

## BEGRÜNDUNG

### zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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“

#### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof verfügt über einen Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und die örtlichen Gegebenheiten sowie die bis dato bekannten Zielplanungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde darstellt.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher in sechs Änderungsverfahren fortgeschrieben und aktualisiert; die Gemeinde trägt sich zwischenzeitlich mit der Überlegung, eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet durchzuführen.

Mit Stand vom 31-12-2011 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 2.042 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“. Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 16-08-2012 die Kooperationsvereinbarung mit folgender Präambel zu paraphieren:

##### **„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, Norderwörden, Stelle-Wittenwurth und Wörden.

## **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 zukunftssträchtige Branchen und Erwerbsquellen zu etablieren. Als Zukunftsbranche spielt dabei das Thema „Energie“ für die Region eine zentrale Rolle. Um neue Ansiedlungen zu forcieren, 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.

Die Flächen innerhalb der vorliegenden 7. Änderung in einer Gesamtgröße von ca. 11,5 ha des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohe-Rickelshof bilden den ersten Abschnitt dieses neuen regionalen Gewerbestandortes.

Die planungsrechtliche Unterlagerung dieser Planung soll im Zuge der zeitnahen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgen. Die Flächen im Osten des Plangebietes sind für kleinteilige und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die westlich gelegenen Flächen sollen primär an produzierende Betriebe mit einem erhöhten Elektrizitätsverbrauch abgegeben werden; für genannte Betriebe wird durch ein im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu verlegendes Erdkabel eine direkte Anschlussmöglichkeit an das Hochspannungsnetz geschaffen, was aufgrund der zu erwartenden Kostengunst für künftige Abnehmer einen erheblichen Standortvorteil bedeutet. Insgesamt sollen durch die vorliegende Planung Gewerbeflächen in einer Größe von insgesamt ca. 9 ha angeboten werden können; die Flächen werden nicht zur Aufnahme von großflächigem Einzelhandel genutzt 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, MOLFSEE). 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 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in geeigneter Form Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandener „Reiterhof“ wird derzeit im gegenseitigen Einvernehmen mit der Eigentümerin ausgelagert; nach derzeitigem Stand steht die Einigung unmittelbar bevor. Die Ergebnisse des genannten schalltechnischen Gutachtens gehen derzeit jedoch noch vom Verbleib dieses Betriebes (worst-case-Szenario) aus. Nach Verlagerung des Betriebes ist mit einer entsprechenden Erhöhung der Emissionskontingente zu rechnen, was die Verwertungsmöglichkeiten der Bauflächen nachhaltig verbessern wird.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt; im Osten des Plangebietes befindet sich ein schmaler Geländestreifen, der als gemischte Baufläche – M – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist. Die Flächen werden nunmehr als Gewerbegebiet – GE – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dargestellt.

An der Westgrenze wird eine Fläche für die Wasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt; hier wird ein sog. „Vorklärbecken“ in Anbindung an die Vorflut seinen Standort finden.

Eine vorhandene Elektrizitätsleitung im Bereich des Weges „Blauer Lappen“ quert in Ost-Westrichtung das Plangebiet; diese Leitung wird als Hauptversorgungsleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der vorliegenden Planung dargestellt.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich an der Nord-, West- und Südseite Anlagen des Sielverbandes Süderwörden; diese sind auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB ebenso nachrichtlich in die Planung aufgenommen wie die aus dem Verlauf der B 203 resultierende Grenze der Anbauverbotszone nach § 9 FStrG.

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

## **2. Umweltbericht**

*(Verfasser: PLANUNGSBÜRO MORDHORST GMBH)*

### **2.1 Einleitung / Methodik**

Zur Ausweisung eines Gewerbegebietes betreibt die Gemeinde Lohe-Rickelshof die 7. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 13 auf.

Das Vorhaben wurde bereits 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.

Mit der aktuell verfolgten Wiederaufnahme der Planung sind nur wenige Änderungen im Detail verbunden, die vor allem die Verkehrsflächen betreffen. Der vorliegende Umweltbericht stellt insoweit eine Fortschreibung des entsprechenden Berichtes zum Planungsstand 2008 dar.

Zum Gesamtverfahren fand am 17. Juli 2008 eine frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

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. Der Fachbeitrag enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. Basis war eine im Juli 2008 durchgeführte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet mit einer Kontrolle im Juni 2012. 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 Plangebietes die Ergebnisse eines 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 August 2008 bewertet (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, MOLFSEE).

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

## **2.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 11,6 ha groß und umfasst im Wesentlichen bisher landwirtschaftlich intensiv 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 durch die Gemeindestraße „Blauenlappenweg“, die das Gebiet in eine Nord- und Südhälfte unterteilt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der im Nebenerwerb eine Pferde- / Ponyzucht betreibt. Seitens der Gemeinde wird die Auslagerung des Betriebes angestrebt, über die mit dem Eigentümer auch schon grundsätzliches Einvernehmen erzielt werden konnte.

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) 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.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung gewerbliche Bauflächen (GE) vor.

Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von 9,3 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 Versiegelung 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 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 des Blauenlappenweges 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.

Vor diesem Hintergrund ist für die Bundesstraße 203 die Herstellung einer Kreisverkehrsanlage mit 45 m Außendurchmesser vorgesehen, die auch für Schwerverkehre ausreichend dimensioniert ist. In südlicher Fortsetzung der Planstraße wird hieran auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 bereits beschlossene Verbindungsstraße zum Loher Weg angebunden. Über diese Verbindungsstraße erfolgt dann auch 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 dem Blauenlappenweg zu trennen und das von Osten aus dem Siedlungsbereich Heide zufließende, gesammelte Oberflächenwasser einer eigenen Rückhaltung zuzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Rückhaltung eine derzeit als Grünland genutzte Fläche ca. 450 m westlich des Plangebietes vorgesehen. Die damit verbundene Entlastung der bisherigen Vorflut entlang der B 203 in Richtung Nordsee ermöglicht die Einleitung des im künftigen Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers.

Erschließungsträger für das Vorhaben ist die Gemeinde.

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

## 2.3 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 -empfindlichkeiten 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 weit überwiegend 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 (alt) wiesen nur einen geringen Flächenanteil auf. Als ökologisch bedeutsame Strukturen wurden aber zwei nach § 15a LNatSchG (alt) 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 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.

## **2.4 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 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.

## **2.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **2.5.1 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.

Für die Beschäftigten im künftigen Gewerbegebiet sind Auswirkungen vor allem durch die Lärmemissionen von der Bundesstraße 203 zu erwarten.

Zur derzeitigen und künftig zu erwartenden Lärmsituation im Plangebiet und angrenzenden Bereichen liegt ein lärmtechnisches Gutachten des INGENIEURBÜROS FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH (MOLFSEE) vom August 2008 vor, auf dessen detaillierte Darstellungen verwiesen wird.

Für die im Osten und Nordosten angrenzenden Siedlungsflächen an der Straße "Blauer Lappen" (gemischte Bauflächen nach Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof) bzw. Prenzlauer Weg (Einfamilienhausgrundstücke, Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Heide) sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Tages- und Nachtzeiten einzuhalten. Gleiches gilt auch für den im Nordwesten des Plangebietes ansässigen Pferdezuchtbetrieb, der hinsichtlich der Richtwerte aber als Gewerbebetrieb eingestuft wird.

Um den Anforderungen der TA Lärm zu genügen, 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 zugewiesene Lärmkontingent für die vorgesehene Nutzung ausreicht.

Die Auflagen zu Lärmemissionen lassen i. S. der Baunutzungsverordnung für den Bereich östlich der Planstraße lediglich „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zu, so dass er vor allem für Handwerksbetriebe geeignet erscheint. In ihrer Nutzungsstruktur entsprechen diese annähernd den bestehenden gemischten Bauflächen des Ortsteiles Friedrichwerk.

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

Der im Plangebiet ansässige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb genießt Bestandsschutz. Für das Gewerbegebiet bedeutet er eine Nutzungseinschränkung, da ohne ihn mögliche (Lärm-)Emissionskontingente nicht ausgeschöpft werden können. Die Einschränkungen können erst nach der von der Gemeinde angestrebten Aussiedlung des Betriebes entfallen. Seitens des Eigentümers besteht zwar die grundsätzliche Bereitschaft zu einem Verkauf der Liegenschaft, bisher konnte aber kein geeignetes Ausweichobjekt zur Fortführung der Pferde- und Ponyzucht gefunden werden.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 203 ist eine erhebliche Verlärmung von größeren Teilbereichen des Plangebietes gegeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) sind seitens der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt daher auf der Grundlage im schalltechnischen Gutachten dargestellter Lärmpegelbereiche erforderliche Schalldämm-Maße für Büroräume fest, die im Baugenehmigungsverfahren durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen sind. Die Regelungen umfassen in drei Zonen einen Bereich bis zu 160 m Entfernung von der Straßenmitte der B 203.

Eine untergeordnete, betriebsbezogene Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind weitere betriebsbedingte Emissionen 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 geplant ist aber die Anbindung des Westküstenklinikums Heide, dessen bisherige verkehrliche Erschließung durch angrenzende Wohngebiete damit deutlich verbessert wird.

An den als Kreisverkehrsanlage ausgeführten Knoten mit der B 203 wird auch eine 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.

Der als Wirtschaftsweg vorhandene Blauenlappenweg 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. Der das Plangebiet querende Blauenlappenweg 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 des Weges 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 ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

## **2.5.2 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 teilweise 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. Es sind daher 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 fünf 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 m<sup>2</sup> 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 Biotope, 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 minimiert und / oder vermieden werden.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens betreffen vor allem die Vogelwelt. Die Grünlandflächen stellen potenzielle Habitate von Brutvögeln auch gefährdeter Arten dar (Wiesenpieper, 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 bestandserhaltende Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche "Bundesstraße" (s. Punkt 2.6).

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

Internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art.4 Abs.2 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.

### 2.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1820, Heide) und den Ergebnissen der bereits 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 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Hinzu kommen die Versiegelungen durch die Verkehrsflächen der Planstraße, den Ausbau des Blauenlappenweges und die Herstellung der Kreisverkehrsanlage mit einer Gesamtfläche von 6.305 m<sup>2</sup>.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs im landschaftsökologischen Fachbeitrag ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 42.132 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

### 2.5.4 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 eingeschränkt zu. Es sind daher Maßnahmen zur Neuordnung und Entlastung der Vorflut vorgesehen.

Die 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 Nordrand des Gewerbegebietes verlaufenden Vorfluter 02.24 des Sielverbandes Süderwörden von seinem weiteren Verlauf abzukoppeln und für das hauptsächlich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Heide stammende Oberflächenwasser eine eigene Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeit zu schaffen. Nach derzeitigen Planungen ist hierfür eine Grünlandfläche etwa 450 m westlich des Plangebietes vorgesehen, die durch eine neu herzustellende, südlich parallel zum Blauenlappenweg verlaufende Verbandsgewässeranlage an die vorhandene Vorflut angeschlossen wird.

Durch die angestrebte Neuregelung erfährt der bisherige Vorflutverlauf eine deutliche hydraulische Entlastung und kann so das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

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 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 02.24 und 02.25 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 2.5.2.



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

#### **2.5.5 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 Kaltluftentstehungsgebiet 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.

#### **2.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

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 den im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Pferdezuchtbetrieb. 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 weitgehend minimiert.

#### **2.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die archäologische Landesaufnahme verzeichnet für das Plangebiet und seine Umgebung einen Urnenfriedhof und einen Fundplatz archäologischer Artefakte, die Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 DSchG S-H darstellen. Diese Bereiche sind hinsichtlich ihrer genauen Lage und Ausdehnung noch nicht näher untersucht.

Der vorliegende Geestbereich im Übergang zu gewässerreichen Niederungen bot in vorgeschichtlicher Zeit günstige Siedlungs- und Jagdmöglichkeiten, so dass mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist.

Seitens des Archäologischen Landesamt sind daher für den Zeitraum August / September 2012 Geländeuntersuchungen anberaumt, um ggf. archäologische Denkmale / Funde zu dokumentieren und zu bergen.

Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus aller Voraussicht nach aber nicht.

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

### 2.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

## 2.6 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 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 m<sup>2</sup>** kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 3.175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Außerdem erfährt der Verbandsvorfluter 02.24 an der Nordgrenze des Plangebietes zur Verbesserung seiner ökologischen Funktion eine Böschungsaufweitung, die 715 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) sowie auf der in der Gemeinde Nordhastedt gelegenen, vom Amt Heider Umland für Kompensationsmaßnahmen erworbenen Ausgleichsfläche "Fiel" (21.702 m<sup>2</sup>) bereitgestellt. Beide Ausgleichsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die dauerhafte Sicherung für den Naturschutz wird durch die Gemeinde 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 m<sup>2</sup> dem B-Plan Nr. 14 und 8.338 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 13 zu entnehmen.

## **2.7 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 der Bauleitpläne 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 Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

## **2.8 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).

## **2.9 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 Voraussetzungen sind die 7. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen und es ist mit der Gebietsentwicklungsplanung 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 schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit ein. Er umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden. Im Nordwesten ist ein kleinerer Pferdezuchtbetrieb ansässig, dessen Aussiedlung seitens der Gemeinde angestrebt wird.

Für Gewerbebetriebe stehen 9,3 ha Grundstücksflächen zur Verfügung. Durch die Nähe zu 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 ein bestehender Wirtschaftsweg (Blauenlappenweg) 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 der Stadt Heide kommenden Vorfluter an der Westgrenze des Gewerbegebietes vom weiteren Verlauf abzutrennen und für die Rückhaltung eine Grünlandfläche ca. 450 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 werden Lärmbeeinträchtigungen durch Festsetzungen von sogenannten Emissionskontingenten für Teilflächen des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Sie gewährleisten, dass die zulässigen Lärmpegel nicht überschritten werden. Gleiches gilt auch für den ansässigen Pferdezuchtbetrieb, der Bestandsschutz genießt. 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 15 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 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 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.

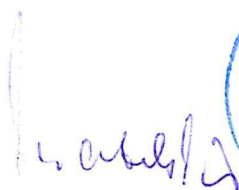
Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt und zwei Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

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 ökologischen 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 insgesamt 12,3 ha große Fläche in der ausgedehnten Miele-Niederung soll als artenreiches Feuchtgrünland entwickelt werden und dem Schutz von Wiesenvögeln dienen.

Lohe-Rickelshof, den 20.12.2013



**-Bürgermeister-**

