsnutzung durch einen Eigentümer bzw. Eigentümergesellschaft.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Aufgrund des von mehr oder weniger dichten Bebauung gerahmten Geltungsbereiches wirken sich die Veränderungen durch die geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes eher auf das Ortsbild aus, als auf das Landschaftsbild. Mit der Flächendefinition Sondergebiet wird das gesamte Gelände des ansässigen Betriebes einschließlich seiner Wohngebäude als ein Betriebsgelände zusammengefasst. Vor diesem Hintergrund ist innerhalb des Geltungsbereiches auch in Zukunft eine großflächige Nutzung mit verschiedenen Anlagen und Betriebseinrichtungen zu erwarten als eine kleinteilige Parzellierung mit verschiedenen Einzelhäusern.

Zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung sind die großvolumigen Baukörper auf den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes beschränkt worden. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen nicht über die der Umgebung herausragen und sich unterhalb der Bebauung entlang der Lindenstraße einordnen.

Eine Ausnahme stellt die Lärmschutzeinrichtung entlang des Eichenweges dar, die mit einer Höhe von 4,80 m markant in den Straßenraum hineinwirkt. Bei der Auswahl des Materials und der Position ist auf eine Verbindung zu den vorhandenen Baukörpern zu achten. Auch ist eine Ergänzung der Hecke vor der Wand eingriffsmindernd.

Durch den Erhalt sowie die Ergänzung der einfassenden Gehölzstrukturen wird die Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungsänderungen sowie die ergänzenden Baukörper erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie der rahmenden Grünflächen und Knickneuanlagen gewährleisten eine Einbindung in die umgebende Landschaft und das Ortsbildes, so dass die Wirkung auf das Landschaftsbild zwar eine Veränderung bedeutet, aber als wenig negativ beeinträchtigend eingestuft werden kann.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen, Kultur- und Sachgüter bleiben unberührt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
(Schutzgut Boden)
- Der zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 an diesem Standort zu ersetzen.
Bei Baumaßnahmen im Umfeld des landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Baumes sind Wurzel- und Traufbereich wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘, und die ZTV-Baumpfleger bei der Bauausführung zwingend zu beachten.
(Schutzgut Pflanzen/ Landschaft)
- Die zum Erhalt festgesetzten flächigen Gehölzbestände entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind dauerhaft als flächiger Bestand aus standortgerechten Gehölzen zu erhalten und zu unterhalten.
(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)
- Die zum Erhalt festgesetzten Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in entsprechenden Qualitäten zu ersetzen, um eine gleichmäßige, durchgehende Eingrünung zu erhalten.
(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen:

- Die baubedingte Beseitigung von Gehölzbeständen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfreibrü-

ter sowie die Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Entlang des Eichenweges sind die für die Anpflanzung von Sträuchern gekennzeichneten Flächen mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Laubgehölze als Hecke zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzqualitäten: verpfl. Hei, 100-125
Pflanzung: 2-reihig, versetzt

(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)

- Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwassers wird vollständig oberflächlich auf den Grundstücken versickert.

(Schutzgut Wasser)

- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung bzw. dem Ortsbild.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Vermeidung großflächiger Geländeauf- oder abtragungen durch Orientierung der Erschließungsmaßnahmen an den vorhandenen Geländehöhen.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Der entlang der nordwestlichen und nördlichen Seite des Sondergebietes vorgesehene Erdwall wird auf seinen Außenseiten und auf der Krone nach Setzung des Bodenmaterials mit einer bunten Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze aus Arten mit langhaltender Belaubung flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenqualitäten: verpfl. Hei, 100-125
verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100

(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickenschutz (2017).

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt: ¹

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser Beeinträchtigung durch Versiegelung unversiegelter Boden

Sondergebiet allgemein (einschl. SO1-SO5) – Genehmigung bis 2003

Sonderbaufläche gesamt: ca. 12.100 m²

Genehmigung auf der Grundlage einer Bebauung im Innenbereich, d.h. keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich

Sondergebiet allgemein (einschl. SO1-SO4) – Erweiterung ab 2003

Sonderbaufläche - Erweiterung:	ca. 1.000 m ²	
Gesamtversiegelung innerhalb der Baugrenze bis GRZ 1,00:		875 m ²
Neuversiegelung		875 m ²

Sondergebiet SO 5 – Genehmigung bis 2008

Sonderbaufläche gesamt: ca. 1.000 m²

Genehmigung auf der Grundlage einer Bebauung im Innenbereich, d.h. keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich.

Sondergebiet SO 6

Sonderbaufläche gesamt:	1.110 m ²	
bebaubare Fläche bei GRZ 0,6:	660 m ²	
zzgl. 50% für Nebenanlagen und Zufahrten:	330 m ²	
Neuversiegelung		990 m ²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 0,5**
Ausgleichserfordernis: 933 m²

Teilversiegelung:

Erweiterung der Versickerungsfläche als technisches Bauwerk: 115 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 0,3**
Ausgleichserfordernis: 35 m²

Ausgleichserfordernis Schutzgut Boden gesamt:	968 m ²
-----------------------------------------------	--------------------

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft**Beeinträchtigungen durch entfallenden Gehölzbestand/ Einschlagbrache/ Lärmschutzwall**Sondergebiet allgemein (einschl. SO1-SO4) - Erweiterung

Sonderbaufläche gesamt:	1.000 m ²	
Davon Gehölzbestand:		330 m ²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen		1: 1,5
Ausgleichserfordernis:		495 m ²

Sondergebiet allgemein (einschl. SO1-SO4) - Lärmschutzwall

Gehölzbestand auf vorh. Wall:		ca. 400 m ²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen		1: 1,5
Ausgleichserfordernis:		600 m ²

Sondergebiet SO 6

Sonderbaufläche gesamt: 1.100 m²

Davon Einschlagbrache:	ca. 1.000 m ²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 1,5
Ausgleichserfordernis:	1.500 m ²

Ausgleichserfordernis Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:	2.595 m ²
-----------------------------------------------------------------	----------------------

Beeinträchtigungen durch entfallenden Knick

Entfallende Knickstruktur

Knickrest entlang der Südgrenze des Flurstücks 187: ca. 40°m

Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 2**

Ausgleichserfordernis: **80°m**

Erforderlicher Knickersatz gesamt:	80°m
------------------------------------	------

Geplanter Ausgleich (intern):

Knickneuanlage: **40 m**

Für die Neuanlage eines Knicks ist zunächst ein Knickwall aufzusetzen und nach Setzung des Bodenmaterials in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen.

- Abmessungen des Walles nach Setzung:
 - Höhe: 1,40 m
 - Fußbreite: 3,00 m
 - Kronenbreite: 1,10 m (leicht ausgemuldet)
- Pflanzenqualitäten: 25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:
 - Heister: verpfl. Hei, 100-125
 - Sträucher: verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100
- Schutz der Anpflanzungen und Pflege entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Es sind drei Überhälter zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Anpflanzen von Überhältern
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl. o.B., StU 10-12
 - Artenauswahl: Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer pseudoplatanus

Knick-Saumstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: 400 m²

Geplanter Ausgleich (extern):

Der erforderliche Flächenausgleich sowie der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Knickersatz wird durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten erbracht.

Erwerb von insgesamt 3.163 Ökopunkten = **3.163 m²**

Die Kompensation erfolgt aus dem beim Kreis Rendsburg-Eckernförde geführten Ökokonto mit dem Aktenzeichen **67.20.35-Prinzenmoor-1** im Naturraum Geest.

Knickneuanlage:	40 m
-----------------	-------------

Die Kompensation erfolgt aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg geführten Ökokonto - **Knick** mit dem Aktenzeichen **661.4.04.032.2014.00** auf folgenden Flächen:

Gemarkung:	Jörl
Flur:	4
Flurstücke:	36/3, 37/1 und 39/2

Bis zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger entsprechende Übernahmeverträge mit dem Anbieter des Ökokontos schließen.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Alternativen zum Standort sind aufgrund der Bestandssituation auf Ebene des Bebauungsplanes nicht untersucht worden. Nähere Betrachtungen zur Standortwahl sind der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

4.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da es sich bei der Bebauungsplanung in erster Linie um eine Sicherung bereits bestehender Flächennutzungen sowie deren Erweiterung handelt.

Zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen durch die verschiedenen mobilen Anlagen auf der Betriebsfläche wurden während der Planaufstellung alternative Stellplätze diskutiert, um evtl. auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichten zu können. Aufgrund der Betriebsabläufe innerhalb des Geltungsbereiches waren jedoch keine anderen Standorte denkbar, so dass diese als einzelne Sondergebiete separat verortet wurden.

Darüber hinaus erfolgte eine Diskussion über die Nutzung des Sondergebietes SO 6. Der Vorhabenträger möchte sich hier einerseits die Option zur Errichtung eines weiteren Betriebsleiterwohnhauses oder eines Bürohauses offen halten und andererseits die Nutzung als Einschlagsplatz wieder aufnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde hier die Nutzung mit der intensivsten Auswirkung berücksichtigt.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegen zu wirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind

u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Abstandsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Die Bauleitplanung bereitet die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Wohnnutzung vor. Dabei handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Eider und dem Kreis Dithmarschen vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes im Juli 2019 eine Ortsbesichtigung, um aktuelle Flächennutzungen und Biototypen festzustellen. Für den Themenbereich Schall wurde ein Fachgutachten erstellt sowie die Vorhabenbeschreibung für die Bestandssicherung und Erweiterung ausgewertet und berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, in welcher der Vorhabenträger die Durchführung notwendig werdenden

Ausgleichs im Sinne des § 1a BauGB sowie die Übernahme aller damit im Zusammenhang stehender Kosten zusichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft zu sichern. Die Grundbucheintragung ist nachzuweisen. Die Erbringung der externen Kompensationsmaßnahmen über ein Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Darstellung von Sonderbauflächen den Fortbestand und die Erweiterung des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes Dahmlos zwischen Mühlenberg und Eichenweg in Tellingstedt zu ermöglichen. Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt bzw. die Vorhabenträgerin an, den Bestand des Betriebes, dessen unwesentliche Umstrukturierung sowie eine geringfügigen Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die angestrebten Investitionen des Unternehmens sowie der Genehmigungsanpassung nach dem BImSchG zu schaffen.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der geplanten Versiegelungserweiterungen durch das Planungsvorhaben betroffen. Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die zu erwartende Bodenversiegelung und die entfallenden Gehölz- und Knickbestände werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich und zum Teil extern erbracht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie der Möglichkeiten der Ordnung der Nutzungen und der Emissionen als überwiegend positiv eingestuft. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der umgebenden Grüneinfassung und der regelnden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen. Dazu sind hochbauliche Maßnahmen auf den Zusammenhang mit bestehenden Betriebsgebäuden zu beschränken und in der Höhe anzupassen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich, wobei der Verlust von unversiegelter Boden- und Agrarnutzfläche sowie die Beseitigung von Knicks und Gehölzbeständen zu den erheblichsten zählen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches und externe Maßnahmen umgesetzt.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

BBU, HANDEWITT (15.06.2020) – Vorhabenbeschreibung für die Bestandssicherung und Erweiterung eines Fachbetriebs für Garten- und Landschaftsbau – VEP Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) ‚Garten- und Landschaftsbau‘

BLB-WOLF, AHRENSBURG (15.08.2019) – Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) ‚Garten- und Landschaftsbau‘

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2019 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (1998) – Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

GEMEINDE TELLINGSTEDT - Flächennutzungsplan

GEMEINDE TELLINGSTEDT - Landschaftsplan

KREIS DITHMARSCHEN (21.03.2003) – Baugenehmigung über Errichtung eines Lagerplatzes AZ: BA-0126-2003

KREIS DITHMARSCHEN (15.08.2008) – Baugenehmigung über Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses AZ: BV-0360-2008

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil A Bodentyp und Teil B Bodenart), 2018 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, 2018 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn

¹ Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (15.08.2019)
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorh. B-Plan Nr. 26, Gemeinde Tellingstedt – Bestandsplan M 1:500
Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (11.01.2021)
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorh. B-Plan Nr. 26, Gemeinde Tellingstedt – Entwurfsplan M 1:500