

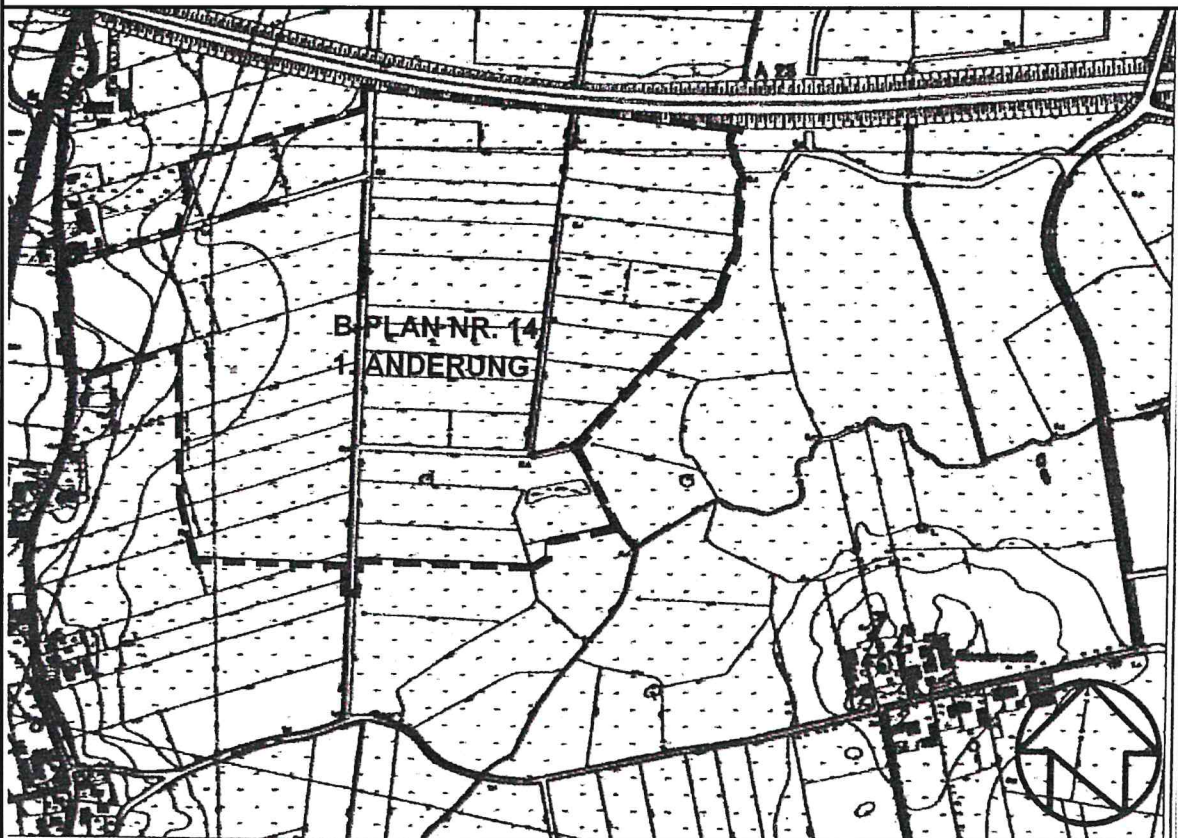
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Hemmingstedt

für das Gebiet

„östlich der Dorfstraße, westlich der Gemeindegrenze, südlich der BAB A 23
und nördlich der Gemarkungsgrenze zwischen den Fluren 12 und 15“

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 : 10.000

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemmingstedt stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend der vorgesehenen Hauptnutzungen als Sonstiges Sondergebiet – Gartenbauliche Unterglasproduktion bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar; die Biotopfläche sowie die Verbandsanlagen des Sielverbandes Nordermiele sind nachrichtlich in die genannte Planung eingestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Hemmingstedt ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemmingstedt entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 48 ha. Es befindet sich im nordöstlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Hemmingstedt und liegt unmittelbar südlich der BAB A 23 und westlich der Grenze zur Stadt Heide.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Trasse der BAB A 23,
- im Westen durch die „Dorfstraße“ bzw. durch landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich der „Dorfstraße“,
- im Süden durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Osten durch den Vorfluter „Dunkerstrom“ als natürliche Grenze zur Stadt Heide und dem anschließenden freien Landschaftsraum

Das Gelände fällt von der „Dorfstraße“ bis zu den geplanten Regenrückhaltebecken von ca. 4,5 m auf ca. 1,5 m ü.NN. ab; der überwiegende Teil der Flächen weist dann eine Höhe zwischen 1,0 m und 0,0 m ü.NN. auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

1998 schlossen die Gemeinde Hemmingstedt und die Stadt Heide den Kooperationsvertrag „Gewerbepark Westküste“ mit der Arbeitsvorgabe der Vertragspartner, „zur Realisierung der Ziele des Regionalplanes IV und Vergrößerung des Angebotes an Gewerbeflächen in attraktiver Lage beizutragen, das Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Bereich zu stärken, ihre Verhandlungsposition gegenüber ansiedlungswilligen Unternehmen zu stärken und ihre eigene Steuerkraft zu verbessern.“ Im Zuge der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde vereinbart, insbesondere die städtebaulichen, die naturschutzrechtlichen sowie die verkehrstechnischen Belange in eine Gesamtkonzeption „Gewerbepark Westküste“ einzubetten.

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

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

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

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

Empfehlung *für die örtliche Entwicklung:*

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

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

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

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

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

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

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

In Zusammenarbeit mit der Shell & DEA Oil GmbH Raffinerie Heide in Hemmingstedt, deren Betriebsanlagen unmittelbar an die Flächen des Gewerbeparkes angrenzen, wird als Alleinstellungsmerkmal des Gewerbeparkes Westküste den künftigen Nutzern der Gewerbeflächen der Bezug günstiger Wärmeenergie ermöglicht. Dieses „Wärmekonzept“ der Kooperationspartner wurde im Vorfeld der Planung durch eine Machbarkeitsstudie gestützt.

Durch den unabhängigen Fachgutachter wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie **„Aufbau einer Wärmelieferungsanlage für den Gewerbepark Westküste in Hemmingstedt“** das Konzept zusammenfassend charakterisiert:

„Der Gewerbepark Westküste ist ein interkommunales Projekt der Stadt Heide und der Gemeinde Hemmingstedt. Auf einem 65 ha großen Areal an der Autobahnabfahrt Heide-Süd entstehen hier in den nächsten Jahren auf 30 Baufeldern neue Gewerbeobjekte. In Zeiten stark steigender Öl- und Gaspreise kommt einer möglichst kostengünstigen Wärmeversorgung des neuen Gebietes besondere Bedeutung zu. Daher haben die Projektpartner beschlossen, mit Priorität die Nutzung von Abwärme aus der nahe gelegenen Raffinerie der Shell Deutschland Oil GmbH zu verfolgen. Diese Lösung ist besonders elegant, weil so durch die Nutzung von Abwärme

- *der Einsatz fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung des neuen Gebietes weitestgehend vermieden werden kann und*
- *zusätzliche CO₂-Emissionen für die Wärmeversorgung dieses Gebietes gar nicht erst entstehen und*
- *die Abwärme besonders kostengünstig zur Verfügung gestellt wird.*

In der mittel- und langfristigen Betrachtung sind neben den ökologischen Vorteilen dieser Lösung auch ökonomische Vorteile sowohl für die Gewerbebetriebe als auch den Träger dieser Wärmeversorgung und schlussendlich auch für die Raffinerie zu erwarten. Es besteht weiterhin die Perspektive, Betriebe mit besonders hohem Wärmebedarf zur Ansiedlung zu veranlassen.

Kurzfristig muss aufgrund der im Vergleich der Varianten sehr hohen Investitionen für die Erschließung der Abwärmequelle, die Speicherung und den Transport der Wärme zu den Endabnehmern in Verbindung mit der noch nicht genau planbaren Entwicklung des Wärmebedarfs in dem Gebiet mit erheblichen Anlaufverlusten gerechnet werden. Um dennoch die Realisierung dieses ökologisch herausragenden Projektes zu ermöglichen, wollen die Projektpartner öffentliche Zuschüsse beantragen, mit denen diese Anlaufverluste überbrückt werden können.“

Das Infrastrukturprojekt „Aufbau einer Wärmelieferungsanlage des interkommunalen Gewerbeparks Westküste in Hemmingstedt / Heide“ wird mit ca. 4,55 Millionen Euro aus Mitteln des sog. Regionalprogrammes 2000 unterstützt; die geschätzten Gesamtkosten beliefen sich zum Zeitpunkt der Beantragung auf ca. 9,1 Millionen Euro. Das Projekt wird in Partnerschaft der Gemeinde Hemmingstedt / Stadt Heide und der Shell & DEA Oil GmbH Raffinerie mit Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein und der Europäischen Union realisiert.

Zeitnah mit der grundsätzlichen Erarbeitung und der anschließenden Verfeinerung des „Wärmekonzeptes“ konnte im Zuge der Bemühungen zur Verwertung der Gewerbeflächen eine Verbindung zu einem Investor aufgebaut werden, der auf der Suche nach einem geeigneten Standort zum Aufbau einer Unterglasproduktion von Agrarprodukten war.

Die Flächen innerhalb des Gewerbeparkes Westüste kamen aufgrund des erheblichen Flächenbedarfes als Standort nicht in Frage; als Ergebnis einer im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des seinerzeit für Hemmingstedt noch wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth erfolgten Bewertung alternativer Standorte kristallisierte sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Hemmingstedt sowohl in landschaftsplanerischer, in städtebaulicher wie auch in wirtschaftlicher Hinsicht als günstigster Ansiedlungsbereich heraus. Die Flächen zeichnen sich durch eine durch die Besonderheit des Vorhabens definierte Lagegunst aus. Die Positionierung der Gewächshauskomplexe erfolgt so, dass zu vorhandenen Wohnstandorten Abstände von mehr als 200 m eingehalten werden können. Durch die Nähe zu den Anlagen der **Shell & DEA Oil GmbH Raffinerie Heide** ist eine günstige Energieversorgung auf „kurzem Wege“ möglich. Die Nähe zur A 23 stellt eine herausragende verkehrliche Anbindung des Komplexes dar. Zudem weist der Bereich in südlicher Richtung Erweiterungspotential auf. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Gewächshausbetriebe werden Investorenunabhängig durch die Gemeinde geschaffen.

Die vorgesehene Ansiedlung der Gewächshausbetriebe hat für die Wärmelieferungsanlage direkte positive Effekte, da durch diesen Betrieb bereits in der Anfangsphase ein erheblicher Wärmeabsatz und somit eine wirtschaftliche und risikominimierende Basis gegeben sein wird.

Mit der Ansiedlung der gartenbaulichen Unterglasproduktion verbinden die Kooperationspartner neben der Schaffung der direkt mit dieser Nutzung verbundenen Arbeitsplätze zudem die Hoffnung, zukünftig weitere Betriebe, die mit der Hauptnutzung mittelbar in Verbindung stehen – wie beispielsweise Veredelungsbetriebe – im Gewerbepark Westküste ansiedeln zu können.

Durch den oben genannten Bebauungsplan Nr. 14 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung entsprechender Betriebe geschaffen; am 11-12-2006 wurde durch die Gemeindevertretung Hemmingstedt der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 gefasst; am 10-07-2007 trat der Plan in Kraft. Im Zuge der Umsetzungsplanung des Vorhabens ergaben sich neben einigen grundsätzlichen Abweichungen noch eine Vielzahl von Details, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gedeckt wurden; so wurde u.a. die Erschließung des Gesamtbereiches auf der Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Vermarktung des Gesamtbereiches neu konzipiert. Auch die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wurde neu geregelt und die betreffenden Flächen entsprechend zugeordnet. Insgesamt ergaben sich eine Fülle von Verschiebungen und Änderungen, die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nunmehr berücksichtigt werden.

An den grundsätzlichen Festlegungen wird festgehalten; die Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet – SO – Gartenbauliche Unterglasproduktion festgesetzt. Funktional wird das Sondergebiet in drei Baublöcke geteilt.

Der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen umfasst für den Baublock Nr. 1 bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 folgende Punkte:

- Wohnungen für Betriebsangehörige,
- Mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume und -gebäude,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Sonstigen Sondergebiete zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen umfasst für den Baublock Nr. 2 bei einer festgesetzten GRZ von 1,0 folgenden Punkt:

- Regenwasserauffangbecken,
- Anlagen zur Wärmeversorgung der Gewächshausbetriebe.

Der abschließende Katalog zulässiger Nutzungen umfasst für den Baublock Nr. 3 bei einer festgesetzten GRZ von 1,0 folgende Punkte:

- Gewächshausbetriebe,
- Zum Betrieb der Anlagen erforderliche technische Einrichtungen und die zur Unterbringung erforderlichen Gebäude und Gebäudeteile,
- Mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume und -gebäude,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Sonstigen Sondergebiete zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die hohe zulässige Nutzungsintensität der Baublöcke Nr. 2 und Nr. 3 ist der besonderen Nutzung in Form der Gewächshausbetriebe und den flankierenden Einrichtungen angemessen. Insgesamt sind alle festgesetzten Bauflächen der Gesamtnutzung „Gartenbauliche Unterglasproduktion“ zuzuordnen.

Um eine für den Gesamtbereich verträgliche und den geplanten Nutzungen angemessene Baukörperentwicklung sicherzustellen, wird eine maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) von maximal 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Flächen für den Baublock Nr. 1 sowie von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände für die Baublöcke Nr. 2 und Nr. 3 festgesetzt. Die größere zulässige Höhe für den Baublock Nr. 1 erklärt sich durch die Lage in der Nähe der „Dorfstraße“ und der hier vorhandenen Baustrukturen. Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur Wärmeversorgung wird ausnahmsweise eine Höhe von 20,0 m sowie für Antennen einschließlich Antennenträgern eine Höhe von 25,0 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zugelassen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Dorfstraße“ an die Bundesstraße 5 und von hier an die Bundesautobahn 23. Der durch die vorgesehene Nutzung entstehende Lieferverkehr ist als zu vernachlässigend zu betrachten (ca. 4 LKW / Tag). Ausreichende Stellflächen für Fahrzeuge der Mitarbeiter (ca. 200 Vollzeitmitarbeiter) werden primär im Bereich des Baublockes Nr. 1 sowie im Nord- als auch im Südteil des Baublockes Nr. 3 angeordnet. Die Dorfstraße wurde bereits den Anforderungen entsprechend ausgebaut; die Gemeinde Hemmingstedt bemüht sich, gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG eine Verbesserung des Kreuzungsbereiches Bahnstrecke Elmshorn/Westerland / Dorfstraße herbeizuführen. Hierzu werden im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 17 auf der Westseite der Bahnanlagen die erforderlichen Flächen gesichert.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 14 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen des Betriebes erarbeitet; überschlägige Berechnungen ergaben seinerzeit, dass eine schalltechnisch kritische Situation – auch in Bezug auf die festgesetzten Wohnungen für Betriebsangehörige – nicht vorliegt; durch die aktuelle Planänderung werden die für die Begutachtung relevanten Parameter nicht verändert.

Allgemein bleibt somit weiterhin festzustellen, dass mit dem Betrieb der Gewächshausanlagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch Emissionen von festen oder gasförmigen Luftschadstoffen, Lärm oder Gerüchen verbunden ist. Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich durch eine Fernwärmeleitung von der Shell & DEA Oil GmbH.

Hinsichtlich von denkbaren Blendwirkungen ist für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungen eine weitgehende Risikominimierung durch Abstände von mehr als 200 m zu den geplanten Gewächshäusern, den vorgesehenen geringen Neigungswinkeln der Dachflächen und durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen gegeben.

Eine Beleuchtung der Pflanzenkulturen in den Nachtstunden zur Produktionssteigerung (Assimilationsbelichtung) ist nicht vorgesehen.

Die im Westen und im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches vorhandenen Anlagen des Sielverbandes Nordermiele müssen zur Freilegung des Geländes zum Teil neu trassiert werden; diese neu trassierten Vorfluter werden als Verbandsanlagen nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Neutrassierung von Verbandsanlagen wird durch den Sielverband Nordermiele satzungsmäßig zeitnah nachvollzogen werden.

Im Osten des Plangebietes werden im Übergangsbereich zum sog. „Dunkerstrom“ (Vorfluter 0508 des Sielverbandes Nordermiele) umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Für den Nordteil dieser Flächen wird das Entwicklungsziel „Überschwemmungsfläche“ festgesetzt; hier entsteht in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein großräumiger Retentionsraum. Das Entwicklungsziel für den Südteil dieser Flächen wird mit „Feuchtbrache“ definiert. Unterbrochen sind diese Flächen durch ein gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestelltes Biotop nach § 25 LNatSchG.

An der Nordgrenze des Plangebietes wird zur Abgrenzung zum dammförmig verlaufenden Trassenkörper der A 23 eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt; für diese Fläche wird das Entwicklungsziel „Saumstreifen“ festgesetzt.

Nördlich und südlich des Baublockes Nr. 1 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt; für die nördliche Fläche wird das Entwicklungsziel „Extensiv-Weide mit Gehölzinseln“ und für die südliche Fläche das Entwicklungsziel „flächiger Gehölzbestand“ festgesetzt.

Die im Bereich des Baublockes Nr. 1 vorhandenen, den Bereich begrenzenden Knicks nach § 25 Landesnaturschutzgesetz sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung. Für erforderliche Ein- bzw. Ausfahrten werden zum Anschluss der Baugrundstücke an die „Dorfstraße“ zwei Durchbrüche durch den vorhandenen Knick in einer Breite von jeweils 5,0 m zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die verfüllte ehemalige Erdölbohrung Holstein 3.

Die Bohrung hat einen Schutzkreis mit den dazugehörigen Sicherheitspfeilern mit einem Radius von 5 Metern, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Hemmingstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Weiterhin wird die Ausgestaltung der im B-Plan nach Entwicklungszielen differenziert festgesetzten „Maßnahmenflächen“ detailliert dargestellt.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die „Dorfstraße“ im Westen des Plangebietes an die B 5 bzw. an die A 23 (Autobahnabfahrt Heide-Süd).

Die innere Erschließung des Sondergebietes wird durch ein System neu herzustellender Straßen sichergestellt. Die Anbindung an die „Dorfstraße“ erfolgt durch eine Straße (Profil A), deren Profilierung sich am Straßentyp 9.2, Bild 35 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Gewerbestraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientiert. Die Straße verfügt über eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 1,75 m breiten Gehweg. Aufgrund der geringen Anzahl angebundener Baugrundstücke, des ausschließlich einseitigen Anbaues an diese Straße sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet.

Zudem verfügt diese Straße über einen einseitigen 4,0 m breiten durchgehenden Grünstreifen, der als Leitungstrasse für die erforderlichen Versorgungsleitungen – insbesondere der Wärmeversorgung der angrenzenden Gewächshausbetriebe – dient.

Im Übergang zum Baublock Nr. 3 wird der weitere Verlauf dieser Straße in südlicher Richtung in Form des Profiles B ausgeführt; diese Profilierung entspricht der des Profiles A, es wird jedoch auf die Anordnung eines Gehweges verzichtet, da mit entsprechenden Verkehren in diesem Bereich nicht zu rechnen ist. Diese Straße schließt im Süden des Plangebietes an einen vorhandenen Wirtschaftsweg an; perspektivisch soll der Ausbau dieser Straße im Zuge der Erschließung weiterer Sondergebiete bis zum Anschluss an die Straße „Moordamm“ erfolgen. Bis zum Zeitpunkt dieses „Endausbaues“ wird im direkten Anschluss an die Südgrenze des Plangebietes eine ausreichend dimensionierte provisorische Wendeanlage hergerichtet werden.

Der nördliche Verlauf der Straße (Profil C), der ausschließlich der Erschließung des Nordteiles der gartenbaulichen Unterglasproduktion dienen wird, verfügt über eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen 3,0 m breiten Grünstreifen zur Aufnahme der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Anschluss an die vorhandene Spurbahn im Bereich südlich der Autobahnunterführung erfolgt durch einen herzurichtenden Weg (Profil D). Dieser Weg weist keine Erschließungsfunktion auf; primäre Funktion dieses Wegeabschnittes ist die Schließung des Straßen- und Wegesystemes.

Im Verlauf der A 23 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB die Grenze der Anbauverbotszone mit 40 m zum Fahrbahnrand gemäß § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingestellt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Genehmigung baulicher Anlagen entlang der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 (§ 9 FStrG) und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 (§ 9 FStrG) gleich und bedürfen der gesonderten Genehmigung des zuständigen Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr.

5. Ruhender Verkehr

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

Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet; die dauerhafte Zugänglichkeit ausreichender Stellplatzflächen innerhalb der Bauflächen des Sondergebietes ist durch geeignete vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Investoren zu sichern.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Hemmingstedt ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Hemmingstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Hemmingstedt vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen. Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Für die geplante Errichtung von großflächigen Treibhaussanlagen zur Produktion von Gartenbauerzeugnissen stellte die Gemeinde Hemmingstedt den Bebauungsplan Nr. 14 auf. Er erlangte am 10. Juli 2007 Rechtskraft.

Im Zuge der konkreten Umsetzungsplanung des Vorhabens wurde aber deutlich, dass einzelne randliche Flächen nicht zur Verfügung stehen und innerhalb des Plangeltungsbereiches eine andere Aufteilung der Flächen nach Art der baulichen Nutzung erforderlich wird. In einem 1. Änderungsverfahren soll der bestehende Bebauungsplan daher an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Planungsgrundlage ist unverändert die 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth, mit der ein Sondergebiet "Gartenbauliche Unterglasproduktion" ausgewiesen wird.

Zum Planänderungsverfahren fand am 15. April 2008 eine frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Danach wurden eine grundlegende Neubewertung der betroffenen Umwelt-Schutzgüter sowie zusätzliche Untersuchungen nicht für erforderlich erachtet. Für die durchzuführende Umweltprüfung sind die vorliegenden Bewertungsgrundlagen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 14 ausreichend. Zu ihnen gehören

- eine im Juni 2005 durchgeführte Kartierung des vorhandenen Vegetationsbestandes (Biotoptypenkartierung), die auch den Änderungsbereich vollständig umfasst,
- Untersuchungen zur Fauna (Strukturkartierung, Potenzialabschätzung, Literaturlauswertungen) aus dem Frühjahr 2005 sowie
- ein geotechnisches Gutachten der Fa. GEO-ROHWEDDER (Beratender Ingenieur, Albersdorf) ebenfalls aus 2005, das Bewertungen der Schutzgüter Boden und Wasser zulässt.

Ein ordnungsrechtliches Zulassungsverfahren nach dem BImSchG ist nicht erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den entsprechenden Darstellungen zum bisherigen Bebauungsplan und nimmt wie dieser Bezug auf den Umweltbericht zur o.g. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird auch der zugehörige Grünordnungsplan überarbeitet / angepasst. Er enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen und ist damit wesentliche Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes.

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

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Änderungsverfahren ist mit einer Anpassung des Plangeltungsbereiches an bestehende Eigentumsverhältnisse verbunden. Im Nordwesten, Westen und Südwesten sind einzelne randliche Flächen mit einer Größe von ca. 3 ha nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes, während im Südosten eine Erweiterung um ca. 0,8 ha stattfindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleibt die bisherige Flächenunterteilung nach Art der baulichen Nutzung grundsätzlich erhalten. Es ergeben sich aber Verschiebungen in den Nutzungsgrenzen, die vor allem die folgenden Bereiche betreffen:

- Der Baublock Treibhäuser des Sondergebietes wird um ca. 4 ha vergrößert.

- Der Baublock Regenwasser-Auffangbecken des Sondergebietes im Norden wird um eine Anlage zur Wärmeversorgung ergänzt. Dafür werden weitere Auffangbecken im Westen nördlich der Erschließungsstraße zur Dorfstraße (Planstraße A) angeordnet und der Umfang der Rückhaltebecken westlich des Treibhauskomplexes deutlich reduziert.
- Der zu verlegende Wirtschaftsweg (Käthnerweg) an der Ost- und Südostgrenze des Treibhauskomplexes entfällt und wird durch die Planstraßen C und D ersetzt, die den Baublock Treibhäuser von den Regenwasser-Auffangbecken im Nordwesten und Norden abgrenzen.
- Der für eine Wohnbebauung für Betriebsangehörige vorgesehene Baublock des Sondergebietes wird geringfügig vergrößert. Die zusätzliche Fläche dient dabei der Trassensicherung für die Fernwärmeversorgung der Treibhäuser und ist nicht mit einer Ausdehnung des Baufeldes für die Gebäude verbunden.
- Der bisher an der Nordgrenze des Plangebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzte Saumstreifen wird durch den geänderten Plangeltungsbereich von bisher 0,83 ha auf nunmehr 0,45 ha reduziert. Die übrigen Maßnahmenflächen, vor allem im Osten des Plangebietes, bleiben in ihrem bisherigen Umfang bestehen.

Der geänderte Plangeltungsbereich ist rund 48 ha (bisher 50 ha) groß und umfasst drei Sondergebiete "Gartenbauliche Unterglasproduktion" (32,7 ha, bisher 31,5 ha), ein Regenrückhaltebecken (0,75 ha, bisher 4 ha), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (11,5 ha, bisher 12,0 ha), öffentliche Verkehrsflächen (1,6 ha), neu herzustellende und bestehende Verbandsgewässer- und Grabenanlagen (0,7 ha) sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen für die Landwirtschaft (0,4 ha).

Das Sondergebiet "Gartenbauliche Unterglasproduktion" ist wiederum unterteilt in die Baublöcke für die Treibhauskomplexe / Logistik einschließlich zugehöriger Nebenanlagen (28 ha, bisher 24 ha), die Flächen für die Regenwasser-Auffangbecken und die Wärmeversorgung (3,7 ha, bisher 6,5 ha) und eine Wohnbaufläche für Betriebsangehörige an der Dorfstraße (1,0 ha, bisher 0,9 ha). Die Höchstmaße der baulichen Nutzung werden unverändert für die Bereiche der Treibhausanlagen und Regenwasser-Auffangbecken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und für die Wohnbaufläche mit 0,4 festgesetzt.

Im geänderten Bebauungsplan soll zunächst ein einzelnes Investitionsvorhabens mit einer Grundfläche von ca. 11 ha im Norden des Sondergebietes umgesetzt werden. Erweiterungen stehen unter dem Vorbehalt zusätzlich notwendiger Flächen für die Wärmeversorgung, Regenwasser-Auffangbecken und Rückhaltebecken südlich des Plangeltungsbereiches, die derzeit aber noch nicht zur Verfügung stehen. Mit der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür aber gegeben.

Der geplante erste Baukomplex umfasst zwei je etwa 5 ha große Treibhäuser mit einem zentral angeordneten Betriebsgebäude und Verkehrs- und Lagerflächen als Außenanlagen. Die nördlich und westlich der Treibhäuser angeordneten Regenwasser-Auffangbecken dienen der Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. Es wird in der Produktion zur Bewässerung der Kulturen wiederverwendet. Anfallende Niederschlagsspitzen und Dränwasser werden in einem Rückhaltebecken südlich der Planstraße A zwischengespeichert und kontrolliert an die Vorflut abgegeben.

In den Gewächs- / Treibhäusern werden die Kulturen (Tomaten, Paprika) in Nährlösungen gezogen. Die Bekämpfung von Schädlingen und Bestäubung erfolgt dabei weitgehend biologisch mit Hilfe von Insekten (u.a. Schlupfwespen, Hummeln). Eine spezielle Assimilationsbelichtung in der Dunkelheit erfolgt nicht.

Zur Beheizung der Gewächshauskomplexe ist eine Versorgung mit Fernwärme von der ortsansässigen Shell-Raffinerie vorgesehen. Der Standort für die hierfür notwendige Versorgungseinheit (Puffer) ist im Norden des Plangebietes angesiedelt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Dorfstraße auf ca. 400 m Länge zur westlich der Bahnlinie Hamburg – Heide gelegenen Bundesstraße 5 mit direkter Anbindung an die Anschlussstelle Heide-Süd der Autobahn 23.

7.3 Planungsalternativen und Nullvariante

Die Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes ist notwendigen Anpassungen des Plangeltungsbereiches und der daraus folgenden Neuordnung der internen Nutzungsaufteilungen auch im Hinblick auf die Interessen des neu eingetretenen Investors geschuldet. Planungsalternativen bestehen kaum bzw. diese sind, etwa bei einer Ausdehnung der Nutzflächen in Richtung Osten, mit einer Beeinträchtigung ökologisch hochwertiger Flächen / geschützter Biotope verbunden.

Wird die Planänderung nicht vorgenommen (Nullvariante), ist die Umsetzung auch auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Es ergeben sich für das vorliegende Vorhaben aber Nachteile in der wirtschaftlichen Realisierung. Vorteile aus ökologischer Sicht sind hingegen nicht erkennbar.

7.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 14 ergeben sich durch die Planänderung keine / kaum erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Gemessen am Ausgleichs- und Ersatzbedarf (vgl. Punkt 7.5) ist die Summe der Beeinträchtigungen als etwas geringer zu bewerten.

Die Darstellungen und Bewertungen zu den Schutzgütern entsprechen weitgehend denen des Umweltberichtes zum bisherigen Bebauungsplan.

7.4.1 Mensch

Wohnumfeld

Die vorgesehenen großflächigen Treibhauseinrichtungen bedeuten für die Anlieger eine einschneidende Veränderung ihres Wohnumfeldes. Der Verlust der gewohnten / vertrauten Landschaftswahrnehmung mit unverbautem Blick in die Niederung kann zu Beeinträchtigungen des identitätsstiftenden Heimatgefühls führen. Inwieweit hierdurch individuelle Betroffenheiten ausgelöst werden, ist im Rahmen der Umweltprüfung aber nicht bewertbar.

Mit der Entscheidung zur Ausweisung eines Sondergebietes "Ackerbauliche Unterglasproduktion" durch die 9. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 hat die Gemeinde Hemmingstedt ihre Präferenz für das Vorhaben zum Ausdruck gebracht. In den Abwägungen hierzu haben auch die Belange der Bevölkerung Berücksichtigung gefunden.

Als Hinweis auf die überwiegende Akzeptanz des Vorhabens kann auch der Verkauf der benötigten Flächen durch die ansässigen Grundeigentümer angesehen werden.

Emissionen

Mit dem Betrieb der Treibhauseinrichtungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch Emissionen von festen oder gasförmigen Luftschadstoffen, Lärm oder Gerüchen verbunden. Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich durch eine Fernwärmeleitung von der Shell-Raffinerie. Eigene Anlagen zur Wärme- und Energieerzeugung sind nicht vorgesehen.

Lichtreflexionen / Beleuchtung

Eine von den Treibhäusern ausgehende Blendwirkung des Kfz-Verkehrs auf der Autobahn 23 kann ausgeschlossen werden, da die nördlich der geplanten Anlagen verlaufende Autobahn außerhalb des Sektors möglicher Reflexionen von Sonnenstrahlen an den Glasflächen liegt.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungen ist eine weitgehende Risikominimierung hinsichtlich von Blendwirkungen durch Abstände von mindestens 200 m zu den geplanten Treibhäusern und vor allem durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen gegeben. Auch sind die Wohngrundstücke selbst durch Knicks, Gehölzreihen o.ä. zur Niederung hin abgeschirmt.

Im Übrigen ist das Reflexionsvermögen der Gleisscheiben des Treibhauskomplexes lediglich im ersten Jahr nach Fertigstellung hoch einzuschätzen. Danach nimmt es durch wetterbedingte Verschmutzungen deutlich ab.

Bei dennoch im Einzelfall nicht völlig auszuschließende Beeinträchtigungen, kann z. B. durch die gezielte Pflanzung von immergrünen Gehölzen in den Strahlengang des reflektierten Lichtes Abhilfe geschaffen werden.

Die Beleuchtung der Gewächshauskomplexe und Außenanlagen beschränkt sich auf das für die Beschäftigten erforderliche Maß und die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten. Eine Beleuchtung der Pflanzenkulturen in der Dunkelheit zur Produktionssteigerung (Assimilationsbelichtung) ist nicht vorgesehen. Damit kann eine Beeinträchtigung des Tag-Nacht-Erlebens ausgeschlossen werden.

Verkehr

Durch das Vorhaben werden Kfz-Verkehre erzeugt. Zum einen durch An- und Abfahrt der im Endausbau rund 200 Beschäftigten und zum anderen durch die An- und Auslieferung von Produktionsmitteln und erzeugten Waren mit Lkw. Im Normalbetrieb kann dabei mit täglich 2 – 4 Lkw gerechnet werden.

Für das Vorhaben steht über die Dorfstraße eine kurze (ca. 400 m) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße 5, Autobahn 23) zur Verfügung. Geschlossene Siedlungsbereiche werden dabei nicht berührt.

Insgesamt lässt das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen keine erhebliche Beeinträchtigung der Bevölkerung erwarten.

Mit zusätzlichen Verkehrsbelastungen ist aber vor allem während der Bauphase zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Sie sind aber zeitlich begrenzt und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden sind.

Erholung

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wurde das für die ansässige Bevölkerung gegebene Erholungspotenzial des Gebietes stark eingeschränkt. Mit den technischen Anlagen geht der bisher als überwiegend natürlich empfundene Landschaftscharakter verloren und die Zugänglichkeit des Gebietes wird auf die verbleibenden bzw. neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt.

Im Änderungsverfahren entfällt der bisher an der Ost- und Südostgrenze des Sondergebietes vorgesehene öffentliche Wirtschaftsweg („Käthnerweg“). Dadurch wird das Erleben der vor allem östlich angrenzenden naturnahen Flächen (künftige Retentionsfläche, geschützte Biotope) weiter eingeschränkt. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Autobahn 23 (Verlärmung) und der planungsrechtlich zulässigen Treibhausanlagen ist die damit verbundene zusätzliche Einschränkung der Erholungseignung aber als gering erheblich einzuschätzen.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch entsprechende technische Rückhaltesysteme gewährleistet.

7.4.2 Tier- und Pflanzenwelt

Der Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, die im Niederungsbereich aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen ausschließlich Grünlandflächen umfasst. Lediglich der für die äußere Erschließung und die Wohnbauflächen für Betriebsangehörige vorgesehene Geesthangbereich wird ackerbaulich genutzt. Extensiv bzw. nicht genutzte Flächen beschränken sich auf eine (ehemalige) Waldparzelle und drei nach § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope im Niederungsbereich.

Die Änderung des Plangeltungsbereiches hat nur geringe Auswirkungen auf die betroffenen Biotoptypen. Die im Südosten neu hinzukommenden Flächenanteile wurden bei der Kartierung im Juni 2005 überwiegend als Feuchgrünland i.S. § 7 Abs. 2 Satz 9 LNatSchG alt eingestuft, während es sich bei den entfallenden Flächen durchweg um intensiv genutztes Grünland handelt.

Für die Tier- und Pflanzenwelt besitzen die Ackerflächen nur eine geringe Lebensraumfunktion. Ähnliches gilt auch für die intensiv genutzten Grünlandflächen im Niederungsbereich, die einen stark verarmten Vegetationsbestand aus vorherrschend konkurrenzkräftigen Wirtschaftsgräsern aufweisen.

Ein Anteil von ca. 45 % des Grünlandes, vornehmlich im Ostteil des Sondergebietes und im Bereich der geplanten Retentionsfläche, war 2005 durch das Auftreten von mindestens 5 typischen Arten des Feuchtgrünlandes gekennzeichnet und unterlag damit der Eingriffsregelung nach § 7 Abs. 2 Satz 9 LNatSchG alt. Die Flächen sind auch nach der Neuregelung des LNatSchG vom März 2006 als von besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzuschätzen. Ihre Beseitigung bedarf daher unverändert eines gesonderten Ausgleichs.

Bei den drei im Plangebiet vorhandenen, nach § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotopen handelt es sich um zwei langjährige Brachen mit Aufwuchs von Röhrichten und Hochstauden sowie um ein kleines verschilftes und ruderalisiertes Gewässer in einer alten Torfabgrabung.

Die Biotope gehen auch durch das Änderungsvorhaben mit einer Fläche von 1,1 ha verloren. Für die teilweise Beseitigung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt sowie Einvernehmen über eine Ersatzfläche erzielt.

Weiter gehen durch das Vorhaben mit Landesmitteln geförderte biotopgestaltende Maßnahmen verloren, die zwei Brachestreifen mit Kopfweiden-Reihen umfassen. Ihr Ersatz ist auf der Biotop-Ersatzfläche vorgesehen.

Für die zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung 2005 im zentralen Niederungsbereich vorhandene, isolierte Waldparzelle wurde im September 2006 unter Auflage einer Ersatzaufforstung eine Umwandlungsgenehmigung durch die zuständige untere Forstbehörde erteilt. Bereits Anfang des Jahres 2006 wurde der Bestand durch den Eigentümer weitgehend abgeräumt, so dass seitdem ein flächiger Gehölzbestand nicht mehr vorhanden ist.

Zu den Strukturen mit potenziell höherer Lebensraumfunktion zählt im Plangebiet auch das Netz der dem Sielverband Nordermiele unterstehenden Verbandsgewässer und der sonstigen Entwässerungsgräben im Niederungsbereich. Es ist auch für den lokalen Biotopverbund von Bedeutung.

Der mit dem Änderungsvorhaben verbundene Eingriff in die Verbandsgewässer und sonstigen Entwässerungsgräben unterscheidet sich kaum von dem des bisherigen Bebauungsplanes. Er ist allein schon aufgrund seiner quantitativen Größenordnung als erheblich einzustufen.

Die Kartierung der Gräben im Jahr 2005 zeigte, dass in den kleineren Grenz- und Parzellengräben abschnittsweise artenreichere Pflanzenbestände vorkommen. Augenscheinlich ist dies auf eine geringere Unterhaltungsintensität zurückzuführen. Die überwiegende Zahl der Gräben und größeren Verbandsgewässer weist aber nur eine geringe bis durchschnittliche Strukturvielfalt auf und die Bestände sind relativ kurzfristig ersetzbar.

Bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, ist die primär wasserwirtschaftliche Funktion der Gräben. Unterhaltungsmaßnahmen, die regelmäßig mit einem Verlust des Vegetationsbestandes einhergehen, sind jederzeit zulässig.

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs werden ökologische Aspekte bei der erforderlichen Neuherstellung von Verbandsgewässern / Gräben besonders beachtet.

Lineare, gehölzgeprägte Strukturelemente (Knicks, Feldhecken, Baumreihen) sind im Plangebiet nur untergeordnet vorhanden.

Knicks sind naturraumgemäß auf den Geesthangbereich angrenzend an die Ackerfläche beschränkt. Insgesamt sieht der geänderte Bebauungsplan die Beseitigung von 95 m (bisher 155 m) Knick / ebenerdige Gehölzreihen u.a. zur Anbindung der Planstraße A an die Dorfstraße vor. Außerdem ist wie bisher die Rodung einer 250 m langen Weiden-Baumreihe unvermeidbar. Gegenüber der bestehenden Planung werden die relativ geringen Eingriffe in Gehölzstrukturen durch die Verkleinerung des Plangebietes im Nordwesten nochmals vermindert.

Für die im weiteren Umgebungsbereich des Plangebietes befindlichen, nach § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotope und andere aus Naturschutzsicht empfindliche Flächen wird das Risiko einer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten auch durch das geänderte Vorhaben gering eingeschätzt. Dies gilt auch für das als europäisches Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie gemeldete Naturschutzgebiet Fieler Moor (Gebiets-Nr. 1820-302), rund 1,2 km östlich des Plangebietes. Das Ergebnis einer hierzu im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verträglichkeitsabschätzung schließt eine Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen aus.

Im Hinblick auf die Fauna lassen sich die Bewertungen zum bisherigen Bebauungsplan unverändert übernehmen:

Mit der Arbeit von GLOE (2004), die eine Kartierung der Brutvogelvorkommen in der Miele-Niederung in den Jahren 2002 / 2003 umfasst und dem Brutvogelatlas (BERNDT ET AL., 2003) liegt umfangreiches Datenmaterial zur Vogelwelt vor. Hieraus und aus der 2005 erfolgten Strukturkartierung lassen sich Rückschlüsse auf die Bedeutung des Plangebietes auch für andere Tiergruppen ziehen.

Die Kartierung von GLOE erbrachte für das Plangebiet und seine Umgebung keine Nachweise von Brutvorkommen der Wiesenvögel (Limikolen). Nach den Ergebnissen der Strukturkartierung ist auch für die übrigen in der Miele-Niederung vertretenen Vogelarten für den Bereich des Plangebietes von einem stark verarmten Bestand auszugehen. Ursächlich hierfür sind die intensive Grünlandnutzung, der Mangel an Strukturelementen und die von der Autobahn 23 ausgehenden Störungen.

Auch erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Insbesondere Störungen von ziehenden und rastenden Vögeln können weitgehend ausgeschlossen werden, da eine nächtliche Beleuchtung der Treibhauskulturen (Assimilationsbelichtung) nicht vorgesehen ist.

Weitgehend ausgeschlossen werden können auch Vorkommen streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG.

Der 2005 in der zentralen Waldparzelle festgestellte Brutplatz des Sperbers (*Accipiter nisus*) ging durch die Anfang 2006 durchgeführten Rodungsmaßnahmen verloren. Ein vorsorglich beim Landesamt für Natur und Umwelt gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG gestellter Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG brauchte daher dort nicht entschieden werden.

Bei den streng geschützten Arten sind außerdem Vorkommen des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*) aus der Gruppe der Fische und des Moorfrosches (*Rana arvalis*) aus der Gruppe der Amphibien potenziell möglich.

Der Schlammpeitzger ist mit einem Einzelvorkommen aus dem ca. 1,2 km östlich gelegenen Naturschutzgebiet "Fieler Moor", das auch als FFH-Gebiet gemeldet wurde, bekannt. Vor allem aufgrund der Struktur und Unterhaltungsintensität der Gräben ist der Bestand einer Teilpopulation im Plangebiet aber als sehr unwahrscheinlich zu bewerten.

Der in Schleswig-Holstein noch verbreitete Moorfrosch wurde im Plangebiet bei der Strukturkartierung mit einem wandernden Einzelexemplar nachgewiesen. Sein Verbreitungsschwerpunkt im Umgebungsbereich liegt im Fieler Moor. Im Plangebiet sind geeignete Laichgewässer für die Art nicht vorhanden, das Vorkommen einer stabilen Population kann damit weitgehend ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Tiergruppen sind Vorkommen von unersetzbaren Lebensstätten streng geschützter Arten im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Lebensraumsprüche der Arten und des erfassten Biotoptypenspektrums auch nicht zu erwarten.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut als erheblich zu bewerten. Besondere Kompensationsmaßnahmen sind vor allem für die unvermeidbaren Verluste von geschützten Vegetationsbeständen erforderlich.

7.4.3 Boden

Kennzeichnend für den Niederungsbereich sind teilweise mächtige, zersetzte Niedermoorböden, die von Sanden und Mudden aus Faulschlamm unterlagert werden. Der Geesthangbereich wird im Wesentlichen von einem mineralischen Grundwasserboden (Gley) eingenommen.

Detaillierte Informationen zum Bodenaufbau in der Niederung liegen durch ein geotechnisches Gutachten der Firma GEO-ROHWEDDER, Albersdorf vor.

Als Baugrund sind die Niederungsböden nicht geeignet. Die Streifenfundamente der Treibhäuser werden daher auf Holzpfähle gegründet. Eine durchgehende feste Bodenplatte ist nicht vorgesehen. Stattdessen wird der Boden mit Planen aus Geotextil ausgelegt. Dadurch kann ggf. eine problemlose Wiederfreilegung des Bodens erfolgen, was als Minimierung des Eingriffs zu werten ist.

Die mit dem Vorhaben verbundene Herstellung eines ebenen Bauplanums für das Sondergebiet im Niederungsbereich und die Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Dabei ist durch die Planänderung eine flächenmäßig zunächst etwas geringere Beeinträchtigung zu erwarten, was vor allem auf den um rund 2,4 ha kleineren Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes zurückzuführen ist.

Nach den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes sind Versiegelungen von 31,7 ha (bisher 30,6 ha) durch die Treibhauskomplexe und die angrenzenden Regenwasser-Auffangbecken zulässig. Hinzu kommen weitere Eingriffe durch die Herstellung eines Rückhaltebeckens (0,75 ha, bisher 3,9 ha), die Voll- und Teilversiegelungen durch die öffentlichen Verkehrsflächen (1,5 ha, bisher 1,3 ha) und die max. zulässige Versiegelung von 0,60 ha (bisher 0,53 ha) auf den Wohnbauflächen für Betriebsangehörige im Geesthangbereich.

Eine Minimierung erfolgt durch die Beschränkung der Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß.

Die mit dem geotechnischen Gutachten festgestellten Grundwasserstände im Niederungsbereich betragen weit überwiegend weniger als 1 m unter Flur. Hieraus und aus dem verbreitet organischen Bodenaufbau ergibt sich für das Schutzgut Boden eine besondere Erheblichkeit des Eingriffs, die bei der Bemessung des erforderlichen Ausgleichs berücksichtigt wird.

7.4.4 Wasser

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass die vorhandenen Niedermoorböden für die Grundwasserneubildung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und durch die starke Dränwirkung des bestehenden Entwässerungssystems der weit überwiegende Teil des Niederschlagswassers oberflächlich in Richtung Nordsee abgeführt wird.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Dachflächen wird in seitlich angeordneten Regenwasser-Auffangbecken gesammelt und in der Produktion zur Bewässerung der Kulturen vollständig wieder verwendet. Vermieden werden dadurch zusätzliche Grundwasserentnahmen. Für den Fall extremer Niederschlagsereignisse sind die Speicherbecken mit einem Überlauf zu einem Rückhaltebecken versehen, um die Abflussspende in das Vorflutsystem kontrollieren zu können. Das Rückhaltebecken übernimmt dabei auch eine Versickerungs- und Verdunstungsfunktion.

Die vorgesehenen Auffang- und Rückhaltebecken sind in ihrer Kapazität nur für die erste 11 ha umfassende Ausbaustufe des Treibhauskomplexes ausreichend. Im Endausbau sind zusätzliche Systeme auf den südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Flächen erforderlich.

Wasserwirtschaftlich werden das gesamte in der Niederung gelegene Sondergebiet sowie das Rückhaltebecken vom übrigen Entwässerungssystem in der Niederung abgekoppelt. Durch eine umlaufende, flache Verwallung mit 0,7 m NN Kronenhöhe werden die Flächen dabei vor Überschwemmungen gesichert. Über das Rückhaltebecken erfolgt eine kontrollierte Abgabe überschüssigen Niederschlags- und Dränwassers an die Vorflut. Die Maßnahme bedeutet für die Vorflut eine Entlastung, da das Einzugsgebiet um die gepolderte Fläche verkleinert wird.

Allerdings geht mit dem Polder auch ein Teil der Überschwemmungsfläche des am Ostrand des Plangeltungsbereiches verlaufenden Dunkersstrom (Verbandsgewässeranlage 0508 des Sielverbandes Nordermiele) verloren. Dieser entwässert das südliche Heider Stadtgebiet und ist hydraulisch stark belastet. Während niederschlagsreicher Witterungsperioden kommt es regelmäßig zu Überstauungen im südöstlichen Bereich der Baufläche für die Treibhauskomplexe. Zum Ausgleich des Verlustes an Überschwemmungsfläche wird daher im nordöstlichen Plangeltungsbereich eine rund 7,4 ha große Retentionsfläche neu hergestellt.

Durch das Vorhaben wird in erheblichem Umfang in Oberflächengewässer eingegriffen. Beseitigt werden 1.535 m im Eigentum des Sielverbandes stehende Verbandsgewässeranlagen sowie ca. 6.700 m private Grenz- und Parzellengräben. Die Antragsunterlagen zur Erlangung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für die Eingriffe wurden vom Büro BORNHOLDT INGENIEURE GMBH (Albersdorf) erstellt. Sie liegen den zuständigen Fachbehörden des Kreises mit Stand Juli 2008 vor.

Um die Vorflut der Anlieger weiterhin zu sichern, ist die Neuanlage / Verlegung des Verbandsgewässers 0513 des Sielverbandes Nordermiele auf einer Länge von 525 m an den Westrand des geplanten Rückhaltebeckens erforderlich. In nördlicher Fortsetzung wird außerdem ein 270 m langer Grabenabschnitt neu hergestellt, der die Entwässerung für die Oberlieger weiterhin gewährleistet.

Der mit der Herstellung der Gewässer verbundene Eingriff wird durch eine Gestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte teilweise ausgeglichen.

7.4.5 Klima und Luft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Änderungen des Geländeklimas zu erwarten, die durch den vorherrschenden Einfluss des regionalen Witterungsgeschehens aber auf den Eingriffsbereich beschränkt bleiben. Stabilisierend wirken sich die entstehenden freien Wasserflächen der Sammel- und Rückhaltebecken und auch der benachbarten Überschwemmungsfläche aus. Die großräumige Bedeutung der Miele-Niederung für den Luftmassenaustausch als Kaltluftentstehungsgebiet wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

7.4.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich ist geprägt vom Geländeübergang des besiedelten Geestrückens von Hemmingstedt zur weithin offenen, großräumigen Miele-Niederung. Hier bestehen weitreichende Blickbeziehungen. Während die Ackerfläche im Geesthangbereich monoton wirkt, kommt der Niederung ein hohes Maß an Eigenart zu. Hierzu tragen die trotz ihrer intensiven Nutzung als natürlich empfundenen Grünlandflächen ebenso bei wie der offene Landschaftscharakter mit dem Netz der Entwässerungsgräben als wesentlichem Strukturmerkmal.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wird mit den geplanten Treibhausanlagen eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes in der Niederung bewirkt, die einen erheblichen Eingriff bedeutet. Eine hohe Empfindlichkeit besteht dabei vor allem in der Fernwirkung. Das Plangebiet selbst ist durch die angrenzende auf einem Damm verlaufende Autobahn und die weithin sichtbare Kulisse der Raffinerie bereits stark vorbelastet.

Eine Minimierung des Eingriffs kann durch nach Außen gerichtete Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.

Mit dem Änderungsverfahren wird neu für die siloartige, 20 m Durchmesser und 15 m Höhe aufweisende, an die Fernwärmeleitung angeschlossene Wärmeversorgungseinheit (Puffer) des Treibhauskomplexes ein Standort im Norden des Plangebietes festgelegt. Das Bauwerk bedeutet für sich genommen eine erhebliche Belastung des Landschaftsbildes, wird vor dem Hintergrund der südlich anschließenden, großflächig verglasten Flächen aber kaum zusätzlich optisch wirksam.

Für den Geesthangbereich ist hingegen eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nicht gegeben. Die geplanten Wohnbauflächen lassen sich durch Eingrünung in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren.

7.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz S-H auf. Hinweise auf bisher nicht bekannte archäologische Denkmale liegen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf weitere im Umgebungsbereich vorhandene Denkmale sowie sonstige schutzwürdige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan ist mit einer Neubilanzierung der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden, die im parallel angepassten Grünordnungsplan dokumentiert ist. Insgesamt ändert sich der Kompensationsbedarf aber nur wenig.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 47,2 ha (bisher 47,9 ha). Dieser wird ausgelöst durch die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen (35,4 ha, bisher 37 ha) und die Beseitigung geschützter Bestände artenreichen Feuchtgrünlandes (19,0 ha, bisher 18,4 ha), geschützter Biotope (unverändert 1,1 ha) und Wald (unverändert 1,1 ha).

Der erforderliche Ausgleich kann wie bisher nur zu einem kleineren Teil im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Maßnahmenflächen von rund 10,5 ha Größe sind 5,5 ha (bisher 5,6 ha) anrechenbar. Die naturnahe Überschwemmungsfläche (Retentionsraum) im Nordosten des Plangebietes bleibt unverändert größtenteils unberücksichtigt, da mit der erforderlichen Bodenabschiebung selbst Eingriffe verbunden sind.

Vorgesehen sind auf den fünf Teilflächen Maßnahmen zur Gehölzentwicklung, extensiven Grünlandpflege, Saumstreifenentwicklung, Gewässerherstellung und -aufwertung sowie zum Prozessschutz (Sukzession).

Durch die Begründung linearer und flächiger Gehölzbestände im Geesthangbereich werden dabei die Eingriffe in Knicks und Gehölzreihen ausgeglichen. Auch der Eingriff in den Wasserhaushalt bzw. an Gewässer gebundener Lebensräume kann eingriffsnah kompensiert werden. Neben der Neuherstellung von 795 m Verbandsgewässer / Graben wird ein funktionaler Ausgleich vor allem durch die ökologische Aufwertung des Dunkersstroms auf 675 m Länge und die Herstellung von Gewässern auch in der naturnah zu entwickelnden Überschwemmungsfläche geleistet.

Zur Eingrünung und Abschirmung der großflächigen Treibhauskomplexe sind außerdem randliche Gehölzreihen aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Aber auch die übrigen gehölzbetonten Maßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Hinsichtlich der außerhalb des Plangeltungsbereiches mit einer Größe von rund 42 ha erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen ergeben sich gegenüber den bisherigen Festlegungen einige Änderungen: Der Anteil von Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Hemmingstedt erhöht sich von bisher 15,3 ha auf nun 25,4 ha, während die in anderen Kommunen gelegenen Kompensationsflächen nur noch 16,1 ha statt bisher 26,7 ha einnehmen. Die „externen“ Ausgleichsflächen auf dem Gebiet der Stadt Heide (Ortsteil Bennewohld: 6,4 ha, Süderholmer Moor mit Randbereichen: 7,8 ha und Barkenholm (1,2 ha) sollen dabei teilweise der Stiftung Naturschutz übertragen werden.

Mit Ausnahme der Waldersatzfläche (s.u.) liegen alle Flächen innerhalb von Niederungen und sind daher für eine extensive Grünlandpflege und Aufhebung der Binnenentwässerung besonders geeignet. Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Feucht- und Nassgrünland auch als Beitrag zum Wiesenvogelschutz. Funktional wird damit der Eingriff in die Vegetationsbestände des artenreicheren Feuchtgrünlandes vollständig kompensiert.

Für die im Plangebiet zu beseitigenden Flächenanteile geschützter Biotope nach § 25 Abs. 1 LNatSchG und die biotopgestaltenden Maßnahmen ist im bisherigen Grünordnungsplan angrenzend an das Naturschutzgebiet "Fieler Moor" eine intensiv genutzte Grünlandparzelle mit 2,5 ha Größe als Ersatzfläche festgesetzt. An dieser Regelung wird festgehalten. Die Fläche liegt innerhalb des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Erweiterungsgebietes für das Naturschutzgebiet. Sie soll der Sukzession überlassen bleiben, um einen Ausgleich für die verlorengehenden Funktionen der Brachflächen im Plangebiet zu erreichen.

Für die im Plangebiet gerodete Waldparzelle wurde eine teilweise Ersatzaufforstung von 1,25 ha Größe bereits geleistet. Der verbleibende Bedarf von 1 ha wird im Geesthangbereich südlich der ehemaligen Deponie "Hüde" auf dem Gebiet der Gemeinde Hemmingstedt bereitgestellt. Auch die verbleibenden Flächen der insgesamt 3 ha großen, bisher als Grünland genutzten Fläche sollen der Waldbildung dienen.

Aufgrund der Lagebeziehung zu angrenzenden Gehölzbeständen und der standörtlichen Gegebenheiten ist sie für die Neubegründung eines Laubwaldes aus heimischen, standortgerechten Arten besonders geeignet. Die Maßnahme ist mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt, wurde bisher aber nicht umgesetzt.

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

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

- Die Überwachung der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren.
- Weitergehende Darstellungen des Grünordnungsplanes z. B. zu Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt. Für Überprüfungen zur Einhaltung der Vereinbarungen ist die Gemeinde verantwortlich.
- Die erforderliche Gründung der Treibhauseinrichtungen mit speziellen Holzpfählen sowie der Bau der Regenwasser-Auffangbecken obliegen der Überwachung durch einen Sachverständigen.
- Die wasserbaulichen Maßnahmen mit der Herstellung einer neuen Verbandsgewässeranlage, der Schaffung eines Retentionsraumes und der ökologischen Aufwertung des Dunkersstroms werden durch den Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen durchgeführt bzw. überwacht. Dieser beobachtet / kontrolliert auch die sich ggf. aus der Neuordnung der Vorflut ergebenden Veränderungen des Wasserabflusses. Die Aufsicht liegt dabei bei der unteren Wasserbehörde des Kreises.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hemmingstedt hat mit der 2007 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von großflächigen Treibhauseinrichtungen zur Erzeugung von Gartenbauprodukten geschaffen. Die konkreten Umsetzungsplanungen erfordern aber Anpassungen des Plangeltungsbereiches und der Flächenzuordnungen innerhalb des Gebietes. Grundsätzlich bleiben die bisherigen Planinhalte aber bestehen.

Der gegenüber der bisherigen Planung um 2 ha auf nun 48 ha verkleinerte Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Niederungsbereich im Nordosten der Gemeinde, südlich der Autobahn 23. Im Westen ist außerdem eine Ackerfläche im Hangbereich des Geestrückens von Hemmingstedt mit einbezogen. Über sie erfolgt die Verkehrsanbindung an die Dorfstraße und weiter zur Bundesstraße 5 bzw. Anschlussstelle Heide Süd der Autobahn 23.

Die Niederungsflächen werden aktuell als Grünland überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich wurde eine etwa 1,1 ha große Waldparzelle bereits Anfang 2006 vom Eigentümer gerodet. Außerdem sind drei Brachflächen als Biotope nach § 25 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes geschützt.

Das Vorhaben sieht zunächst den Bau von rund 11 ha Treibhäusern im Norden des Plangebietes in der Niederung vor. Die Höhe der Treibhäuser ist dabei auf 8 m begrenzt. Über eine Rohrleitung werden sie kostengünstig und umweltfreundlich mit Fernwärme von der benachbarten Raffinerie versorgt.

Das Regenwasser von den Dachflächen wird in nördlich und nordöstlich angrenzenden Auffangbecken gesammelt und in der Produktion zur Bewässerung der Pflanzenkulturen wiederverwendet. Bei Starkregen steht zusätzlich ein Rückhaltebecken zur Speicherung des Wassers zur Verfügung.

Der gesamte Komplex wird mit einer flachen umlaufenden Verwallung versehen und so vor Überschwemmungen geschützt. Damit verbunden ist die Neuordnung der Entwässerung im Umgebungsbereich. Westlich des geplanten Rückhaltebeckens wird hierzu unter Federführung des zuständigen Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen ein Verbandsvorfluter neu hergestellt.

Eine weitere 1 ha große Baufläche ist wie bisher im westlichen Plangebiet angrenzend an die Dorfstraße und die Erschließungsstraße vorgesehen. Hier dürfen Wohnhäuser für die Betriebsangehörigen und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Neben den Bauflächen sind randlich insgesamt fünf Flächen mit einer Größe von 10,5ha Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes vorbehalten. Weitere Ausgleichsflächen werden dem Vorhaben außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in Umwelt-Schutzgüter verbunden, wobei durch die Planänderung aber keine / kaum zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen ändert sich das Wohnumfeld bereits durch die bestehende Planung drastisch. Der bisher unverbaute Blick in die Niederung wird durch technische Anlagen überprägt und die bisher gegebene lokale Bedeutung für die Erholung wird deutlich eingeschränkt. Vor allem hinsichtlich der Erholungseignung ist aber durch die von der Autobahn ausgehende Verlärmung bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Auch sind Ausweichmöglichkeiten in benachbarten Gebieten vorhanden. Hinweise auf eine Ablehnung des Projektes in der Bevölkerung liegen nicht vor. Von den ortsansässigen Grundeigentümern wurden die benötigten Flächen im Allgemeinen bereitwillig verkauft.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Betrieb der Anlagen und den Anliefer- und Abfuhrverkehr sind nicht erkennbar. Emissionen von Luftschadstoffen, Lärm oder Gerüchen sind mit dem Betrieb der Treibhausanlagen nicht verbunden. Störungen durch Reflexionen von Sonnenlicht an den Glasflächen können durch die Eingrünungsmaßnahmen und im Einzelfall gezielte Maßnahmen ausgeschlossen werden. Höhere Belastungen durch verstärkten Lkw-Verkehr in der Bauphase sind unvermeidbar, aber zeitlich begrenzt.

Einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen stellt vor allem die Beseitigung ökologisch wertvoller und geschützter Vegetationsbestände dar. Flächenmäßig am bedeutsamsten ist der Verlust von 19 ha artenreichen Feuchtgrünlandes im Niederungsbereich. Außerdem gehen 1,1 ha geschützte Biotop, 1,1 ha Wald, 245 m Knicks, Gehölz- und Baumreihen sowie 1.535 m Verbandsgewässer und 6.700 m sonstige Gräben verloren.

Alle Eingriffe bedürfen besonderer Ausgleichsmaßnahmen. Für die Beseitigung der geschützten Biotop liegt eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises vor. Die ebenfalls erfolgte Zustimmung der unteren Forstbehörde zur Rodung der Waldparzelle ist an die Stellung einer Ersatzfläche gebunden.

Als Lebensraum für die Tierwelt besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Eine Strukturkartierung im Sommer 2005 sowie veröffentlichte Ergebnisse von 2002 in der Miele-Niederung durchgeführter Erhebungen zeigen für die Vögel einen verarmten Artenbestand an. Verantwortlich hierfür ist die Vorbelastung des Plangebietes durch die Autobahn, die auf großen Flächenanteilen intensive Nutzung und die relative Strukturarmut. Dies wirkt sich auch negativ auf die Bestände anderer Tiergruppen aus.

Beeinträchtigungen ziehender Vögel können durch den Verzicht auf eine nächtliche Beleuchtung der Treibhäuser ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor. Der 2005 festgestellte Brutplatz eines Sperber-Paares in der zentralen Waldparzelle ist bereits 2006 durch die Rodung des Bestandes verloren gegangen.

Die großflächigen Bodenversiegelungen durch die Treibhäuser und die Herstellung der Regenwasser-Auffangbecken und des Rückhaltebeckens bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Weitere Eingriffe sind mit dem Bau der Erschließungsstraßen und von Wohnungen für Betriebsangehörige verbunden.

Die Böden in der Niederung besitzen durch ihren organischen Aufbau (Niedermoor) eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen ist daher eine über das Normalmaß hinausgehende Fläche erforderlich.

Durch das Vorhaben wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen. Dabei ist die verminderte Versickerung durch die Flächenversiegelungen als weniger erheblich einzustufen, da die vorherrschenden Niedermoorböden wenig wasserdurchlässig sind und der Großteil des Niederschlagswassers über die Vorflut in die Nordsee abgeführt wird. Auch der Verlust an Verbandsgewässern und sonstigen Gräben stellt in erster Linie einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar.

Mit der Verwallung der Bauflächen für die Treibhäuser und Auffang- und Rückhaltebecken geht aber ein Teil der bisherigen Überschwemmungsfläche für den Dunkersstrom an der Ostgrenze des Plangebietes verloren. Als Ersatz wird eine 7,4 ha große Fläche im Nordosten des Plangebietes um etwa 40 cm abgegraben und als naturnahe Überschwemmungsfläche (Retentionsraum) entwickelt.

Insgesamt bedeuten die wasserbaulichen Maßnahmen eine Verbesserung der gegenwärtigen wasserwirtschaftlichen Situation.

Das Vorhaben stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Dabei ist vor allem in der Wirkung nach Außen eine besondere Empfindlichkeit gegeben. Mit den unverändert vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kann aber eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht werden.

Kaum betroffen sind die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter. Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Flächen mit einer Gesamtgröße von 47 ha innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitgestellt.

Die weitgehend unveränderten Maßnahmenflächen im Plangeltungsbereich dienen dabei vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen in den Boden, in Knicks / Gehölzreihen und in den Wasserhaushalt sowie der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens.

Die Flächen außerhalb des Plangebietes werden neu geordnet. Sie umfassen nun größere gemeindeeigene Flächenanteile in Hemmingstedt (25,4 ha, bisher 15,3 ha) und Flächen außerhalb des Gemeindegebietes, die teilweise in den Besitz der Stiftung Naturschutz übergehen sollen (16,1 ha, bisher 26,7 ha). Letztere befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Heide und der Gemeinde Barkenholm.

Auf diesen Flächen erfolgt der wesentliche Ausgleich für die Eingriffe in den Boden und die geschützten Vegetationsbestände durch die Entwicklung extensiv gepflegten Feuchtgrünlandes.

Als Ersatz für die bereits erfolgte Rodung der Waldparzelle wird benachbart zur ehemaligen Deponie „Hüde“ in Hemmingstedt eine 2,6 ha große Grünlandfläche mit Laubholzarten aufgeforstet.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage Hemmingstedt zur mechanischen vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Dachflächen wird in westlich und nördlich der Gewächshäuser (Baublock Nr. 3) angeordneten Regenwasser-Auffangbecken (Baublock Nr. 2) gesammelt und in der Produktion zur Bewässerung der Kulturen vollständig wiederverwendet. Für den Fall extremer Niederschlagsereignisse sind diese Speicherbecken mit einem Überlauf zu einem Rückhaltebecken versehen, um die Abflussspende in das Vorflutsystem kontrollieren zu können. Das Vorflutsystem selbst wird insgesamt im Plangebiet in direkter Abstimmung mit dem Sielverband Nordermiele und dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen neu geordnet; die Neutrassierung von Verbandsanlagen wird durch den Sielverband Nordermiele satzungsmäßig zeitnah nachvollzogen werden.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden.

8.2 Wasser

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

8.3 Wärme

Die Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der „Kooperationspartner Stadt Heide und Gemeinde Hemmingstedt zum Bau und Betrieb einer Fernwärmeversorgung im Gewerbepark Westküste (FWGW)“.

8.4 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG. Die Leitungsführung hat insgesamt unterirdisch zu erfolgen.

8.5 Gas

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

8.6 Abfallbeseitigung

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

8.7 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel auszulegen. Die Leitungsführung hat insgesamt unterirdisch zu erfolgen.

8.8 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Hemmingstedt Unterflurhydranten angeordnet.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen sind insgesamt durch den Investor durch geeignete Grundstückskaufverträge gesichert. Allgemein gelten jedoch die nachfolgenden Regelungen.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiete -SO-	32,75	68,72
Verkehrsflächen	1,60	3,36
Vorfluter	0,54	1,13
Grabenfläche	0,14	0,29
Rückhaltung	0,76	1,59
Maßnahmenflächen	10,59	22,22
vorhandene Knicks	0,06	0,13
Biotopflächen	0,91	1,91
Flächen für die Landwirtschaft	0,31	0,65
	47,66	100,00

11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Hemmingstedt berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Hemmingstedt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

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

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

Hemmingstedt, den 17.7.2009

A. Maden
-Bürgermeisterin-

