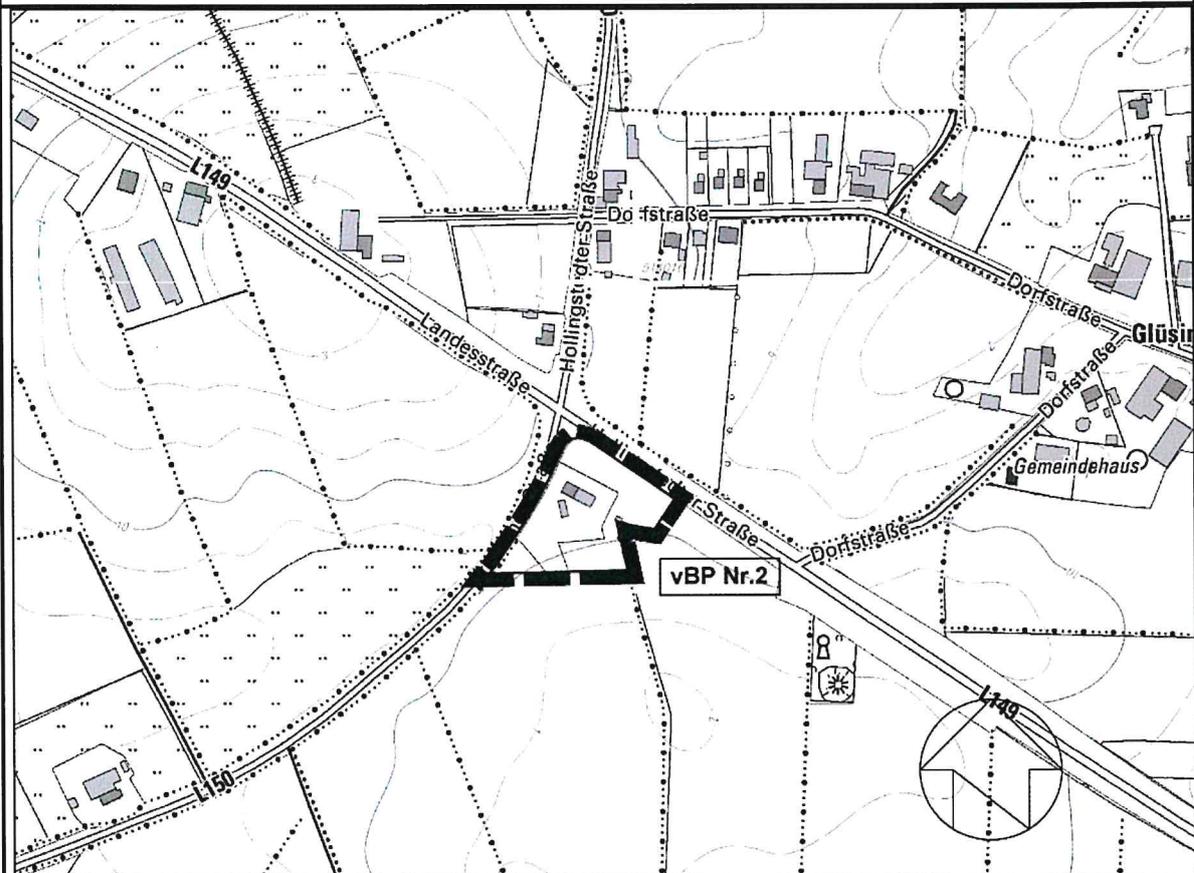


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Glüsing

für das Gebiet „westlich der Lindener Straße (L 150) und südlich der Landesstraße 149 für das Grundstück Lindener Straße 1“

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Stand: 26. Juli 2011

Verfasserinnen: Dipl.-Ing. Maja Flatau

Dipl.-Ing. Anna David

PLANUNGS BÜRO für

Architektur und Stadtplanung

Dipl. - Ing. Hermann Dirks

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

-Email: Hermann.Dirks@t-online.de

1. Allgemeine planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Glüsing verfügt über **keinen** rechtswirksamen Flächennutzungsplan ihres Gemeindegebietes. Sie hat neben der vorliegenden Planung keine weiteren Planungsabsichten in den nächsten Jahren und kann daher den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 **ohne** die Aufstellung eines Flächennutzungsplans erarbeiten; dieser reicht aus, um die erkennbare städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde zu ordnen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.411 m². Es befindet sich südwestlich der Ortslage der Gemeinde Glüsing und wird derzeit gartenbaulich und wohnlich in Nutzung genommen, sowie durch einen teilgewerblichen Kiesabbau im Süden.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch weitreichende Kiesabbauflächen,
- im Norden durch die L 149 Hollingstedter Straße und im weiteren Verlauf die Ortslage von Glüsing,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen der Gemeinde,
- im Westen durch die L 150 Lindener Straße.

Das Gelände des Plangebietes weist bei ca. 10 m ü.NN keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30. September 2010 wies die Gemeinde Glüsing insgesamt 120 Einwohner auf. Glüsing ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Betriebsgebäudes (20,0 x 30,0 m) südwestlich der Ortslage für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb geschaffen werden. Dieses dient überwiegend Lagerzwecken, beinhaltet aber ebenso eine Betriebsleiterwohnung.

Vor dem Hintergrund des Abrisses des alten baufälligen Wohnhauses erfolgt mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Glüsing die gleichsamer bauleitplanerische Sicherung eines Hallenneubaus im südlichen Areal des Plangeltungsbereiches.

Insgesamt handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Schaffung eines neuen Gewerbestandortes innerhalb des Gemeindegebietes, sondern um die bauleitplanerische Sicherung einer bereits erfolgten Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für den Kiesabbau und die gleichsame Konzentration des zum Betrieb der Anlage gehörigen

Wohn- und Lagerhauses (Betriebsleiterwohnung).

Eine gute räumliche und verkehrliche Anbindung ist durch den direkten Anschluss an die Landesstraßen L 149 und L 150 gegeben, ohne dass durch den Fuhrbetrieb des Vorhabenträgers der Ortskern von Glüsing im direkten nördlichen Anschluss an die L 149 belastet wird. Auf diese Weise erfolgt eine behutsame Siedlungsabrundung durch Anschluss an den südlichen Ortskern.

Der Gebäudebestand wird nach und nach erneuert und entsprechend den derzeitigen und vorhergesehenen/ Nutzungen angepasst.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird im Bebauungsplan als Sondergebiet – SO – Baustofflagerplatz mit einer GR von 2.500 m² ausgewiesen.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 v. H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Diese Festsetzung begründet sich in einer maximalen Ausnutzbarkeit der Fläche aufgrund des erheblichen Lagerbedarfs des Vorhabenträgers bei gleichzeitigen Einschränkungen, die sich aus der Fläche ergeben. Aufgrund der Anbauverbotszonen im Westen und Nordosten des Plangeltungsbereiches, sowie eines zu erhaltenden Sichtdreieckes im Kreuzungsbereich der beiden Landesstrassen, ist die Ausnutzbarkeit der Fläche insgesamt auf den südöstlichen Bereich beschränkt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Handel mit Böden und Sanden,
- Lagern von Bauhölzern, Kiesen und Sanden,
- Unterstand für Maschinen- und Betriebsfahrzeuge,
- sortenreine Lagerung, Aufbereitung und Behandlung von Abfällen wie z.B. mineralische Abfälle, Altholz, Bitumendachbahn, Straßenaufbruch ohne Teer, Metalle, Kunststoffe/ Folie, Mineralwolle,
- Schreddern von Bauhölzern durch Holzerkleinerer,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, sowie Sozialräume für Mitarbeiter,
- max. eine Betriebsleiterwohnung,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die im Südosten und Südwesten bestehenden Knicks nach § 21 Landesnaturschutzgesetz sind als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Knick – festgesetzt. Ein weiterer Knickabschnitt im Nordosten wird als zu erhaltend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um Beeinträchtigungen durch das Sondergebiet auf den Umgebungsbereich des Denkmals im östlichen Anschluss zu minimieren (Sichtschutz).

Fünf Eichen, die sich auf dem Grundstück befinden, werden als zu erhaltend nach § 9 Abs. 1

Nr. 25b BauGB außerhalb der Baugrenze festgesetzt, um sie vor weiteren etwaigen Baumaßnahmen zu schützen.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird bedarfsgerecht mit 10,50 m festgesetzt da der Vorhabenträger beabsichtigt, die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

Nach § 5 Abs. 4 BauGB werden die Anbauverbotszonen (§ 29 StrWG) an der L 149 und der L 150 in einer Breite von jeweils 20,0 m nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Eine geringfügige Unterschreitung der Mindestabstände durch eine vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich abgesichert.

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

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) verzichtet.

4. Verkehrserschließung und –anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über zwei bestehende Zufahrten an der Lindener Straße (L 150); durch diese direkte Anbindung wird der Anschluss nach Süden in Richtung Heide und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt. Weitere Zufahrten an der L 149 und L 150 werden entsprechend ausgeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten. Darüber hinaus stehen während der Betriebszeiten auch Besucherparkplätze zur Verfügung.

Ein darüber hinaus gehender Bedarf an öffentlichen Parkflächen wird nicht gesehen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

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

7. Umweltbericht

7.1 Allgemeines

7.1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 schafft die Gemeinde Glüsing die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Wohn- und

Lagerhauses für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb. Vor dem Hintergrund des Abrisses des alten baufälligen Wohnhauses erfolgt mit Hilfe des Bebauungsplanes die gleichsame bauleitplanerische Sicherung eines Hallenneubaus im südlichen Areal des Plangeltungsbereiches.

Zum Gesamtverfahren fand am 10. März 2011 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

7.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich (im Folgenden: Plangebiet) befindet sich südwestlich der Ortslage Glüsing „westlich der Lindener Straße (L 150) und südlich der Landesstraße 149 für das Grundstück Lindener Straße 1“. Er ist rund 0,75 ha groß und umfasst ein ca. 0,68 ha großes Sondergebiet.

Das Plangebiet wird teilweise im Osten und Westen von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt, sonst wird es, bis auf die südliche Grenze, von einem bepflanzten Erd-/Steinwall umgeben. Der Umgebungsbereich wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt, unmittelbar nördlich liegt der Kreuzungsbereich der Landesstraßen 149 und 150.

Derzeit wird das Plangebiet gartenbaulich und wohnlich in Nutzung genommen, sowie durch einen teilgewerblichen Kiesabbau im Süden.

Für das Gebiet ist eine Grundfläche (GR) von 2.500 m² festgesetzt. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 70 v. H. zulässig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im westlichen Teil des Plangebietes von der Lindener Straße aus.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf einer Fläche der Gemeinde Glüsing sowie auf einer Fläche in der Gemeinde Hollingstedt.

7.1.3 Methodik

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale wurde am 02. März 2011 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich, Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden hingegen nicht für erforderlich gehalten. Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

Wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens wurde auf die Erarbeitung eines gesonderten Landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Hinweise zu Grünordnung befinden sich in dem vorliegenden Umweltbericht.

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

7.2 Übergeordnete Planungen/Planerische Vorgaben

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes S.-H., 1999) werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Mit einem räumlichen Zielkonzept für den Naturschutz soll für das ganze Land die Funktionsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Den jeweiligen Funktionsräumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen. Das räumliche Zielkonzept definiert zwei Räume mit unterschiedlichen Zielaussagen:

- Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und
- Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung.

Die Ortslage Glüsing gehört zu einem großräumigen „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ sowie zu den „Schwerpunkträumen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“, ist also den „Räumen für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung“ zugeordnet.

Aus den Darstellungen und Inhalten des Landschaftsprogrammes ergeben sich keine Einschränkungen für das Planvorhaben.

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen.

Im Landesnaturschutzgesetz vom März 2010 heißt es in §5: „[...] Die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Landschaftsprogramm und in Landschaftsplänen“.

„Landschaftsrahmenpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgestellt und veröffentlicht worden sind, behalten ihre Gültigkeit unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes bis zur Veröffentlichung eines auf der Grundlage dieses Gesetzes fortgeschriebenen und veröffentlichten Landschaftsprogramms“. (§64)

Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Das Gemeindegebiet von Glüsing ist als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt.

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus den Darstellungen der übergeordneten Planwerke nicht. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen und des Landschaftsbildes prognostiziert (s. Punkte 7.3.1 und 7.3.6).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeindevertretung 1999 beschlossen und ist festgestellt.

Im Bestandteil wird das Plangebiet größtenteils dem Siedlungsbereich zugeordnet. Bis auf die südliche Plangebietsgrenze und zwei Zufahrten an der Lindener Straße ist das Plangebiet von nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks begrenzt.

Der Entwicklungsteil enthält keine planerischen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden durch das Plangebiet nicht gefährdet.

7.3 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen/ Minimierung

7.3.1 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit

Potentiell betroffen von dem Vorhaben sind in erster Linie die Wohnbevölkerung in der benachbarten Ortslage von Glüsing (im „ungünstigsten“ Fall 150 m entfernt) sowie der Vorhabenträger selbst, der im Plangebiet wohnt.

Durch die Nutzung auf der Fläche wird von kaum einer Lärmbelastung ausgegangen, auch werden keine/kaum zusätzliche Verkehrsbelastungen erwartet.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Diese Auswirkungen sind unvermeidbar. Da sie aber zeitlich und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden.

Erholung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind auch die in der Umgebung befindlichen Flächen für die Erholungsnutzung in der Landschaft nur mäßig geeignet, somit schränkt das Vorhaben die Erholungsnutzung nicht ein.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im westlichen Teil des Plangebietes von der Lindener Straße aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1: 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) befindet sich das Plangebiet teils im Bereich einer Rosterde aus Fließerde über Geschiebelehm, teils im Bereich einer Rosterde aus Fließerde über Sand. Beide Bodenarten weisen tiefe Grundwasserstände auf.

Die beiden Bodenarten sind im Bereich der Dithmarscher Geest weit verbreitet. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Produktivität stellen sie einen mittleren Acker- und geringwertigen bis guten Grünlandstandort dar. Für den Naturschutz sind sie von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten befinden sich nicht im Plangebiet.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen Eingriff in den Naturhaushalt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen auf 5.245 m² Fläche zulässig. Aus der Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich für das Schutzgut ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.620 m². Dieser Bedarf wird auf einer Fläche die sich im Eigentum der Gemeinde Glüsing befindet bereitgestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand beträgt bei beiden Bodenarten mehr als 200 cm unter Flur

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsbereich kommen keine offenen Gewässer vor.

Aufgrund der Bodenversiegelungen kann das Niederschlagswasser nicht mehr auf der gesamten Fläche in den Boden eindringen, sondern wird teilweise oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der Fläche zur Versickerung gebracht. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es vorher zu einer zusätzlichen biologischen Behandlung kommen, da das was Wasser als „normal verschmutzt“ einzustufen ist. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird hierzu rechtzeitig eingeholt.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Fläche führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Linden. Damit sind die Auflagen und Verbote aus der Wasserschutzgebietsverordnung Linden vom 2. Oktober 2009 bindend und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ insbesondere nachfolgende Tätigkeiten mit einem erhöhten Gefährdungspotential für das Grundwasser zu betrachten und bedürfen einer separaten Prüfung:

- Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbes. aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen
- Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbes. Versickerungsschächte)
- Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung, Lagerung und Ablagerung von Abfällen, Reststoffen und bergbaulichen Rückständen

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird teilweise im Osten und Westen von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt, sonst wird es, bis auf die südliche Grenze, von einem Erd-/Steinwall umgeben.

Knicks kommen eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zu.

- Der ca. 25 m lange Knickwall an der Ostseite ist mit Eichen (*Quercus robur*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) bestanden und hat eine mittlere Strukturvielfalt. Plangebietsseitig ist direkt anschließend an den Wallfuß eine Betonwand gesetzt, die die Rückwand eines Materiallagers darstellt.
- Der ca. 30 m lange Knickwall an der Westseite des Plangebietes ist mit Eichen (*Quercus robur*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) bestanden und hat eine mittlere Strukturvielfalt.
- Ein ca. 15 m langer Knickabschnitt befand sich innerhalb des Plangebietes. Dieser wurde entfernt, muss jedoch im Rahmen dieser Planung ausgeglichen werden.

Die mit Steinen eingefassten **Erdwälle** weisen keine hohe Strukturvielfalt auf und es kommt ihnen keine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zu.

- Der Erdwall an der Westseite der Fläche ist überwiegend mit Steinen eingefasst und an der Krone mit Mulch aufgeschüttet. Die Bepflanzung ist lückig, teilweise mit nicht heimischen Rhododendren, ganz vereinzelt Eichen.
- Der Nordost verlaufende Erdwall ist mit Steinen eingefasst und an der Krone mit Mulch aufgeschüttet. Die Bepflanzung ist lückig, teilweise mit nicht heimischen Rhododendren, ganz vereinzelt Eichen. Der Wall ist ca. 3 m breit und 1,40 m hoch.
- Der Erdwall an der Ostseite der Fläche ist ebenfalls mit Steinen eingefasst und mit Mulch aufgeschüttet. Zwischen Schlehen (*Prunus spinosa*) und Eichen (*Quercus robur*) befinden sich Rhododendren.

An der südlichen Plangebietsgrenze befand sich ein kleines **Feldgehölz** aus älteren Schlehen-Büschen (*Prunus spinosa*) mit mittlerer Strukturvielfalt. Dieses wurde entfernt, muss jedoch im Rahmen dieser Planung ausgeglichen werden.

Auf der Fläche befinden sich sechs Einzelbäume (Eichen) die im Zuge der Planung eingemessen und als „zu erhaltend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b“ festgesetzt wurden.

In der Bestandskarte des Plangebietes (siehe Anlage 1) sind im Norden und Osten Knicks eingezeichnet, die so nicht mehr im Plangebiet existieren. Im Rahmen dieser Planung müssen sie ausgeglichen werden.

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

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

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

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

7.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

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

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen

7.3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einer von (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Umgebung. Es befindet sich südwestlich der geschlossenen Ortslage Glüsing, unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches der Landesstraßen 149 und 150. Südlich schließt eine Kies- und Sandgewinnung an, die, zusammen mit den Landesstraßen, als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten sind. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber dem Vorhaben ist nicht erkennbar.

Durch die Planung wird der bauliche Bestand nur wenig durch den Neubau einer Halle und die Vergrößerung des Wohnhauses verändert und erweitert. Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes für den zu überplanenden Bereich nicht gegeben. Durch den Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen und begrünten Erd-/Steinwälle kann der Eingriff weitgehend minimiert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Umgebung des Plangebietes weist Kulturdenkmale auf. Östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich hauptsächlich um bronzezeitliche Grabhügel.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.4 Planungsalternative und Nullvariante

Alternative Planungsmöglichkeiten beschränken sich auf die Standortwahl innerhalb des Gemeindegebietes.

Da die Lagerhalle eine inhaltliche Verknüpfung mit dem südlich des Plangebietes angesiedelten Sand- und Kiesabbau aufweist (Unterstand für die Fahrzeuge sowie Materiallager), ist keine Standortalternative möglich.

Nullvariante:

Bei Nichtaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Glüsing, erfolgt kein Neubau eines Wohn- und Lagerhauses, sondern das ehemalige Gebäude würde beibehalten werden. Die unter Punkt 7.3 ermittelten Einflüsse auf die Schutzgüter würden bei Verzicht auf die Planung entfallen.

7.5 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in das Schutzgut **Boden** und das Schutzgut **Tier- und Pflanzenwelt** verbunden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3. Juli 1998 sowie den „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2008.

7.5.1 Schutzgut Boden

Quantifizierung des Eingriffs:

Die vollversiegelte Fläche, aus der sich anschließend der Kompensationsbedarf ermitteln lässt, ergibt sich aus der zulässigen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 70 v. H:

Tab. 1 Eingriffe B-Plan Nr. 2

Nutzung	Gesamtfläche	Vollversiegelte Fläche
Sondergebiet (70 %)	7.495 m ²	5.245 m ²

Kompensationsbedarf:

Der Ausgleichsflächenbedarf wird aus der vollversiegelten Fläche und dem Faktor für den Ausgleich wie folgt ermittelt:

Tab. 2 Ausgleichsflächenbedarf für die Eingriffe in der 1. Änderung B-Plan Nr. 11

Nutzung	Vollversiegelte Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleichsflächenbedarf
Sondergebiet (70 %)	5.245 m ²	0,5	2.620 m ²

Der für den Eingriff in das Schutzgut **Boden** ermittelte Kompensationsbedarf von **2.620 m²** (entspricht 2.620 Punkte) wird auf einer Fläche der Gemeinde Glüsing (Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Glüsing) bereitgestellt.

7.5.2 Schutzgut Tier und Pflanzenwelt

Quantifizierung des Eingriffs

Da Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich:

Biototyp	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gehölzbestand	45 m ²	1:1	45 m ²

Kompensationsbedarf

Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf einer Fläche der Gemeinde Glüsing (Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Glüsing) bereitgestellt.

Quantifizierung des Eingriffs

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet auf mehreren Seiten von Knicks umgeben (siehe „Bestandskarte“ Anlage 1), diese sind bis auf kleinere Abschnitte im Osten und Westen entfernt. Der ursprüngliche Knickverlauf wird in dieser Planung ausgeglichen:

Biototyp	entfernt	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Knickwall	160 m	1:1,5	240 m

Kompensationsbedarf:

Nach den Empfehlungen zum Knickausgleich ergibt sich für den Ausgleich von Knicks ein Regelwert von mindestens 1:1. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten Werte und Funktionen von Knicks werden weitere Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich, um die übergangsweise gestörten Funktionen auszugleichen. Da der Knick eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit hat, genügt es nicht, den Knick nach dem Regelwert auszugleichen. In diesem Fall muss der Knick 1:1,5 ausgeglichen werden. Folglich ist ein Knickwall von 240 m neu herzustellen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf kann nicht im Plangebiet selbst gedeckt werden. Zum Ausgleich für die Beseitigung der Knickabschnitte wird auf

- einer Fläche in der Gemarkung Hollingstedt (Flur 6, Flurstück 35) ein Knickwall von 114 m Länge neu hergestellt
- auf einer Fläche in der Gemarkung Glüsing (Flur 6, Flurstück 6/3) ein Knickwall von 130 neu hergestellt

Für die Ausführung des Knickwalls ist der Vorhabenträger verantwortlich.

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

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

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

7.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Glüsing schafft mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Wohn- und Lagerhauses für einen ortsansässigen Gartenbaubetrieb.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Glüsing „westlich der Lindener Straße (L 150) und südlich der Landesstraße 149 für das Grundstück Lindener Straße 1“. Es ist ca. 0,75 ha groß und umfasst ein ca. 0,68 ha großes Sondergebiet.

Das Plangebiet wird teilweise im Osten und Westen von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt, sonst wird es, bis auf die südliche Grenze, von einem bepflanzten Erd-/Steinwall umgeben. Der Umgebungsbereich wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt, unmittelbar nördlich liegt der Kreuzungsbereich der Landesstraßen 149 und 150.

Vorgesehen ist die bauleitplanerische Sicherung eines Hallenneubaus im südlichen Areal des Plangeltungsbereiches und der Neubau eines Wohn- und Lagerhauses.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im westlichen Teil des Plangebietes von der Lindener Straße aus.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Für die **Wohnbevölkerung** ist das Vorhaben nicht mit Beeinträchtigungen, abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauzeit, verbunden. Es entstehen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Die im Landschaftsplan dem Siedlungsbereich zugeordnete Fläche besitzt als Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** nur eine geringe Bedeutung. Die Knicks sind mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. In diese erfolgt jedoch kein Eingriff. Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet jedoch auf mehreren Seiten von Knicks umgeben (siehe Karte „Bestandsdarstellung“), diese sind bis auf kleinere Abschnitte im Osten und Westen entfernt. Der ursprüngliche Knickverlauf wird in dieser Planung ausgeglichen, es werden demnach 240 m Knick auf einer Fläche in der Gemeinde Hollingstedt und auf einer Fläche in der Gemeinde Glüsing neu hergestellt.

Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Versiegelung wird in die **Böden** des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von 5.245 m² zu. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 2.620 m² Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Ebenso wird durch die Flächenversiegelungen in den **Wasserhaushalt** eingegriffen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der gesamten Fläche in den Boden eindringen, sondern wird teilweise oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung. Das anfallende Oberflächenwasser wird so weit wie möglich auf der Fläche versickert.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des **Landschafts- und Ortsbildes** verbunden.

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

Der **Ausgleich** der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf einer Fläche der Gemeinde Glüsing bereitgestellt.

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

7.8 Hinweise/Festsetzungen zur Grünordnung (siehe Anlage 1)

7.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Flächen für Maßnahmen steht eine Fläche die sich im Eigentum der Gemeinde Glüsing befindet zur Verfügung. Die Fläche liegt ca. 100 m südlich der Wallener Au, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt (Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Glüsing).

Aus B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Glüsing:

„Im Landschaftsplan wird dieses Flurstück als Entwicklungsfläche für geschützte Biotope ausgewiesen. Es soll dort Erhalt bzw. Entwicklung von Binsen- und Seggenreichen Nassgrünland erfolgen. Die Fläche wird aus der Nutzung genommen, auf ihr befindliche Dränagen und Gräben werden so verschlossen, dass die Entwässerung auf der Fläche unterbunden wird. Als Pflegemaßnahme wird die Fläche ggfl. nach Rücksprache mit der UNB einmal jährlich im Spätsommer gemäht oder für zwei bis vier Wochen mit Schafen oder Junggrindern beweidet“.

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 9.767 m². Auf ca. 1.150 m² wurde schon der Ausgleich für den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Glüsing geleistet, es stehen also noch 8.617 m² Fläche zur Verfügung. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 werden ca. 2.665 m² Ausgleichsfläche benötigt. Es stehen demnach noch ca. 5.950 m² Fläche für anderweitige Kompensationen zur Verfügung.

7.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Nachdem in der Gemeinde Glüsing keine geeignete Fläche für das Aufsetzen eines Knickwalls gefunden wurde, erfolgt der Knickausgleich (insgesamt 240 m)

1. auf einer Fläche in der Gemeinde Hollingstedt (Flur 6, Flurstück 35) und
2. auf einer Fläche in der Gemeinde Glüsing (Flur 6, Flurstück 6/3)

Zu 1.: Um die landwirtschaftliche Zufahrt zur Fläche zu erhalten, schließt der ost-westlich verlaufende Knick nicht an den vorhandenen Knickwall im Westen an, sondern lässt eine Zufahrt von ca. 5 m frei. Es werden 114 m Knick aufgesetzt.

Zu 2.: Anschließend an einen vorhandenen Knick-Abschnitt von ca. 10 m mit einem Eichen-Überhänger wird der Knick mit einer Länge von 130 m aufgesetzt.
Insgesamt wird ein Knickwall mit 244 m aufgesetzt, der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m - 3 m Basisbreite mit einer Höhe von ca. 1,0 m und einer Kronenbreite von 1,5 m herzustellen.

Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist eine zweireihige Anordnung auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m einzuhalten. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhänger (Stieleiche (*Quercus robur*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*)) zu pflanzen.

Für die Bepflanzung sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der unten stehenden Liste in folgenden Qualitäten zu verwenden:

Überhänger: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

sonstige Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/150 cm

Straucharten: Str. 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl):

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec*)

Kosten:

Ca. 40€/m (inklusive Erdmaterial)

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird derzeit in einer Kleinkläranlage für 4 Einwohner gereinigt und versickert anschließend auf dem Grundstück. Im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden die technischen Umbauten dieser Kläranlage samt einer Verlagerung erfolgen und an geeigneter Stelle in erforderlicher Art und Weise wieder neu geregelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin auf der Fläche zur Versickerung gebracht. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es jedoch in Zukunft vorher zu einer zusätzlichen biologischen Behandlung kommen, da das was Wasser als „normal verschmutzt“ einzustufen ist. Die entsprechende wasserrechtliche

Genehmigung zur Einleitung wird hierzu rechtzeitig eingeholt.

8.2 Wasser

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

8.3 Elektrizität

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

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

8.5 Abfallbeseitigung

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

8.6 Telekommunikation

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

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

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

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers; allgemein gilt jedoch:

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

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

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet –SO-	7.294	98,0
Knicks	117,00	2,0
	7.411	100

11. Kosten

Der Gemeinde Glüsing entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde regelt die Übernahme entstehender Kosten durch den Vorhabenträger.

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

Glüsing, den 27.06.2011


- Bürgermeister -