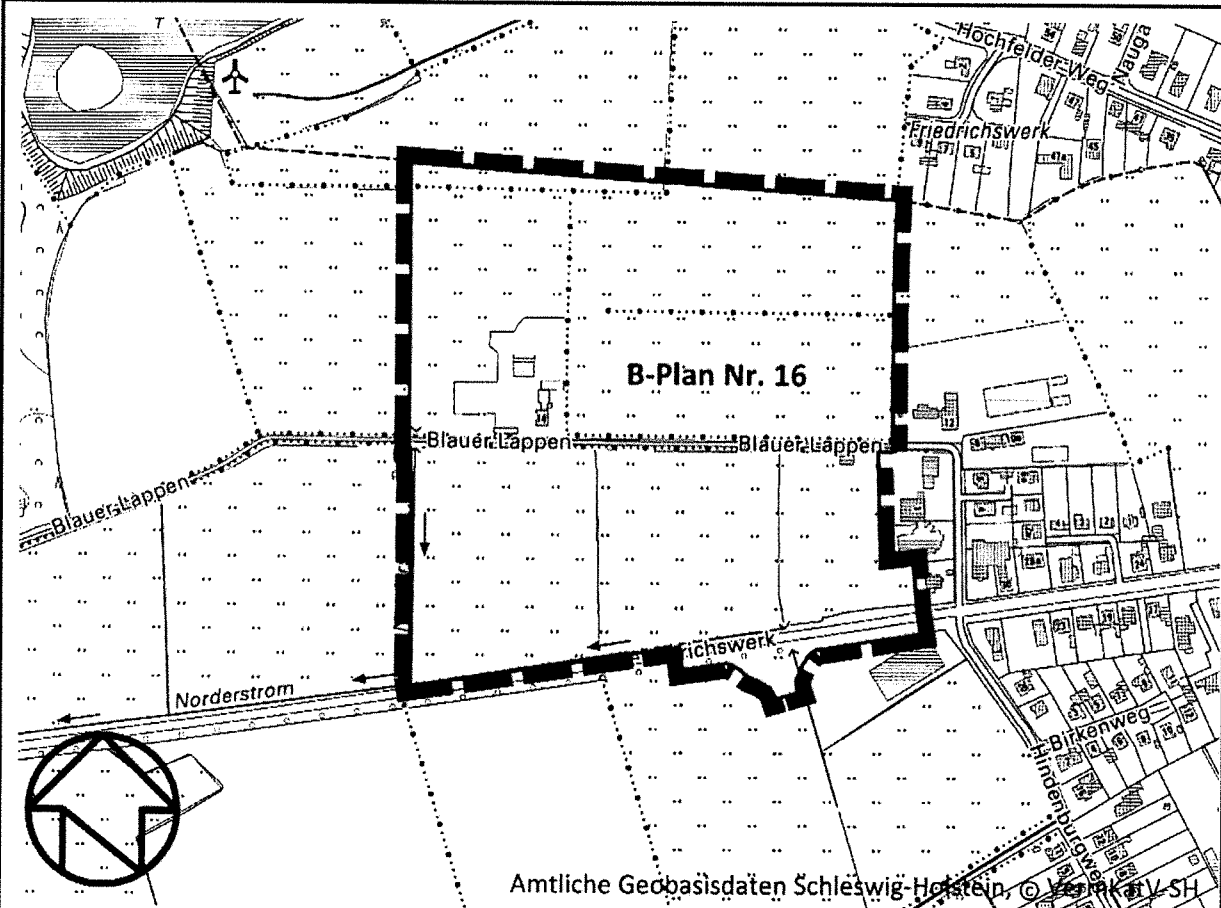


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof

für das Gebiet

„nördlich der B 203, östlich des ehemaligen Heider Klärwerkes,
südlich des Hochfelder Weges und westlich des Blauen Lappens“



Übersichtsplan M: 1:5.000

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 25. März 2015

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Übergeordnete Planungen | 4 |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes | 4 |
| 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen | 4 |
| 4. Verkehrserschließung und -anbindung | 11 |
| 5. Ruhender Verkehr | 12 |
| 6. Naturschutz und Landschaftspflege | 12 |
| 7. Umweltbericht | 13 |
| 7.1. Einleitung / Methodik | 13 |
| 7.2. Beschreibung des Planvorhabens | 14 |
| 7.3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung | 15 |
| 7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten | 17 |
| 7.5. Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 17 |
| 7.5.1. Schutzgut Mensch | 17 |
| 7.5.2. Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt | 20 |
| 7.5.3. Schutzgut Boden | 22 |
| 7.5.4. Schutzgut Wasser | 22 |
| 7.5.5. Schutzgüter Klima und Luft | 23 |
| 7.5.6. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild | 24 |
| 7.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 24 |
| 7.5.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 24 |
| 7.6. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen | 25 |
| 7.7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) | 26 |
| 7.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 27 |
| 7.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 27 |
| 8. Ver- und Entsorgung | 29 |
| 8.1. Abwasserbeseitigung | 29 |
| 8.2. Wasser | 29 |
| 8.3. Elektrizität | 29 |
| 8.4. Gas | 30 |
| 8.5. Telekommunikation | 30 |

8.6. Abfallbeseitigung 30

8.7. Feuerlöscheinrichtungen 30

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens..... 30

10. Denkmalschutz..... 30

11. Flächenbilanz 31

12. Kosten 31

13. Quellen- und Literaturverzeichnis 32

-643-

1. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof mit seinen Änderungen stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 als Gewerbegebiet – GE – dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha. Es befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Lohe-Rickelshof und schließt im Osten unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Gemeindegrenze zur Stadt Heide und hieran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch die vorhandene Siedlungsstruktur in Form gemischt genutzter Baugrundstücke beidseitig der Straße „Blauer Lappen“,
- im Süden durch die B 203 und hieran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Das Gelände weist insgesamt eine Höhe von ca. 6,5 m ü.NN. auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2014 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 2.081 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem östlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Weiterhin ist die Gemeinde Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Am 18-12-2012 wurde die Kooperationsvereinbarung von den Partnergemeinden mit folgender Präambel unterzeichnet:

„1. Präambel

1.1. Anlass

Die Stadt Heide und die dem Amt KLG Heider Umland angehörigen elf Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln und Wöhrden stehen vor großen Herausforderungen, die durch veränderte demographische Rahmenbedingungen und neue wirtschaftsstrukturelle Bedingungen hervorgerufen werden.

Während in den Jahrzehnten vor der Jahrtausendwende das stetige Wachstum der Bevölkerung bestimmend für die Entwicklungspolitik der Kommunen war, müssen jetzt in einer Phase der Stagnation und allmählichen Reduktion der Einwohnerzahlen bei gleichzeitig zunehmender Alterung neue Entwicklungsstrategien zur Anwendung kommen. Nicht mehr das Wachstum, also die quantitative Seite steht im Vordergrund, sondern die Qualität der Lebensverhältnisse muss im Zentrum der Politik stehen. Die Stadt-Umland-Region steht dabei mit anderen Regionen im Wettbewerb um Einwohner, Arbeitsplätze, Studenten, Touristen, etc.

Im Bewusstsein, dass die Region als Ganzes durch das Zusammenwirken der einzelnen Kommunen an Attraktivität gewinnen muss, wollen die 12 Kommunen die interkommunale Kooperation verstärken.

Durch die seit dem Jahr 2000 zwischen der Stadt Heide und den sieben Umlandgemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Wesseln und Weddingstedt bestehende Gebietsentwicklungsplanung (GEP) liegt eine gute Grundlage für die inhaltliche und räumliche Erweiterung der gemeindeübergreifenden Kooperation vor.

Seit der Unterzeichnung der Schlussvereinbarung im Jahr 2000 haben sich viele strukturelle Veränderungen ergeben, insbesondere in demographischer und gewerblicher Hinsicht, aber auch im Bereich der Erneuerbaren Energien. Zugleich sind durch die Fusion der Ämter KLG Heide-Land und KLG Weddingstedt zum Amt KLG Heider Umland vier neue Gemeinden in den Verbund der Stadt-Umland-Kooperation aufgenommen worden: Neuenkirchen, Norderwöhrden, Stelle-Wittenwurth und Wöhrden.

1.2. Zweck und Schwerpunktthemen

Die Gebietsentwicklungsplanung aus dem Jahr 2000 wird zu einem Stadt-Umland-Konzept (SUK) der 12 Kommunen weiter entwickelt. Das SUK soll in einer mittelfristigen Vorausschau bis in das Jahr 2025 als konzeptionelle Grundlage der interkommunalen Kooperation der Stadt Heide und der elf Umlandkommunen dienen.

Das Stadt-Umland-Konzept ist ein fortschreibungsfähiges und fortschreibungsbedürftiges Konzept mit Bindungswirkung für Politik und Verwaltungen der beteiligten Kommunen. Das Erfordernis zur Fortschreibung bzw. zur inhaltlichen Anpassung kann sich im Ergebnis des begleitenden Monitorings herausstellen.

Das Stadt-Umland-Konzept der 12 Kommunen dient als Grundlage für die Formulierung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Zugleich ist das SUK ein wesentliches Element der Entwicklungsplanung des Kreises Dithmarschen.

Ausschlaggebend für die Entwicklung der Stadt-Umland-Region in den nächsten Jahren wird sein, das Grundgerüst der wirtschaftlichen Aktivitäten zu stabilisieren und zugleich gezielt neue zukunftsträgliche Branchen und Erwerbsquellen zu etablieren. Als Zukunftsbranche spielt dabei das Thema „Energie“ für die Region eine zentrale Rolle, um neue Ansiedlungen zu for-

cieren, verständigt sich die Stadt-Umland-Region auf den Ausbau sowie die Entwicklung von drei regional bedeutsamen Gewerbestandorten mit jeweiligen Branchenspezialisierungen. Weiterhin müssen die geänderten Ansprüche an das Wohnen — einerseits in quantitativer Hinsicht, aber noch viel mehr auch in qualitativer Hinsicht in der Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung zu einer neuen Prioritätensetzung hin zur Innenentwicklung und zur Bestandssanierung führen. Die Kommunen wollen hier auf der Basis eines vereinbarten Rahmens verlässlich zusammen arbeiten und schädliche wechselseitige Konkurrenzen vermeiden. Für die Entwicklung des Einzelhandels hat Heide mit seinem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt eine herausragende Funktion für die Versorgung der Region. Zugleich müssen die wohnortnahen dezentralen Versorger stabilisiert sowie neue Möglichkeiten der wohnortnahen Versorgung unterstützt werden.

Im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge gilt es, das Kirchturmdenken hintenan zu stellen und zu gemeinsamen Lösungen zu kommen. Diese Herausforderung stellt sich auch im Bereich des Verkehrs. Konkrete Lösungsvorschläge sollen in einem integrierten, regionalen Gesamtverkehrskonzept gefunden werden. Schließlich soll im Bereich von Landschaft und Erholung ein zwischen den Kommunen noch stärker abgestimmtes Vorgehen praktiziert werden. Die Energielandschaft mit ihren Chancen und Risiken ist zu einem gerechten Ausgleich mit den Belangen von Landwirtschaft, Naturschutz und Erholung zu führen.

1.3. Verstetigung

Die Realisierung der vereinbarten Ziele ist kein Selbstläufer. Die Erfahrungen der vergangenen Gebietsentwicklungsplanung zeigen, dass die Verständigung auf gemeinsame Ziele nur der erste Schritt einer regionalen Zusammenarbeit sein können. Ohne die Einrichtung entsprechender Arbeitsstrukturen, die originär für die Umsetzung der vereinbarten Ziele verantwortlich sind, verlaufen viele gute Ansätze im Sande. Vor diesem Hintergrund bilden die 12 Kommunen unmittelbar nach Beschluss zum Stadt-Umland-Konzept eine Entwicklungsagentur Stadt-Umland-Region Heide mit der Verantwortung für das zentrale Thema „Wirtschaft“ und zugleich in der Funktion als SUK-Geschäftsstelle auch für die anderen Themen und Projekte des Stadt-Umland-Konzepts.

Durch die Einrichtung dieser festen Arbeitsstrukturen, durch die Verstetigung des Wirkens der Zentralen Lenkungsgruppe und durch das Einrichten eines Controlling- und Monitoringsystems soll die Verbindlichkeit der interkommunalen Kooperation deutlich erhöht werden.

Alle Akteure der SUK sehen sich in der Verantwortung, den Geist der interkommunalen Kooperation in die regionale Öffentlichkeit zu tragen und so möglichst viele Mitstreiter in der Bevölkerung anzusprechen. Die vereinbarten Zentralen Projekte im Rahmen des SUK sind auf die Mitwirkung möglichst vieler Akteure der Region angelegt.“

Unter Punkt 5. der SUK - Zielkonzept **Wirtschaft und Gewerbe, Nr. 5.2 – Schwerpunktsetzung bei Gewerbeflächenentwicklung** wird am „westlichen Ortsausgang der Gemeinde Lohe-Rickelshof“ ein überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort der 12 Partnerkommunen vorbereitet und entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 ist der erste Abschnitt dieses neuen regionalen Gewerbestandortes.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 wurde durch die Gemeindevertretung 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 gefasst; im Dezember 2013 erfolgte für diesen Plan der Satzungsbeschluss.

Das OVG Schleswig setzte mit Beschluss vom 27-06-2014 diese Satzung jedoch außer Vollzug. Die Gemeindevertretung Lohe-Rickelshof entschloss sich nunmehr, die Aufstellung der strittigen Satzung nicht weiter zu verfolgen. Vielmehr wird unter Berücksichtigung der gerichtlichen Anmerkungen ein neuer Bebauungsplan - der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 - zur Aufstellung gebracht.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 verliert der Bebauungsplan Nr. 13 aufgrund des Vorrangs der späteren Norm automatisch seine Wirksamkeit. Ebenso geht die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 auf. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 13 soll durch die neue Planung einem Verbleib des im nordwestlichen Plangebiet gelegenen bestandsgeschützten Wohnhauses (mit Pferdezucht) in Bezug auf Lärmimmissionen besser Rechnung getragen werden. Dazu wird insbesondere der sich aus der bisherigen Situation als Außenbereichsvorhaben ergebende Schutzanspruch (nach der Rechtsprechung analog demjenigen eines Mischgebiets) im Rahmen der Emissionskontingentierung berücksichtigt. Dies führt zu einer Verringerung der zulässigen Kontingente auf den umliegenden Grundstücken des Plangebiets. Unabhängig davon ist die Gemeinde weiterhin an einem Erwerb des entsprechenden Grundstücks interessiert, um die primäre planerische Zielsetzung eines Gewerbegebietes auch auf dieser Fläche umsetzen zu können.

Das der Gesamtplanung zugrunde liegende Schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet; die Empfehlungen des Gutachters zur Sicherstellung eines gesunden Nebeneinander der geplanten Gewerbeflächen mit den im Nahbereich vorhandenen Betrieben und Anlagen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Flächen im Osten des Plangebietes sind für kleinteilige und wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen. Die westlich gelegenen Flächen sollen primär an ebenfalls wohnverträgliche produzierende Betriebe mit einem erhöhten Elektrizitätsverbrauch abgegeben werden; für genannte Betriebe soll durch ein im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu verlegendes Erdkabel eine direkte Anschlussmöglichkeit an das Hochspannungsnetz geschaffen werden, was aufgrund der zu erwartenden Kostengunst für künftige Abnehmer einen erheblichen Standortvorteil bedeutet.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden über ein neu herzustellendes Straßennetz erschlossen. Ausgehend von einem neu herzurichtenden Kreisverkehr im Verlauf der B 203 führt eine Straße in Richtung Norden bis an die Gemeindegrenze zur Stadt Heide; Verlauf und Querschnitt dieser Straße eröffnet die Möglichkeit, sie zu gegebener Zeit weiterzuführen und somit z.B. eine adäquate Anbindung des Westküstenklinikums an das qualifizierte Straßenverkehrsnetz herzustellen. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Heide zeitnah den Bebauungsplan Nr. 56 auf, der die Flächensicherung dieser skizzierten Trasse von der Stadtgrenze bis zur Straße „Hochfelder Weg“ beinhaltet.

Ausgehend von dieser Nord-Südtrasse wird eine Straße in Ost-Westrichtung angeordnet, die die Erschließung des überwiegenden Teiles des neuen Gewerbegebietes übernimmt. Diese Straße endet an der Westgrenze des Plangebietes in einer ausreichend dimensionierten

Wendeanlage.

Diese Straße kann perspektivisch verlängert und somit zur Erschließung weiterer Flächen im Sinne der Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Gewerbestandortes genutzt werden.

Die B 203 bleibt durch die vorliegende Planung anbaufrei. Die Grenze der aus dem Verlauf der Fahrbahn resultierenden Anbauverbotszone ist nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 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 20 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedarf die Genehmigung baulicher Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 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 Straßenbauamtes.

Die Bauflächen werden insgesamt als Gewerbegebiete - GE - mit einer GRZ von 0,50 festgesetzt. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad lässt eine für den Nahbereich angemessene Ausnutzung der jeweiligen Gewerbegrundstücke zu; für darüber hinausgehende, bis zu einem Grad von 80 % zulässige Versiegelungen durch Nebennutzungen, sind auf den Grundstücken eigene Rückhaltungs- und Versickerungssysteme vorzusehen.

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

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

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe

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

Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben werden bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, falls sie dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen den Zielvorstellungen der Gemeinde Lohe-Rickelshof. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden durch den durch sie verursachten Zielverkehr zu einer Verschärfung der verkehrlichen Gesamtsituation führen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Durch die spezifische Lage des Änderungsbereiches im Siedlungskörper sind die Flächen zur Aufnahme größerteiliger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung soll zudem weiterhin durch im Siedlungsgebiet vorhandene Betriebe vorgenommen werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrundstücke werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der angestrebte Gebietscharakter diesen Nutzungen widerspricht.

Betriebsleiterwohnungen sollen aufgrund der Emissionsvorbelastung in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

Um richtwertüberschreitende Schallimmissionen durch die Vorbelastung der zurzeit vorhandenen Betriebe und Anlagen sowie die Zusatzbelastung durch die geplanten Gewerbeflächen bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Büro- und Wohngebäuden zu vermeiden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, Kronshagen). Im Gutachten wird auf Grundlage der seit 1998 neu gefassten TA Lärm /1/ ermittelt, welche gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Gewerbeflächen möglich sind. Dazu wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691/4/ berechnet. Die Berechnungen ergaben günstige Ergebnisse bei Gliederung der Bauflächen in acht Bereiche; diese Bereiche werden als Baublöcke Nr. 1 bis Nr. 8 entsprechend festgesetzt. Im Textteil des Bebauungsplanes werden unter Punkt 1.4 die erforderlichen Modalitäten zur Einhaltung der schalltechnischen Richtwerte festgesetzt.

Der innerhalb des Baublockes Nr. 1 vorhandene Nutzungsbestand einschließlich der hier vorhandenen Wohnnutzung wird durch die Regelungen des schalltechnischen Gutachtens adäquat berücksichtigt; der Schutzanspruch des im Plangebiet liegenden Wohnhauses „Blauer Lappen 14“ wurde mit der Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie Mischgebiet (MI) bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Windenergieanlage vom Typ Jacobs 43/600 kW mit einer Nabenhöhe von 50 m; die sich aus den Empfehlungen des schalltechnischen

Gutachtens zum vorliegenden Bauleitplan ergebenden Festsetzungen stellen sicher, dass unzulässige Belastungen durch die Windenergieanlage ausgeschlossen werden können.

Weitergehend werden zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor Verkehrslärm auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 zu führen.

Der Textteil des Bebauungsplans enthält den folgenden redaktionellen Hinweis:

„Die DIN 45691 und die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amtsverwaltung des Amtes Kirchspielslandgemeinde Heider Umland, Amt für zentrale Dienste und Bauen, FB Bauen, Kirchspielsweg 6, 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar.“

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwischen der Vorflut und der Gemeindegrenze zur Stadt Heide Restflächen, die gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Flächen Nutzungseinheiten bilden und landwirtschaftlich genutzt werden; diese Flächen werden entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, innerhalb derer ein Regenwasservorklärbecken untergebracht wird. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Anschluss an die Vorklärung in die vorhandene Vorflut abgegeben.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen, den Gesamtbereich begrenzenden Knicks nach § 21 Landesnaturschutzgesetz sind ebenso wie eine Biotop-Fläche im Nordteil des Plangebietes als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung. Im Norden des Plangebietes wird das vorhandene Knicknetz ergänzt und geschlossen; hierzu werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Gestaltung als Knick durch den landschaftsökologischen Fachbeitrag (LöF) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof detailliert dargestellt wird.

Der der Begründung als Anlage beigefügte LöF beschreibt weiterhin im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Zur Unterhaltung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen klassifizierten Vorfluter des Sielverbandes Süderwörden werden Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten des Sielverbandes Süderwörden mit Geh- und Fahrrechten belastet.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die B 203 im unmittelbaren südlichen Anschluss an die geplanten Bauflächen.

Die Erschließung der festgesetzten Bauflächen erfolgt über neu herzustellende Straßen (Schnitt A – A, B – B und C – C).

Der kraftverkehrliche Anschluss an die B 203 soll in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde in Form eines neu herzurichtenden Kreisverkehrsplatzes erfolgen; dieser Kreisverkehr weist einen äußeren Radius von 25,0 m auf. Mit der vorgesehenen Umgestaltung des Knotenpunktes wird die derzeit bestehende Erschließungssituation des im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet bestehenden Aldi-Marktes nachhaltig verändert.

Der vorhandene Linksabbieger wird zurückgebaut und die Erschließung des Marktes an die Westseite des Betriebsgrundstückes verlegt; die direkte Anbindung an die B 203 wird somit aufgegeben.

Die Profilierung der neu herzustellenden Straßen innerhalb des Plangebietes orientiert sich am Straßentyp 9.1 bzw. 9.2, Bild 35 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Gewerbestraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Aufgrund des zu erwartenden als eher gering anzusprechenden Verkehrsaufkommens, der spezifischen Lage an der Peripherie des Siedlungskörpers sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet.

Wie bereits ausgeführt eröffnet Verlauf und Querschnitt der in Nord-Südrichtung verlaufenden Straße (Schnitt A – A und B – B) die Möglichkeit, sie in angemessener Form weiterzuführen und somit eine adäquate Anbindung des Westküstenklinikums an das qualifizierte Straßenverkehrsnetz herzustellen.

Der Straßenkörper wird direkt an die Gemeindegrenze zur Stadt Heide herangeführt. Wie bereits ausgeführt stellt die Stadt Heide zeitnah den Bebauungsplan Nr. 56 auf, der die Flächen-sicherung dieser skizzierten Trasse von der Stadtgrenze bis zur Straße „Hochfelder Weg“ beinhaltet.

Ausgehend von dieser Nord-Südtrasse wird eine weitere Straße (Schnitt C – C) in Ost-Westrichtung angeordnet, die die Erschließung des überwiegenden Teiles des neuen Gewerbegebietes übernimmt. Diese Straße endet an der Westgrenze des Plangebietes in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Diese Straße kann perspektivisch verlängert und somit zur Erschließung weiterer Flächen genutzt werden. Diese Wendeanlage weist einen äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einen Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m auf (analog zu Bild 57 der RAST 06).

Der vorhandene Schnittweg zwischen der in Nord-Südrichtung herzustellenden Planstraße und der vorhandenen Straße „Blauer Lappen“ (Schnitt D – D) wird als Rad- und Gehweg her-

gerichtet und durch geeignete Maßnahmen für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt.

Im Verlauf der B 203 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB die Grenze der Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingestellt.

5. Ruhender Verkehr

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

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

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag (LÖF) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lohe-Rickelshof bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Erfüllung der Regelungen des LÖF innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die Herrichtung aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des LÖF werden ebenso direkt durch die Gemeinde Lohe-Rickelshof vorgenommen wie die im LÖF beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen.

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangeltungsbereiches wird auf der im Gemeindeeigentum befindlichen Ausgleichsfläche "Bundesstraße" (24.880 m²) sowie auf der in der Gemeinde Nordhastedt gelegenen, vom Amt Heider Umland für Kompensationsmaßnahmen erworbenen Ausgleichsfläche "Fiel" (21.702 m²) bereitgestellt.

Die dauerhafte Sicherung für den Naturschutz wird durch die Gemeinde als Eigentümerin (Ausgleichsfläche „Bundesstraße“) bzw. eine vertragliche Vereinbarung mit dem Amt Heider Umland (Ausgleichsfläche „Fiel“) gewährleistet.

Alle durch den LÖF benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

(Verfasser: PLANUNGSBÜRO MORDHORST GMBH)

7.1. Einleitung / Methodik

Zur Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt die Gemeinde Lohe-Rickelshof den Bebauungsplan Nr. 16 auf.

Das Vorhaben wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 13 im Jahr 2008 bis zur Planreife entwickelt und durchlief auch das Verfahren zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Planungen wurden jedoch zunächst wegen Bedenken der Landesplanung zurückgestellt.

Nach der Wiederaufnahme des Verfahrens 2012 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 am 18. Dezember 2013 durch die Gemeinde gefasst. Wie in der Begründung eingangs bereits erwähnt, wurde dieser jedoch durch das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht durch Beschluss vom 27.06.2014 vorläufig außer Vollzug gesetzt, und zwar im Hinblick auf einen voraussichtlichen Abwägungsmangel bezüglich der Lärmauswirkungen auf das bestandsgeschützte Wohnhaus mit Pferdehaltung im nordwestlichen Planbereich. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan inhaltlich zu überarbeiten und als neuen Bebauungsplan Nr. 16 zum Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens zu machen.

Im Geltungsbereich auf die geplante Kreisverkehrsanlage im Verlauf der Bundesstraße 203 beschränkt, erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 25.7.2013 zwischenzeitlich eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Sie enthält Anpassungen in der Lage und Dimension der Kreisverkehrsanlage, die insgesamt aber nur einen geringen Umfang erreichen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 erfolgende erneute Anpassung der Gewerbegebietsplanung betrifft vor allem die zulässigen Lärmemissionskontingente in den ausgewiesenen Baublöcken und die damit verbundenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen. Außerdem werden die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wieder in die Gesamtplanung aufgenommen. Der vorliegende Umweltbericht stellt insoweit eine Fortschreibung des entsprechenden Berichtes zum Bebauungsplan Nr. 13 mit dem Planungsstand 2012/2013 dar.

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind die Darstellungen des im Jahr 1999 von der Gemeinde beschlossenen Landschaftsplanes (PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT UND NATUR, NORTORF) sowie die Ergebnisse des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF). Der Fachbeitrag enthält eine Bewertung der Umweltschutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. Basis war eine im Juli 2008 durchgeführte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet mit Kontrollen im Juni 2012 und Anfang Dezember 2014. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1820, Heide) ableiten. Außerdem liegen für Teilbereiche des Plan-

gebietes die Ergebnisse eines 2004 erstellten geotechnischen Gutachtens der FA. GEO-ROHWEDDER (Beratender Ingenieur, Albersdorf) vor.

Mögliche Auswirkungen von Lärmemissionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen werden durch ein schalltechnisches Fachgutachten vom 12. Dezember 2014 bewertet (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, Kronshagen).

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

7.2. Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 11,6 ha groß und umfasst im Wesentlichen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Bundesstraße 203 (Heide – Büsum), westlich angrenzend an den Ortsteil Friedrichwerk der Gemeinde Lohe-Rickelshof. Im Norden grenzt das Gebiet der Stadt Heide unmittelbar an.

Gegliedert wird der Plangeltungsbereich von Knicks und durch die Gemeindestraße „Blauer Lappen“, die das Gebiet in eine Nord- und Südhälfte unterteilt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit angeschlossener Pony- und Pferdehaltung. Seitens der Gemeinde wird der Ankauf der Liegenschaft angestrebt, bisher konnte eine Einigung mit der Eigentümerin aber nicht erzielt werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt einen Verbleib der bestandsgeschützten Nutzung durch Regelungen zum Immissionsschutz, unbeschadet der Bereitschaft der Gemeinde zum Erwerb der Fläche und der Zielsetzung, auch hier künftig eine rein gewerbliche Nutzung anzusiedeln.

Begrenzt wird das geplante Gewerbegebiet von Verbandsgewässeranlagen des Sielverbandes Süderwörden im Norden und Westen (Nr. 02.24) und im Süden entlang der B 203 (Nr. 02.05).

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Umgebungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Grünland) eingenommen. Siedlungsbereiche grenzen östlich mit gemischten Bauflächen im Ortsteil Friedrichwerk sowie im Südosten, südlich der B 203 mit dem Grundstück eines Discountmarktes (Aldi) und dem Wohnbaugebiet „Wiesengrund“ (B-Plan Nr. 15) an. Außerdem wird im Nordosten ein Bereich mit Einzelhausgrundstücken am Prenzlauer Weg der Stadt Heide berührt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Minimalabstand von 130 m, tlw. auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Heide, ein aufgelassenes Sand- und Kiesabbaugebiet mit Sukzessionsflächen und zwei naturnah gestalteten Gewässern von 2,4 bzw. 0,2 ha Größe. Planungsrechtliche Grundlage für das Planvorhaben ist die am 10. Januar 2013 rechtswirksam gewordene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von 9,35 ha aus. Weitere Darstellungen betreffen Flächen für die Landwirtschaft (0,3 ha) im Zwickel zwischen der Verbandsgewässeranlage im Norden und der Grenze zur Stadt Heide, öffentliche Verkehrsflächen (1,3 ha), eine Fläche für die Wasserentsorgung (Regenklärbecken, 0,2 ha) und die Vorfluter des Sielverbandes Süderwörden mit ca. 0,4 ha Größe.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die gewerblichen Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese kann aber bis zu einer maximalen Versie-

gelung von 80 % der Gewerbegrundfläche überschritten werden, sofern Einrichtungen zur Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück geschaffen werden. Eine Grundstückseinteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Der tatsächliche Flächenzuschnitt ist abhängig vom Bedarf künftiger Interessenten. Dabei sind für den an die vorhandene Bebauung anschließenden Bereich östlich der Planstraße eher kleinteilige, lokal / regional tätige Handwerksbetriebe vorgesehen, während die Flächen westlich davon auch Betrieben des verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung stehen sollen. Für Letztere bedeutet die Möglichkeit zur kostengünstigen Stromversorgung aus dem Hochspannungsnetz und perspektivisch auch zur Wärmeversorgung von einer westlich benachbarten Biogasanlage einen Standortvorteil.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die südlich angrenzende Bundesstraße 203. Vorgesehen sind eine Nord-Süd verlaufende Planstraße im östlichen Bereich des Gewerbegebietes und der Ausbau der Gemeindestraße „Blauer Lappen“ westlich davon. Die Planstraße ist als Durchgangsstraße konzipiert und soll über Heider Gebiet zunächst das Westküstenklinikum über einen Knoten mit dem Hochfelder Weg etwa 200 m nördlich des Plangebietes anbinden. Perspektivisch ist die Fortführung als West- / Nordwestumfahrung der Stadt Heide angedacht, womit eine neue Phase in der Raumentwicklung westlich von Heide eingeläutet würde.

Im Knoten mit der Planstraße ist für die Bundesstraße 203 die Herstellung einer Kreisverkehrsanlage mit 50 m Außendurchmesser vorgesehen, die auch für Schwerlastverkehre ausreichend dimensioniert ist. In südlicher Fortsetzung der Planstraße wird hieran auch die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits fertiggestellte Verbindungsstraße zum Loher Weg angebunden. Über diese Verbindungsstraße erfolgt dann die Zufahrt zum Aldi-Discountmarkt südöstlich des Kreisverkehrs. Wie der für diesen Bereich im Jahr 2001 aufgestellte Vorhaben- und Entwicklungsplan Nr. 1 der Gemeinde bereits vorsieht, ersetzt diese Anbindung die vorhandene direkte Zufahrt von der Bundesstraße 203.

Das Vorhaben erfordert die Neuordnung der Vorflut, die außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt. Vorgesehen ist, die Verbandsgewässeranlage 02.24 an der Westgrenze des Plangebietes im Kreuzungsbereich mit der Straße „Blauer Lappen“ über eine Grabenverbindung in Richtung eines neu herzustellenden Hochwasser-Rückhaltebeckens ca. 400 m westlich des Plangebietes umzuleiten. Damit wird für das von Osten aus dem Siedlungsbereich Heide zufließende Wasser ebenso wie für das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet ein Bypass geschaffen, der die hoch belastete Vorflut entlang der B 203 wirksam entlastet.

Erschließungsträger für das Vorhaben ist die Gemeinde.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

7.3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und Standortempfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Der für die Gewerbeansiedlung vorgesehene Landschaftsausschnitt ist der "Übrigen Landesfläche" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

Landschaftsrahmenplan

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen. Allerdings gelten nach den Übergangsvorschriften des § 76 LNatSchG die vor Inkrafttreten der Gesetzesnovelle festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne bis zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms fort. 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.

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind keine besonderen Plandarstellungen und Hinweise enthalten. Einschränkungen für die Planung ergeben sich daher nicht.

Landschaftsplan

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

Im Bestandteil wird den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes keine besondere Bedeutung für den Naturschutz beigemessen. Es handelt sich um Intensiv-Grünland frischer bis wechselfeuchter Standorte. Artenreichere Bestände des Feuchtgrünlandes i.S. der „Sonstigen Feuchtgebiete“ nach § 7 (2) 9 LNatSchG (1993) wiesen nur einen geringen Flächenanteil auf. Als ökologisch bedeutsame Strukturen wurden aber zwei nach § 15a LNatSchG (1993) geschützte Kleingewässer im Nordwesten sowie die Knicks erfasst. Die Knicks wurden überwiegend mit einer mittleren Zustandsstufe bewertet, die für große Teile der Agrarlandschaft typisch ist und Störungen anzeigt. Ähnliches gilt auch für die kartierten Verbandsgewässeranlagen und sonstigen Gräben, bei denen keine besondere Strukturvielfalt festgestellt wurde.

Die westlich und nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Sukzessionsflächen und Gewässer, die sich in Richtung Norden und Osten auf Heider Gebiet fortsetzen und insgesamt rund 12 ha Flächen umfassen, werden als geschützte Biotope gemäß § 15a LNatSchG (alt) bewertet.

Im Entwicklungsteil ist das Plangebiet dem Teilraum Geest zugeordnet, für den als übergeordnetes Ziel die Entwicklung zu einem durch lineare Landschaftselemente gegliederten Agrar- und Siedlungsraum vorgesehen ist.

Das Plangebiet gehört zu den potenziellen Siedlungserweiterungsflächen, für die im Landschaftsplan eine Bewertung aus landschaftsökologischer Sicht vorgenommen wurde. Danach ist für den östlichen Bereich eine Eignung als Mischgebiet gegeben, während die größeren westlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden die Risiken für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild vor allem aufgrund des vorhandenen Knicknetzes und der bandartigen Siedlungsentwicklung höher eingeschätzt.

Für die Sukzessionsflächen und Teichgewässer des ehemaligen Sand- und Kiesabbaugebietes nordwestlich des Plangebietes werden keine besonderen Pflegehinweise gegeben. Der 2002 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Heide (BENDFELDT UND PARTNER, KIEL) bewertet die Flächen als geeignet für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und empfiehlt die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil.

Das Planvorhaben befindet sich in weitgehender Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes. Der Landschaftsökologische Fachbeitrag (LÖF) zeigt Maßnahmen auf, die zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen. Mit den randlich und innerhalb des Baugebietes vorgesehenen linearen Gehölzstrukturen kann die landschaftliche Einbindung gewährleistet werden.

7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet besteht eine sinnvolle Planungsalternative nur in der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung. Eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken ist aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesstraße 203 und damit verbundener notwendiger Lärminderungsmaßnahmen nicht Gegenstand gemeindlicher Planungen. Außerdem stehen für künftige Wohnbauflächen besser geeignete Bereiche zur Verfügung, die an vorhandene Wohngebiete anschließen.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche für ein Gewerbegebiet geht auf Vorüberlegungen in der Gemeinde zurück, die in Abstimmung mit der Gebietsentwicklungsplanung Region Heide-Umland („Stadt-Umland-Konzept“) eine Konzentration von überörtlich bedeutsamen Gewerbeflächen an der B 203 bis zur Autobahn A23 vorsehen. Sinnvolle Flächenalternativen bestehen, auch nach den Bewertungen des Landschaftsplanes, innerhalb des Gemeindegebietes nicht. Auch ist keine Konkurrenz zum Gewerbepark Westküste der Gemeinde Hemmingstedt und der Stadt Heide gegeben.

7.5. Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.5.1. Schutzgut Mensch

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten bzw. diese sind minimierbar.

Menschliche Gesundheit

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) sowie in Emissionen der Betriebe zu sehen.

Hinzu kommen für die Beschäftigten im künftigen Gewerbegebiet Lärmbelastungen, die hauptsächlich von der verkehrlich stark beanspruchten Bundesstraße 203 ausgehen.

Zur derzeitigen und künftig zu erwartenden Lärmsituation im Plangebiet und angrenzenden Bereichen liegt ein lärmtechnisches Gutachten des INGENIEURBÜROS FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH (Kronshagen) vor, auf dessen detaillierte Darstellungen verwiesen wird.

Für die im Osten, Nordosten und Südosten benachbarten Siedlungsflächen an der Straße "Blauer Lappen" (gemischte Bauflächen nach Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof), am Prenzlauer Weg (Einfamilienhausgrundstücke, Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Heide) und am Wiesengrund (Wohngebiet des B-Plans Nr. 15 der Gemeinde Lohe-Rickelshof) sind die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Tages- und Nachtzeiten einzuhalten. Gleiches gilt auch für das im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Wohngrundstück, das hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet eingestuft wird.

Berücksichtigt werden in der Schallprognose auch Vorbelastungen, die von benachbarten Betrieben und Anlagen ausgehen. Hierzu gehören u.a. die Windenergieanlage nordwestlich und der Discountmarkt (Aldi) südöstlich des Plangebietes.

Um den Anforderungen der TA Lärm zu genügen und ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen zu gewährleisten, wird eine Gliederung des Gewerbegebietes in acht Teilflächen vorgenommen, denen Emissionskontingente zur betriebsbedingten Geräuscherzeugung zugeordnet werden. Auf Flächen in größerer Entfernung zu schutzbedürftigen Immissionsorten sind danach höhere Lärmpegel zulässig als auf den Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die jeweils zulässigen Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Planung von Gewerbeansiedlungen ist zu prüfen, ob das der Fläche zugeteilte Lärmkontingent für die vorgesehene Nutzung ausreicht.

Die Auflagen zu Lärmemissionen lassen i. S. der Baunutzungsverordnung für sechs der acht Teilflächen „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zu, so dass sie vor allem für Handwerksbetriebe geeignet erscheinen. Auf zwei Teilflächen im Norden und Süden, westlich der Planstraße ist auch die Ansiedlung „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ denkbar.

Nachts sind im gesamten Gewerbegebiet keine bzw. nur sehr eingeschränkte Nutzungen möglich.

Das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus mit Pony- und Pferdehaltung genießt Bestandschutz. Um diesem Verhältnis zur bisherigen Planung verstärkt Rechnung zu tragen, wird durch die vorliegende Planung der aus dem Bestandsschutz als vormaliges Außenbereichsvorhaben folgende Schutzstatus (nach der Rechtsprechung entsprechend demjenigen eines Vorhabens in einem Mischgebiet) bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente auf den übrigen Grundstücken des geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt. Dies führt zu teilweise niedrigeren Emissionskontingenten und damit einer entsprechenden Nutzungseinschränkung auf den gewerblichen Flächen, um insoweit das Schutzgut Mensch im Hinblick

auf die bestandsgeschützte Nutzung verstärkt zu berücksichtigen. Sollte die bestandsgeschützte Nutzung aufgegeben werden, könnte ggf. im Wege einer Änderung des Bebauungsplans unter Umständen wieder eine Festsetzung höherer Emissionskontingente erfolgen. Bislang konnte eine Einigung über einen Ankauf der Liegenschaft durch die Gemeinde jedoch nicht erzielt werden, so dass die Planung vorsorglich davon ausgeht, dass es zunächst bei dieser Nutzung bleibt.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 203 ist eine erhebliche Verlärmung von größeren Teilbereichen des Plangebietes bereits gegeben und wird durch die zukünftigen Verkehre auf den Erschließungsstraßen zusätzlich erwartet. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle / -wände) sind seitens der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, da sie die von den Gewerbetreibenden in der Regel gewünschte Sichtbarkeit ihrer Betriebe unterbinden und eine repräsentative Gestaltung erschweren. Der Bebauungsplan setzt daher auf der Grundlage im schalltechnischen Gutachten dargestellter Lärmpegelbereiche erforderliche Schalldämm-Maße für Wohn- und Büroräume fest, die im Baugenehmigungsverfahren durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen sind. Die Regelungen umfassen in zwei relevanten Zonen größere Bereiche nördlich der B 203 und beiderseits der Planstraße bzw. der ausgebauten Straße „Blauer Lappen“.

Weitere betriebsbedingte Emissionen (z. B. Abgase, Gerüche) sind innerhalb des Gewerbegebietes nur unter Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen zulässig, die auch benachbarte Nutzungen berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang bedeutet die projektierte Versorgung der Betriebe mit Nahwärme von der ca. 0,7 km westlich benachbarten Biogasanlage eine Minimierung des Energieaufwandes und damit auch von Emissionen.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des künftigen Gewerbegebietes erfolgt über die südlich angrenzende Bundesstraße 203, die eine ortsungebundene Anbindung an die Anschlussstelle Heide-West der Autobahn 23 / Bundesstraße 5 sichert.

Die Planstraße im Gewerbegebiet ist als erstes Teilstück der perspektivisch geplanten West- / Nordwestumfahrung Heide zu sehen, die eine deutliche Entlastung des Heider Stadtgebietes vom Durchgangsverkehr bewirken soll. Zunächst vorgesehen ist aber die Anbindung des Westküstenklinikums Heide, dessen bisherige verkehrliche Erschließung durch angrenzende Wohngebiete damit deutlich verbessert wird. Planungsrechtliche Grundlage für diese Maßnahme ist der derzeit im Aufstellungsverfahren befindliche B-Plan Nr. 56 der Stadt Heide.

An den als Kreisverkehrsanlage geplanten Knoten der Planstraße mit der B 203 wird auch die bereits fertiggestellte Verbindungsstraße zum südlich gelegenen Loher Weg angeschlossen. Über diese erhält der Discountmarkt (Aldi) südöstlich des Plangebietes eine neue Zufahrt. Der bisherige Einmündungsbereich zur Stellplatzanlage, der einen Unfallschwerpunkt im Verlauf der Bundesstraße 203 darstellt, kann damit entfallen.

Die vorhandene Gemeindestraße „Blauer Lappen“ wird westlich der Planstraße zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes ausgebaut. Östlich der Planstraße bleibt er bis zum Siedlungsrand für den öffentlichen Kfz-Verkehr gesperrt, so dass Durchgangsverkehre im bestehenden Siedlungsgebiet vermieden werden.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholung. Die das Gebiet querende, kaum befahrene Gemeindestraße „Blauer Lappen“ wird zwar von Spaziergängern und Radfahrern der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aber durch Wege nicht erschlossen und können nur teilweise eingesehen werden. Zudem bleibt die Nutzbarkeit der Straße auch innerhalb des künftigen Gewerbegebietes erhalten.

Eine erhebliche Vorbelastung durch Verlärmung stellt die südlich angrenzende, stark befahrene B 203 dar.

Sonstiges

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen kann vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet werden. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme erfolgen.

7.5.2. Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Die vorgesehenen Gewerbeflächen werden von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen, die überwiegend als Grünland, untergeordnet auch als Acker meist intensiv bewirtschaftet werden. Für Teile der Grünlandflächen ergibt sich eine besondere ökologische Bedeutung vor allem aus den vorhandenen grundwassernahen Standortverhältnissen (s. Schutzgut Boden).

Prägend für das Plangebiet ist ein relativ dichtes Knicknetz. Die Knicks befinden sich nach der Bewertung im Landschaftsplan in einer mittleren Zustandsstufe und weisen je etwa zur Hälfte einen geschlossenen bzw. lückigen Gehölzbestand auf. Ihnen kommt eine besondere ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen zu, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft ansonsten kaum Lebensräume finden.

Zur Erschließung und freien Grundstückseinteilung sieht der Bebauungsplan die Beseitigung von insgesamt 740 m Knick vor, was als erheblicher Eingriff zu werten ist. Für den Bereich der öffentlichen Erschließung wurde auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 13 die nach § 21 Abs. 3 LNatSchG erforderliche Ausnahmegenehmigungen zur Beseitigung von 275 m Knickabschnitten von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises im März 2014 bereits erteilt. Zur Kompensation der genehmigten und weiteren geplanten Eingriffe in die Knicks sind besondere Ausgleichs- und Ersatz- sowie Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die auch vor dem Hintergrund des notwendigen Artenschutzes erfolgen (s.u.).

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte (ca. 485 m) sowie die neu herzustellenden Knicks (ca. 715 m) wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen auf den Gewerbegrundstücken ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

Im Vergleich zu den Knickbeseitigungen deutlich geringere Eingriffe sind mit der unvermeidbaren Rodung von 10 Überhältern / Einzelbäumen im Gewerbegebiet sowie von sechs jüngeren Straßenbäumen im Zuge der Herstellung der Kreisverkehrsanlage verbunden.

Innerhalb des Gewerbegebietes geht auch ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschütztes Kleingewässer mit einer Fläche von 200 m² verloren. Es weist eine mittlere Strukturdichte auf und stellt ein Laichgewässer für (nicht gefährdete) Amphibienarten dar.

Der Eingriff bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und einer Ersatzmaßnahme, die auf der Ausgleichsfläche "Bundesstraße" vorgesehen ist.

Ein weiteres geschütztes Kleingewässer ist im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes vorhanden. Es ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Auf die im Umgebungsbereich vorhandenen geschützten Biotop, insbesondere den rund 12 ha großen Komplex aus Sukzessionsflächen und Abgrabungsgewässern im Westen und Nordwesten, hat das Vorhaben keinen erkennbaren Einfluss.

Begrenzt wird das Gewerbegebiet im Norden, Westen und Süden von Verbandsgewässeranlagen des Sielverbandes Süderwörden. Wie auch den übrigen Straßenseiten- und Parzellengräben im Plangebiet kommt ihnen eine potenziell höhere Bedeutung für den Naturschutz zu, u.a. im lokalen Biotopverbund.

In die Gewässer wird durch die Herstellung der Kreisverkehrsanlage auf einer Länge von 170 m und die sonstigen Erschließungsarbeiten auf einer Länge von 350 m eingegriffen. Sie sind durch regelmäßige Unterhaltungsarbeiten und die Lagebeziehungen zu Verkehrsflächen aber überwiegend bereits deutlich beeinträchtigt und als kurzfristig ersetzbar zu bewerten.

Das Plangebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt. Einschränkungen sind durch die überwiegend intensive Landnutzung und die Vorbelastungen (u.a. Verlärmung) gegeben.

Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht erheblich berührt bzw. Beeinträchtigungen können ausgeglichen und minimiert oder vermieden werden.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens betreffen vor allem die Vogelwelt. Die Grünlandflächen stellen potenzielle Habitate von Brutvögeln auch gefährdeter Arten dar (Wiesenspieper, Rebhuhn). Für die wenigen zu erwartenden Vorkommen auch weiterer allgemein verbreiteter Arten bleiben die ökologischen Funktionen von möglicherweise vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aber im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Außerdem erfolgen unvermeidbare Eingriffe in die Lebensräume (Grünland, Gräben, Knickgehölze) außerhalb der Brutsaison, so dass eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes der (vermeidbaren) Tötung ausgeschlossen werden kann. Damit können auch ebensolche Beeinträchtigungen der Populationen knickbewohnender Arten, die durch die im erheblichen Umfang vorgesehenen Knickbeseitigungen nicht auszuschließen sind, vermieden werden. Als weitere Minimierungsmaßnahme sind Rodungen von Knicks und Gehölzbeständen nur bei unmittelbarem Bedarf zulässig und die künftigen Gewerbetreibenden werden verpflichtet, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Knicks / Gehölzreihen neu anzulegen, sofern bestehende Knickabschnitte nicht erhalten werden können. Außerdem erfolgen bestands-erhaltende Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche "Bundesstraße" (s. Punkt 7.6).

Eine ausführliche Darstellung zum Artenschutz enthält der zum Bebauungsplan erarbeitete landschaftsökologische Fachbeitrag.

Internationale Schutzgebiete, insbesondere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht betroffen. Die am nächsten gelegenen Gebiete Fieler Moor (FFH-Gebiets-Nr. 1820-302), Weißes Moor (FFH-Gebiets-Nr. 1720-301) und Lundener Niederung (FFH-Gebiets-Nr. 1620-302) befinden sich in

über 5 km Entfernung.

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

7.5.3. Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1820, Heide) und den Ergebnissen der im Dezember 2004 in Teilbereichen durchgeführten Baugrunduntersuchungen (GEO-ROHWEDDER, Albersdorf) sind die Böden des Plangebietes überwiegend aus sandigen Substraten mit einer Orterdeschicht aufgebaut, die als Feuchtpodsol anzusprechen sind. Für Teilbereiche kennzeichnend sind wechselnde Lagen von wenig wasserdurchlässigen Schluffschichten, die witterungsabhängige Stauwasserstände bis nahe der Geländeoberfläche verursachen.

Im südwestlichen Bereich sowie in einem schmalen Streifen entlang der B 203 und südlich davon sind stärker organisch geprägte Böden vertreten (Anmoorgley, Niedermoor).

Die Böden des Plangebietes kommen auf der Dithmarscher Geest verbreitet vor. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist für Teilbereiche mit einer geschätzten Fläche von 2,2 ha aber durch den organischen Bodenaufbau und ganzjährig zu erwartende Grundwasserstände von weniger als 1 m unter Flur gegeben. Bei der Bemessung des Ausgleichs für den Eingriff in den Boden wird dies entsprechend berücksichtigt.

Für eine sichere Gründung der Gebäude sind im Einzelfall Maßnahmen zum Bodenaustausch erforderlich. Bei Gewerbebauten ist aber von Flachgründungen auszugehen, so dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen minimiert werden. Auch Einschränkungen aus den festgestellten höheren Stauwasserständen sind nicht gegeben.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 74.824 m² durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Hinzu kommen die Versiegelungen durch die Verkehrsflächen der Planstraße, den Ausbau der Straße „Blauer Lappen“ und die Herstellung der Kreisverkehrsanlage mit einer Gesamtfläche von 6.305 m².

Aus der Bilanzierung des Eingriffs im landschaftsökologischen Fachbeitrag ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 42.132 m², der mit den festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken und im Bereich des Klärbeckens nur zu einem geringen Teil im Plangebiet abgedeckt werden kann. Es verbleiben 39.469 m², die auf den externen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

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

7.5.4. Schutzgut Wasser

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

Die Bodenverhältnisse lassen aufgrund witterungsabhängig höherer (Stau-) Wasserstände eine Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung versiegelter Flächen nur ein-

geschränkt zu. Es sind daher Maßnahmen zur Neuordnung und Entlastung der Vorflut vorgesehen.

Die im August 2014 bereits genehmigten Planungen zur Neuordnung der Vorflut erfolgen außerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes. Nähere Erläuterungen zu diesem Vorhaben enthält der landschaftsökologische Fachbeitrag.

Grundsätzlich ist vorgesehen, den am Nord- und Westrand des Gewerbegebietes verlaufenden Vorfluter O2.24 des Sielverbandes Süderwörden in Richtung eines neu zu herzustellenden Hochwasser-Rückhaltebeckens ca. 400 m westlich des Plangebietes umzuleiten und so für das hauptsächlich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Heide stammende Wasser sowie das künftig auf den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser einen Bypass zu schaffen, der die hydraulisch hoch belastete Vorflut entlang der Bundesstraße 203 wirksam entlastet.

Das normal verschmutzte Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Gewerbeflächen wird in einer Kanalisation gesammelt und nach Behandlung in einem Klärbecken dem Vorflutsystem zugeleitet. Dabei wird der zulässige Abfluss aber auf eine Menge entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,5 beschränkt. Für darüber hinausgehende, bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässige Versiegelungen, sind auf den Grundstücken eigene Rückhaltungs- und Versickerungssysteme vorzusehen. Das Vorflutsystem wird damit weiter entlastet und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Außerdem schafft diese Festsetzung einen Anreiz zur Vermeidung von Versiegelungen und bedeutet so auch eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Für das Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Verkehrsflächen ist eine eingriffsnaher Rückhaltung in begleitenden Seitengräben und Versickerungsmulden vorgesehen.

Insgesamt ist bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, dass auch gegenwärtig von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ein starker lateraler Grundwasserabstrom in Richtung auf die Vorflut und damit zur Nordsee stattfindet. Die Auswirkungen der Versiegelungen auf den Gebietswasserhaushalt werden daher als nur gering erheblich bewertet und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet weist als offene Gewässer Entwässerungsgräben mit einer Gesamtlänge von rund 1.200 m und zwei Kleingewässer auf. Von übergeordneter Bedeutung für die Sicherung der Vorflut sind die randlich zum Gewerbegebiet vorhandenen Verbandsgewässeranlagen O2.24 und O2.25 des Sielverbandes Süderwörden.

Eingriffe erfolgen durch die Verfüllung / Verrohrung von 520 m Gräben und eines als Biotop geschützten Kleingewässers. Wasserwirtschaftlich sind sie ohne erhebliche Auswirkungen bzw. diese können durch die Neuanlage von Seitengräben entlang der geplanten Verkehrsflächen weitgehend minimiert werden. Zu ihrer Bedeutung als Lebensraum siehe Punkt 7.5.2.

Die ordnungsgemäße Unterhaltung der randlichen Verbandsgewässeranlagen wird durch die Festsetzung eines 5 m breiten, mit Geh- und Fahrrechten belasteten Räumstreifens im Bebauungsplan gewährleistet.

7.5.5. Schutzgüter Klima und Luft

Durch die vorgesehene Bebauung ist eine auf den Eingriffsbereich begrenzte, geringfügige Änderung des Lokalklimas zu erwarten. Erhebliche klimatische Effekte im Umgebungsbereich können ausgeschlossen werden, auch da aufgrund der Reliefsituation keine Funktion als Kalt-

Luftentstehungsgebiet besteht und die Bedeutung für den örtlichen Luftmassenaustausch gering ist.

Für das Gewerbegebiet sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese übernehmen auch klimatische und lufthygienische Funktionen, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs unter klimatischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.

7.5.6. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

Die gemischten Bauflächen des Ortsteiles Friedrichwerk sind ebenso wie die Einzelhausgrundstücke am Prenzlauer Weg (Stadt Heide) durch Grünstrukturen gut in die Landschaft eingebunden. Gleiches gilt auch für das im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Wohngrundstück mit Pony- / Pferdehaltung. Dagegen weist der südlich der B 203 am Ortsrand befindliche Discountmarkt Defizite in der Eingrünung auf und ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten.

Kennzeichnend für das Plangebiet und die umgebende Kulturlandschaft sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch Knicks gegliedert werden. Dabei entsteht durch die überwiegende Grünlandnutzung für einen durchschnittlichen Betrachter ein naturnaher Eindruck.

Erhebliche Vorbelastungen stellen aber die B 203 im Süden des Plangebietes, die durch Verlärmung auch das Landschaftserleben deutlich einschränkt, und eine ca. 75 m hohe Windenergieanlage etwa 130 m nordwestlich des Plangebietes dar.

Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber dem Vorhaben nicht gegeben. Durch den Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen / Knicks und die vorgesehenen Maßnahmen zur Abgrenzung und Gliederung des Gewerbegebietes (Baumreihen, Knicks) wird der verbleibende Eingriff zumindest teilweise minimiert.

7.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die archäologische Landesaufnahme verzeichnet für den Landschaftsausschnitt westlich des Siedlungsbereiches Friedrichwerk einen Urnenfriedhof und einen Fundplatz archäologischer Artefakte, die Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 DSchG S-H darstellen. Der vorliegende Geestbereich im Übergang zu gewässerreichen Niederungen bot in vorgeschichtlicher Zeit günstige Siedlungs- und Jagdmöglichkeiten, so dass grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

Im Plangebiet führte das Archäologische Landesamt (ALSH) im August 2012 Voruntersuchungen durch, die aber keine kulturhistorisch bedeutsamen archäologischen Fundstätten / Denkmale erkennen ließen. Seitens des ALSH ergeben sich für das Planvorhaben daher keine Einschränkungen und weitere archäologische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf weitere im Umgebungsbereich vorhandene Baudenkmale sowie sonstige schutzwürdige Sachgüter sind nicht erkennbar.

7.5.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.6. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden sowohl Flächen innerhalb des Plangebietes herangezogen als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitgestellt. Damit kann insbesondere der sich aus dem Eingriff in den Boden ergebende Ausgleichsflächenbedarf von **42.132 m²** kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 3.175 m² extensiv zu pflegender Saumstreifen auf den Gewerbegrundstücken, die als mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen der Unterhaltung angrenzender Verbandsgewässeranlagen dienen. In gleicher Weise gepflegt werden auch die an das naturnah gestaltete Regenklärbecken angrenzenden Saumflächen (1.080 m²). Außerdem erfährt der Verbandsvorfluter 02.24 an der Nordgrenze des Plangebietes zur Verbesserung seiner ökologischen Funktion eine Böschungsaufweitung, die 715 m² umfasst.

Die Maßnahmen bedeuten gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Aufwertung für den Naturhaushalt. Die Flächen werden daher zu 50 % (Säume) bzw. 75 % (Böschungsaufweitung) auf den Ausgleich angerechnet.

Der weitere Ausgleichsbedarf wird auf der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche "Bundesstraße" (24.880 m²) sowie auf der in der Gemeinde Nordhastedt gelegenen, vom Amt Heider Umland für Kompensationsmaßnahmen erworbenen Ausgleichsfläche "Fiel" (21.702 m²) bereitgestellt. Beide Ausgleichsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die dauerhafte Sicherung für den Naturschutz wird durch die Gemeinde als Eigentümerin (Ausgleichsfläche „Bundesstraße“) bzw. eine vertragliche Vereinbarung mit dem Amt Heider Umland (Ausgleichsfläche „Fiel“) gewährleistet.

Die Ausgleichsfläche "Bundesstraße" liegt unmittelbar südwestlich des Plangebietes, südlich der B 203. Auf der insgesamt rund 3,7 ha großen Fläche sind bereits 3.662 m² dem B-Plan Nr. 14 und 8.338 m² dem B-Plan Nr. 15 als Ausgleich zugeordnet. Vorgesehen ist eine Pflege als Extensiv-Grünland durch Mahd oder Beweidung. Weiter werden ein Knick von 170 m Länge, zwei je 1.000 m² große Feldgehölze und eine 120 m lange Eichen-Baumreihe als Strukturelemente geschaffen. Außerdem wird als **Biotopersatz** für das im Plangebiet verloren gehende Kleingewässer mit Schutzstatus nach § 30 Abs. 2 BNatSchG ein rund 300 m² großes Gewässer neu hergestellt.

Die Maßnahmen dienen wesentlich auch der Kompensation von Eingriffen in die Knicks des Plangebietes. Mit den vielfältigen Strukturen stehen auch Ersatzlebensräume für die vom Vorhaben potenziell besonders betroffenen Populationen knickbewohnender Vogelarten bereit.

Die insgesamt rund 12,3 ha große, aus vier Grünlandparzellen bestehende Ausgleichsfläche "Fiel" befindet sich in der Miele-Niederung südöstlich des Naturschutzgebietes „Ehemaliger Fieler See“ in ca. 8 km Entfernung zum Plangebiet. Nach dem Landschaftsrahmenplan (2005) liegt die Fläche innerhalb eines Schwerpunktbereiches des regionalen Schutz- und Biotopverbundsystems und auch der Landschaftsplan der Gemeinde Nordhastedt (2000) stellt den Bereich als geeignet für die Entwicklung eines Biotopverbundsystems dar. Vor diesem Hintergrund bestehen sehr gute Voraussetzungen für großflächige Naturschutzmaßnahmen. Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Feucht- und Nassgrünland als Lebensraum für Wiesenvögel.

Neben den bereits genannten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche "Bundesstraße" sind Kompensationen für Eingriffe in das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** wesentlich auch im Plangebiet selbst vorgesehen. Als teilweiser Ausgleich für die Beseitigung von 740 m Knick werden randlich 230 m Knick neu aufgesetzt. Außerdem sind die künftigen Eigentümer verpflichtet, ihre Gewerbegrundstücke seitlich mit Knicks / Gehölzstreifen abzugrenzen, wodurch geschätzt weitere 550 m lineare Gehölzstrukturen geschaffen werden.

Entlang der Verkehrsflächen sieht der landschaftsökologische Fachbeitrag Pflanzungen von insgesamt ca. 50 Bäumen auf den Gewerbegrundstücken vor. Damit wird eine mehr als ausreichende Kompensation für den Verlust von Einzelbäumen / Überhältern im Plangebiet geleistet. Die Durchführung wird durch eine entsprechende Auflage in den Grundstückskaufverträgen gesichert.

Die genannten Maßnahmen dienen auch der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes und damit dem Schutz des **Landschafts- und Ortsbildes**.

Der gegenüber den Knickbeseitigungen als weniger erheblich eingestufte Eingriff in den Lebensraum **Gewässer** durch Grabenverfüllungen / -verrohrungen wird durch die Neuanlage von Seitengräben entlang der Planstraße (245 m) und die Böschungsabflachung auf 240 m Länge an der Verbandsgewässeranlage 02.24 an der Nordgrenze des Gewerbegebietes weitgehend kompensiert.

Eine detaillierte Begründung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfes und der Entwicklungsziele für die Ausgleichsmaßnahmen sowie Empfehlungen zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes, sind dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 16 zu entnehmen.

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

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Gemeinde. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern diesen Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Gemeinde hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Gemeinde dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Die bereits im Vorfeld der Planung erkennbaren Risiken vor allem für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschafts- / Ortsbild wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises und übergeordneter Stellen. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen u.a. die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für die unvermeidbaren Eingriffe in Lebensräume liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde. Auflagen zur Begrenzung von Immissionen (z. B. Lärm) auf benachbarte Siedlungsflächen werden durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überwacht.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden, auch aufgrund der Erfahrungen mit ähnlich strukturierten Gebieten, gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

7.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Planumsetzung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Eine erhebliche Intensivierung der Nutzung mit dem Risiko der Belastung von Umweltmedien ist dabei nicht auszuschließen.

Zu berücksichtigen ist auch die Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße und die benachbarten Siedlungselemente.

Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist vor allem die Vermeidung von Versiegelungen und von Eingriffen in Lebensräume (Grünland, Knicks, Gräben).

7.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich angrenzend an den Ortsteil Friedrichswerk, zwischen der Bundesstraße 203 Heide – Büsum im Süden und der Grenze zur Stadt Heide im Norden. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auch ist die Planung mit den Trägern des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Heider Umland abgestimmt.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist 11,6 ha groß und umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden. Im Nordwesten befindet sich ein Wohngrundstück mit zugehöriger Pferdehaltung, das Bestandschutz genießt. Ein von der Gemeinde angestrebter Ankauf der Liegenschaft konnte bisher nicht realisiert werden.

Für Gewerbebetriebe stehen 9,3 ha Grundstücksflächen zur Verfügung. Durch die Nähe zu vorhandenen / geplanten Hochspannungseinrichtungen kann die Stromversorgung kostengünstig erfolgen. Das Angebot ist daher vor allem für Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf attraktiv. Daneben sollen aber auch regional tätige Handwerksbetriebe Platz finden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von einer neu vorgesehenen Kreisverkehrsanlage im Verlauf der Bundesstraße 203 durch eine in Richtung Norden führende Planstraße. Sie stellt den ersten Abschnitt einer langfristig projektierten Umgehungsstraße für den Westen der Stadt Heide dar, soll zunächst aber vor allem der Anbindung des Westküstenklinikums Heide dienen. Außerdem wird eine vorhandene Gemeindestraße („Blauer Lappen“) abschnittsweise ausgebaut.

Die randlich zum Plangebiet vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Süderwörden sind bei hohen Niederschlägen bis zur Kapazitätsgrenze gefüllt. Es ist daher vorgesehen, den aus

dem Gebiet der Stadt Heide kommenden Vorfluter an der Westgrenze des Gewerbegebietes umzuleiten und für die Hochwasser-Rückhaltung eine Grünlandfläche ca. 400 m westlich des Plangebietes zu nutzen. Die bisherige Vorflut wird dadurch soweit entlastet, dass sie das im Gewerbegebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufnehmen kann.

Für die Wohnbevölkerung in den angrenzenden Siedlungsgebieten und das Wohngrundstück innerhalb des Plangebietes werden unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen durch Festsetzungen von sogenannten Emissionskontingenten für das hierfür in acht Teilflächen gegliederte Gewerbegebiet ausgeschlossen. Sie gewährleisten, dass die zulässigen Lärmpegel nicht überschritten werden.

Mögliche Auswirkungen durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen werden durch die ortungebundene, direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße 203 als gering bewertet. Auch ist keine besondere Bedeutung für die Erholung erkennbar.

Das Plangebiet wird von Grünlandflächen und einem Maisacker eingenommen. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen die Flächen nur eine eingeschränkte Bedeutung. Erhebliche Eingriffe sind aber mit der Beseitigung von 740 m Knick, der Rodung von 16 Bäumen, dem Verlust eines als Biotop geschützten Kleingewässers und der Verfüllung / Verrohrung von 520 m Gräben verbunden. Hierfür sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen auf im besonderen Artenschutz zu beachtende Arten können vermieden bzw. ausgeglichen und minimiert werden. Betroffen sind vor allem Vögel, die durch die Versiegelungen und Knickbeseitigungen ihre Lebensräume verlieren. Eingriffe dürfen daher nur außerhalb der Brutzeit und erst bei einem unmittelbaren Bedarf vorgenommen werden. Außerdem werden die Eigentümer verpflichtet, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Knicks oder Gehölzstreifen neu anzulegen.

Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden rund 8,0 ha Boden versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 4,5 ha Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

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

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur teilweise zu. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über seitliche Gräben. Das Wasser von den Gewerbegrundstücken wird in einer Kanalisation gesammelt und nach Vorbehandlung in einem Klärbecken der Vorflut zugeleitet. Werden allerdings mehr als 50 % der Fläche versiegelt, sind auf den Grundstücken zusätzliche Versickerungseinrichtungen anzulegen. Insgesamt wird dadurch eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht. Mit der geplanten Bebauung ist keine erheblich über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Durch den Erhalt randlicher Knicks, die Pflanzung von Baumreihen und die Anlage neuer Knicks innerhalb des Gewerbegebietes wird eine ausreichende Eingrünung gewährleistet.

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

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

Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt und zwei Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Im Gewerbegebiet werden bis zu 780 m Knicks / Gehölzreihen neu angelegt und rund 50 Bäume auf den Grundstücken neu gepflanzt. Damit werden die Eingriffe in die Knicks teilweise und die Baumrodungen vollständig ausgeglichen. Außerdem stellen die Herstellung von Grabenabschnitten entlang der Planstraße und die ökologische Aufwertung des Verbandsgewässers am Nordrand des Gewerbegebietes einen Ersatz für die unvermeidbaren Grabenverfüllungen und -verrohrungen dar.

Die gemeindeeigene Ausgleichsfläche "Bundesstraße" mit rund 3,7 ha Größe, von denen 2,5 ha dem Vorhaben zugeordnet werden, liegt unmittelbar südwestlich des Plangebietes, südlich der B 203. Sie soll als Extensiv-Grünland durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden. Außerdem werden ein Knick von 170 m Länge, zwei Feldgehölze, eine Baumreihe und ein Teich neu angelegt. Die Maßnahmen dienen auch als Ersatz für die im Plangebiet verloren gehenden Lebensräume der Knicks und Kleingewässer.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf der in der Gemeinde Nordhastedt gelegenen Ausgleichsfläche "Fiel" mit einem Anteil von 2,1 ha geleistet. Die vom Amt Heider Umland für Ausgleichszwecke erworbene insgesamt 12,3 ha große Fläche in der ausgedehnten Miele-Niederung soll als artenreiches Feuchtgrünland entwickelt werden und dem Schutz von Wiesenvögeln dienen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer dem Klärwerk der Stadt Heide zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und durch die im Westen des Plangebietes vorgesehene Vorklärung geführt und anschließend in die Vorflut geleitet. Dabei wird der zulässige Abfluss aber auf eine Menge entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,5 beschränkt.

Für darüber hinausgehende, bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässige Versiegelungen, sind auf den Grundstücken eigene Rückhaltungs- und Versickerungssysteme vorzusehen. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

8.2. Wasser

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

8.3. Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG über Erdkabel; zudem besteht die Möglichkeit des direkten Anschlusses an das Hochspannungsnetz in Form eines neu zu verlegenden Erdkabels.

8.4. Gas

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

8.5. Telekommunikation

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

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. Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in 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 Flächen stehen -mit Ausnahme des Grundstückes „Blauer Lappen 14“- bereits im Eigentum der Gemeinde Lohe-Rickelshof; es ist ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde, das betreffende Grundstück „Blauer Lappen 14“ zu erwerben. Das private Grundeigentum an dem genannten Grundstück macht jedoch keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich, da auf dieser Fläche eine Gewerbeansiedlung und somit die Umsetzung der Planinhalte möglich ist.

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. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. Flächenbilanz

| Bruttobauland | ha | % |
|--------------------------------|-------|--------|
| Gewerbegebiete -GE- | 9,18 | 79,3 |
| Verkehrsflächen | 1,36 | 11,7 |
| Flächen für die Landwirtschaft | 0,25 | 2,2 |
| Vorfluter | 0,38 | 3,3 |
| Biotop | 0,01 | 0,1 |
| Knicks vorhanden | 0,18 | 1,6 |
| Knicks neu | 0,07 | 0,6 |
| Regenwasserklärbecken | 0,14 | 1,2 |
| | 11,57 | 100,00 |

12. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

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

Der Abwasserzweckverband Region-Heide ist berechtigt, von den jeweiligen Grundstückseigentümern einen Baukostenzuschuss für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungseinrichtung und die Grundstücksanschlussbeiträge nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Entsorgungsbedingungen zu erheben.

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

Lohe-Rickelshof, den

3. 2015



- Bürgermeister -

13. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2004): Flussgebiet Eider. Bericht über die Analysen nach Artikel 5 der Richtlinie 2000/60/EG. – Kiel.

GEOLOGISCHEN LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN (1981): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1:25.000, Blatt Blauort/Büsum (1818/1819). – Kiel.

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Entstehung, Verbreitung, Nutzung, Eigenschaften und Gefährdung. Schriftenreihe LANU SH – Geologie und Boden 11 – Kiel.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LfU) (1999): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Aus der Reihe Naturschutz-Praxis. Eingriffsregelung (Nr.3).

GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C.F. Müller Verlag - Heidelberg.

Internet

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (Hrsg) (2011): Landwirtschafts- und Umweltatlas 1:500.000, Schleswig-Holstein
<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (Abruf Juni 2012)

Gesetze, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.D.F. VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 15. JULI 2014 (BGBl. I S. 954)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11. JUNI 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 F.)

ERLASS DES MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN –V 534-5315.10: DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZUM KNICKSCHUTZ VOM 11. JUNI 2013

GEMEINSAMEN RUNDERLASS DES INNENMINISTERS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME ZUM VERHÄLTNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG ZUM BAURECHT VOM 9. DEZEMBER 2013. FUNDSTELLE: AMTSBLATT SCHLESWIG-HOLSTEIN 2013 S. 1170

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (Inkrafttreten 01. März 2010).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. März 1998 (Stand 9. Dezember 2004).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 01.März 2010).