Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tensbüttel-Röst

für das Gebiet „nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Starkloh und westlich der Dorfstraße Nr. 15"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Tensbüttel-Röst vom __.__.____.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom __.__.____ bis __.__.____ und zusätzlich im Internet erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am __.__.____ durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom __.__.____ unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung Tensbüttel-Röst hat am __.__.____ den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung/" ins Internet eingestellt.

6. Die Gemeindevertretung Tensbüttel-Röst hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.___._____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung Tensbüttel-Röst hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans am ___.___._____ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Tensbüttel-Röst, ___.___._____ _____
   Bürgermeister

8. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom ___.___._____ Az.: _____ die 6. Änderung des Flächennutzungsplans - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

9. Die Gemeindevertretung Tensbüttel-Röst hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ___.___._____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ___.___._____ Az.: _____ bestätigt.

10. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ___.___._____ durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am ___.___._____ wirksam.

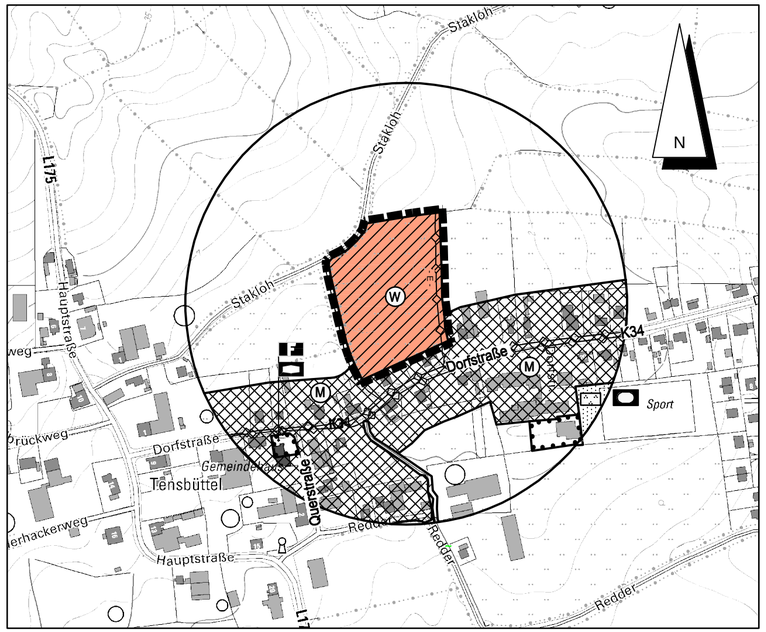
    Tensbüttel-Röst, ___.___._____ _____
    Bürgermeister

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/2017

DTK, Maßstab 1 : 5.000

© GeoBasis-DE/L VermA-SH (www.lverma.schleswig-holstein.de)

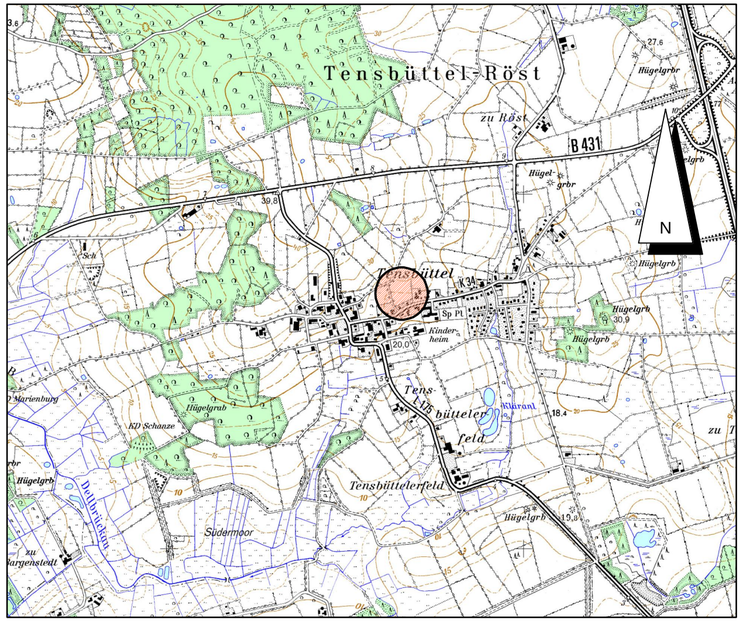


Kreis Dithmarschen - Gemeinde Tensbüttel-Röst - Gemarkung Tensbüttel - Flur 3

Übersichtskarte

TK 25 Maßstab 1 : 25.000

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein 2009



Stand 06.12.2023

Zeichenerklärung:

Darstellungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
W	Wohnbaufläche	§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO
- E -	Versorgungsleitung unterirdisch -Elektrizität- (20 kV)	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tensbüttel-Röst

(Kreis Dithmarschen)

für das Gebiet

„nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich der DorfstraßeNr. 15"

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro Philipp

Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Tensbüttel-Röst

7. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich des Grundstücks Dorfstraße 15"

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, 15.11.2023
Projekt-Nr.: 21040

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Tensbüttel-Röst
über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele 1

1.1 Lage des Plangebietes 1
1.2 Planungsanlass und -ziele 1

2. Planerische Vorgaben 2

2.1 Landes- und Regionalplanung 2
2.2 Landschaftsplanung 4
2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 5
2.4 Innenentwicklung und Alternativprüfung 6

3. Erläuterung der Plandarstellungen 7

3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Grünordnung 7
3.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich 8
3.4 Immissionsschutz 9
3.4.1 Schallimmissionen 9
3.4.2 Geruchsimmissionen 10
3.5 Störfallbetriebe 10
3.6 Denkmalschutz 10

4. Erschließung 10

4.1 Verkehrerschließung 10
4.2 Technische Infrastruktur 11
4.2.1 Versorgung 11
4.2.2 Entsorgung 11

5. Flächenbilanzierung 12

6. Umweltbericht 12

6.1 Inhalte und Ziele 12
6.1.1 Angaben zum Standort 12
6.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen 12
6.1.3 Bedarf an Grund und Boden 13
6.1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 13
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltaus-wirkungen 17
6.2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen 17
6.2.2 Schutzgut Boden / Fläche 21
6.2.3 Schutzgut Wasser 22
6.2.4 Schutzgut Klima / Luft 23
6.2.5 Schutzgut Landschaft 24
6.2.6 Schutzgut Mensch 24
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 27
6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 28
6.3 Prognose der Umweltauswirkungen 28
6.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens 28
6.3.2 Zusammenfassende Prognose 30
6.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 31

6.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich 31
6.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung 31
6.4.2 Ausgleich 32
6.4.3 Überwachung von Maßnahmen 32
6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 33
6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht 34
6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 34
6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen 35
6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts 35
6.6.4 Referenzliste 36

7. Anlagen 37

7.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Tensbüttel-Röst

7. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich des Grundstücks Dorfstraße 15"

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der etwa 1,9 ha große Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich des Grundstücks Dorfstraße 15. Vorrangig handelt es sich um das Flurstück 51 der Flur 3 in der Gemeinde Tensbüttel-Röst und Gemarkung Tensbüttel.

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage von Tensbüttel und grenzt östlich an das Grundstück Dorfstraße 15. Südlich wird es durch die Dorfstraße begrenzt. Die nördliche und westliche Begrenzung bilden bestehende Knickstrukturen.

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße (K 34) zu erreichen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde beabsichtigt, im Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) auszuweisen, um kurz und mittelfristig Baugrundstücke bereitzustellen, die durch Potenziale im Innenbereich nicht mehr gedeckt werden können. Unter anderem soll ein Bereich für seniorengerechtes Wohnen entstehen.

Für die Realisierung des Vorhabens sind die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 erforderlich. Die Pläne sind im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufzustellen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Tensbüttel-Röst wird im Landesentwicklungsplan 2021 als eine Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt und liegt an der Landesentwicklungsachse sowie der Bundesautobahn A 23. Die Gemeinde hat 678 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Nordwestlich beginnt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Zum Themenbereich Wohnungsversorgung und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen wird im LEP 2021 u. a. ausgeführt:

„Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen (Ziffer 3.6.1 LEP 2021)."

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden (Ziffer 3.6.1.1 LEP 2021). "

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von […] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen) (Ziffer 3.6.1.3 LEP 2021)."

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der **Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005** enthält ähnliche Darstellungen. Laut Regionalplan liegt Tensbüttel-Röst innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nordwestlich und nordöstlich des Ortes beginnen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, zudem besteht im Norden ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Östlich der Bundesautobahn liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III von 2023 weist keine Abweichung zum Regionalplan 2005 aus.

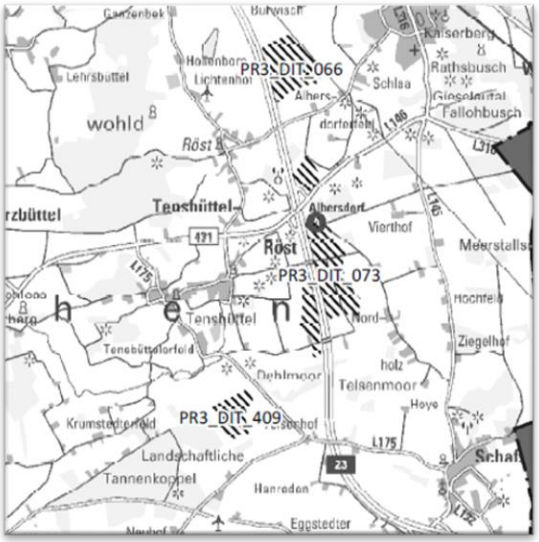


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III - West (Windenergie an Land) (2020)

Der **Regionalplan** für **den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020** sieht in rund 1,7 km südlich des Plangebietes das Vorranggebiet PR3_DIT_409 und östlich in ca. 1,7 km Abstand das Gebiet PR3_DIT_073 vor.

2.2 Landschaftsplanung

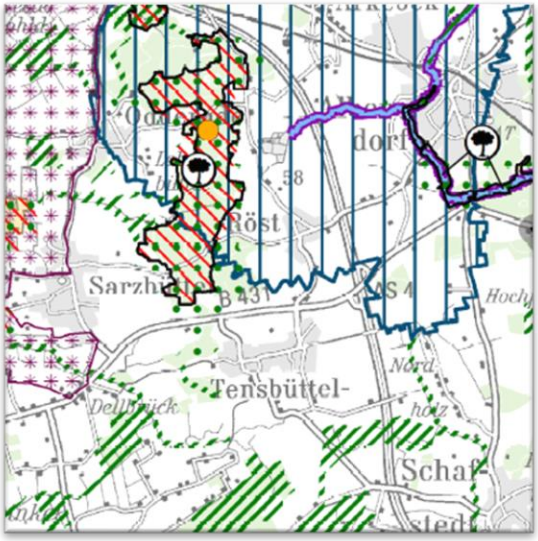


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020)

Gemäß **Hauptkarte 1** des **Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III** (Stand 2020) besteht im Norden der Gemeinde in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet ein Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ist das in rund 860 m Entfernung nordwestlich des Gemeindegebietes liegende FFH-Gebiet DE 1821- 391 „Riesewohld". Vereinzelt befinden sich im Gemeindegebiet Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse).

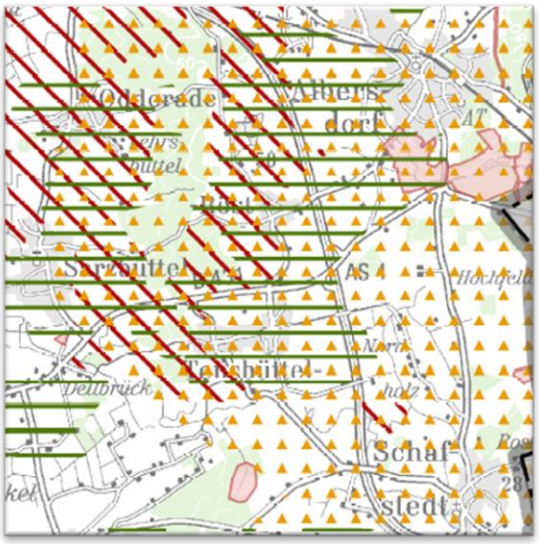


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020)

Nach **Hauptkarte 2** des Landschaftsrahmenplans liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großflächigen Gebiets mit besonderer Erholungseignung sowie einem Gebiet mit historischen Kulturlandschaften (Knicklandschaft). Westlich des Plangebietes beginnt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020)

Die **Hauptkarte 3** zeigt für die südliche Ortslage Tensbüttel das Vorkommen klimasensitiver Böden sowie westlich der Ortslage Waldflächen.

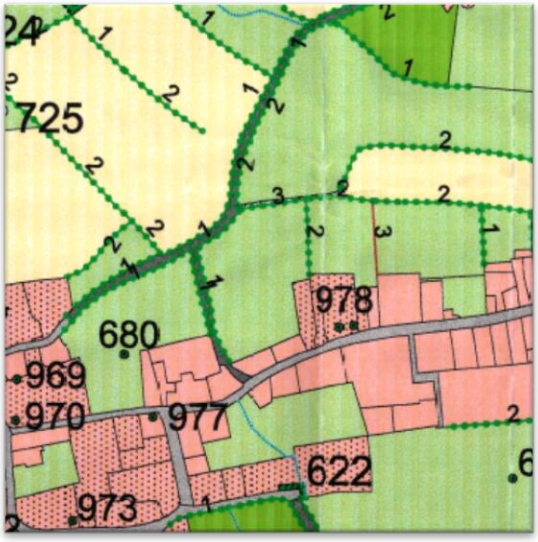


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bestandsplan des Landschaftsplans (1997)

Der Bestandsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 1997 weist im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche für Feldfutterbau (Gras/Grasgemenge) aus. Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Knicks.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 1997 sieht den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für bauliche Maßnahmen (Wohnbebauung) vor.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tensbüttel-Röst stammt aus dem Jahr 2006 und hat bis jetzt sechs Änderungen erfahren. Die im Zuge der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans überplanten Flächen werden im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan im Süden als eine gemischte Baufläche und im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus verläuft im südöstlichen Bereich eine unterirdische 20 kV-Leitung.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung einer Wohnbaufläche (W) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

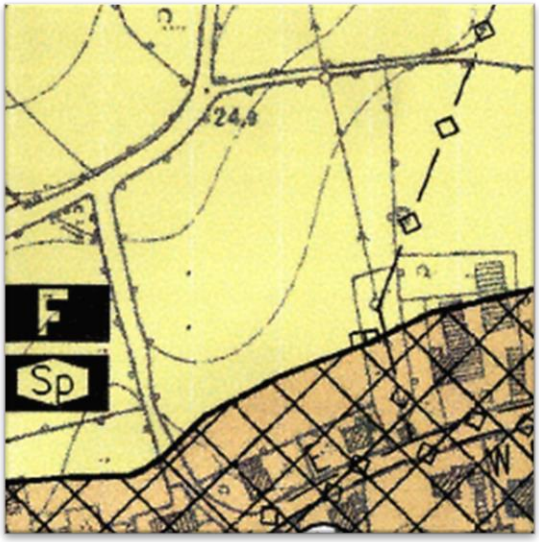


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (2006)

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Dieser umfasst die Flächen des Geltungsbereiches, die bereits durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant werden.

Durch die Überplanung der zusätzlichen Flächen im Außenbereich und durch die Änderung des Flächennutzungsplans kann in Zukunft im Bedarfsfall kurzfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die Pläne werden im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

2.4 Innenentwicklung und Alternativprüfung

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Das gesamte Gemeindegebiet von Tensbüttel-Röst umfasst 19,35 km². Mit Stand vom 31.12.2021 lebten 678 Personen in der Gemeinde.

Für die Gemeinde Tensbüttel-Röst wurden im Jahr 2020 die Innenentwicklungspotenziale untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurden diverse Potenzialflächen eruiert und Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt (vgl. Anlage 7.1 Innenentwicklungspotenziale).

Insgesamt sind sieben Bebauungspläne in der Gemeinde Tensbüttel-Röst rechtskräftig.

Nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehungen im Jahr 2021 wurden 20 Baulücken, mit insgesamt 25 möglichen Wohneinheiten, 4 Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 und 11 leerstehende Häuser oder geeignete Gebäude für eine Umnutzung identifiziert.

Im Rahmen der Innenentwicklungspotenzialanalyse erfolgte eine Abfrage der aufgeführten Baulücken. Über die Verfügbarkeit von sieben Baulücken wurde keine Auskunft erteilt. Drei andere Baulücken stehen für eine Bebauung zur Verfügung, zwei davon wurden zwischenzeitlich schon bebaut. Für wiederum 25 andere potentielle Baugrundstücke bestehen keine Veräußerungsabsichten.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2021 besagt, dass Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den

örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Mit Stand vom 31.12.2020 existierten in der Gemeinde Tensbüttel-Röst 308 Wohneinheiten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt somit 31 Wohneinheiten. Abzüglich zwei Baufertigstellungen im Jahr 2022 und einer verfügbaren Baulücke ergibt sich ein Wohnungsbaukontingent von 28 Wohneinheiten bis 2036.

Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Tensbüttel - Röst zu sichern, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig. Hier bieten sich drei gut geeignete Flächen (C, E und N) an, von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Dorfstraße. Die anderen Entwicklungsflächen sind aufgrund von stärkeren Immissionsbelastungen, fehlender oder mangelnder Erschließungsmöglichkeiten oder der entfernten Lage vom Siedlungsschwerpunkt weniger geeignet.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Diesem Planungsziel entsprechend wird die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gelegene Baufläche als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.2 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen für Landwirtschaft (Artenarmes Grünland sowie Einsaatgrünland) mit einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Das gesamte Planungsgebiet ist von Knicks umgeben.

Die im Plangebiet liegenden Knicks weisen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf und dienen bereits teilweise als natürliche Landschaftselemente für die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Die Knicks an den Rändern sowie innerhalb des Plangebietes sollen weitestgehend erhalten bleiben. In geringem Umfang sind jedoch Knickdurchbrüche zwecks Erschließung notwendig.

Für Eingriffe in Knicks (gesetzlich geschützte Biotope) ist ein gesonderter Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen zu stellen. Zur Erhaltung

und zum Schutz der Knicks sind auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zu treffen. Knicks sind dementsprechend dauerhaft zu erhalten und der Knickschutzstreifen dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Darüber hinaus sollen die beidseitig von Wohnbebauung umgebenden Knicks entwidmet und entsprechend (im Verhältnis 1 : 1) ausgeglichen werden.

Die genannten Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Da der Flächennutzungsplan nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt, sind detaillierte Angaben zum Umfang der mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie zum Ausgleich auf dieser Planebene nicht möglich. Eingriffe und Ausgleiche können nur grob umrissen werden. Es wird daher an dieser Stelle auf Aspekte hingewiesen, zu denen in den Bebauungsplänen verbindliche Festsetzungen zu treffen sind. An dieser Stelle erfolgt daher lediglich eine überschlägige Beschreibung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter miniert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht').

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (vgl. Ziff. 6.). Überschlägig sind im Zuge der Bebauungsplanverfahren folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen anzuwenden:

Als Maßnahme zur Vermeidung von Umweltauswirkungen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind die überbaubare Fläche und die dazugehörigen Zuwegungen und Unterhaltungswege auf das erforderliche Maß zu beschränken. Durch die Reduzierung der Grundfläche der baulichen Anlagen (GRZ) auf das notwendige Maß wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnbaubauflächen. Dadurch kommt es zu einer Neuversiegelung bisheriger Grünlandflächen. Mit Umsetzung des Vorhabens sind trotz der im Rahmen der Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Reduzierung der GRZ auf ein notwendiges Maßerhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und Boden / Fläche zu erwarten, da Freifläche in Anspruch genommen wird und Flächen neu versiegelt und überbaut werden können, die sich derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Hierfür sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist für das Gebiet des Flächennutzungsplans davon auszugehen, dass überschlägig zu etwa 1,9 ha Fläche neu versiegelt werden dürfen. Gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Entsprechend ist ein Ausgleich von ca. 0,95 ha erforderlich.

Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen (Trauf- und Firsthöhe) baulicher Anlagen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert.

Für die Wallhecke sowie für die festgesetzten Knicks innerhalb des Plangebietes gilt das Erhaltungsgebot. Durch den Erhalt dieser Strukturen wird das Plangebiet in das allgemeine Landschaftsbild eingegliedert.

Für die Beseitigung und Entwidmung des gesetzlich geschützten Knicks im Plangebiet ist ein gesonderter Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen zu stellen. Der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Für den biotopbezogenen Ausgleich werden etwa 273 Ökopunkte benötigt. Der Ausgleich erfolgt über ein externes Knick-Ökokonto.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 8) wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Nach erster Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden (vgl. Umweltbericht).

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Schallimmissionen

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Tensbüttel-Röst grenzt im Osten an einen gewerblichen Betrieb. Östlich, in ca. 1,7 km Entfernung, liegt ein Windpark.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, in der geprüft werden sollte, ob die Anforderungen von DIN 18005 (‚Schallschutz im Städtebau') und TA-Lärm (‚Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm') an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Wohnbebauung im gesamten Plangebiet möglich ist und durch die nächtlichen Betriebsgeräusche der Windenergieanlagen aufgrund der Entfernung keine relevanten Geräuschimmissionen im Plangebiet verursacht werden.

3.4.2 Geruchsimmissionen

In der Umgebung zum Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher ein Geruchsgutachten anzufertigen und die Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen ggf. an die Ergebnisse der Untersuchung anzupassen. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in geringem Maß auf das Plangebiet einwirken.

3.5 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe unzulässig.

Die nächstgelegene Störfallanlage befindet sich ca. 3,0 km nördlich entfernt vom Plangebiet.

3.6 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, d.h. es ist nicht mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Wenn 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung soll über die Dorfstraße (K 34) von Süden her erschlossen werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße (K 34).

Das Plangebiet ist somit über die K 34 direkt an die nördlich des Siedlungsgebietes verlaufende B 431 angeschlossen und damit an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Versorgung

Eine umfassende Versorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden und im Rahmen der Erschließungsplanung anzulegen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Die Aufstellung von Hydranten erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Diese ist im Besitz der SH Netz AG. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen der Mittelspannungskabel sind zu sichern. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet auch Niederspanungsleitungen.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Telekommunikationsdiensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt.

4.2.2 Entsorgung

Entsorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden und ist im Zuge der Erschließungsplanung herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über einen Anschluss des neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die bestehende Ortsentwässerung erfolgen. Der geplante Schmutzwasserkanal soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dorfstraße angeschlossen werden.

Das anfallende Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrundstücke erfolgt über einen neu zu verlegenden Freigefällekanal. Der Freigefällekanal leitet das Oberflächenwasser in ein im südwestlichen Bereich des Erschließungsgebietes geplantes Regenrückhaltebecken ein.

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Tensbüttel-Röst erfolgt über den Wasserverband Süderdithmarschen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

5. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist rund 1,9 ha groß. Der Geltungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1 Inhalte und Ziele

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 1,9 ha große Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich des Grundstücks Dorfstraße 15. Es handelt sich um das Flurstück 51 der Flur 3 in der Gemeinde Tensbüttel-Röst und Gemarkung Tensbüttel.

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage von Tensbüttel und grenzt östlich an das Grundstück Dorfstraße 15. Südlich wird es durch die Dorfstraße begrenzt. Die nördliche und westliche Begrenzung bilden bestehende Knickstrukturen.

6.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen

Die Gemeinde beabsichtigt, im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche auszuweisen.

Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren, da weder die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder das beschleunigte Verfahren nach § 13 a gegeben sind und das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (BVerwG - 4 CN 3.22) als nicht europarechtskonform eingestuft wurde. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung ist damit ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich der Bebauungspläne Nr. 8 „Ohlenkoppel", in dessen Rahmen der Geltungsbereich zu einem Allgemeinen Wohngebieten (WA) entwickelt werden soll. Die Durchführung der Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 8 sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha und wird vollständig als Wohnbaufläche überplant.

6.1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

6.1.4.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind unter anderem in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan beschrieben.

Tiere und Pflanzen, Biotope

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

> "Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es in § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

> "Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen werden in § 39 (5) BNatSchG Schutzfristen für Beseitigung von Gehölzen dargelegt. Demnach ist es verboten,

> „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen […]."

Um den zentralen Ursachen des Insektensterbens entgegenzuwirken und die Lebensbedingungen für Insekten in Deutschland zu verbessern, wurde mit der 3. Änderung des Bundesnaturschutzgesetz folgende Formulierung aufgenommen:

> „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 d Nummer 3 um- oder nachzurüsten."

In § 44 (1) BNatSchG sind Zugriffsverbote für den Schutz von besonders oder streng geschützten Arten formuliert. Danach ist es verboten,

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Natura 2000-Gebiete

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG. Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

> „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie […] geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Boden / Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 a (2) des Baugesetzbuches fest:

> „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen […] Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz in § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

> „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz in § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

> „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

> „(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um
> 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
> 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
> 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
> 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden."

Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

> „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen [...]; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."

Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft" auf Dauer zu sichern.

Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die TA-Luft maßgebend.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege

> „dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (…) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen."

6.1.4.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Tensbüttel-Röst wird im Landesentwicklungsplan 2021 als eine Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse sowie der Bundesautobahn A 23. Die Gemeinde hat 678 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Nordwestlich beginnt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Regionalplan Planungsraum IV

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 enthält ähnliche Darstellungen. Laut Regionalplan liegt Tensbüttel-Röst innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, nordwestlich und nordöstlich des Ortes beginnen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, zudem besteht im Norden ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Östlich der Bundesautobahn liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III von 2023 weist keine Abweichung in der Umgebung der Gemeinde zum Regionalplan 2005 aus.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 sieht in rund 1,7 km südlich des Plangebietes das Vorranggebiet PR3_DIT_409 und östlich in ca. 1,7 km Abstand das Gebiet PR3_DIT_073 vor.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (Stand 2020) besteht im Norden der Gemeinde in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet ein Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ist das in rund 860 m Entfernung nordwestlich des Gemeindegebietes liegende FFH-Gebiet DE 1821- 391 „Riesewohld". Vereinzelt befinden sich im Gemeindegebiet Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse).

Nach Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großflächigen Gebiets mit besonderer Erholungseignung sowie einem Gebiet mit historischen Kulturlandschaften (Knicklandschaft). Westlich des Plangebietes beginnt

ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 3 zeigt für die südliche Ortslage von Tensbüttel das Vorkommen klimasensitiver Böden sowie westlich der Ortslage Waldflächen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tensbüttel-Röst stammt aus dem Jahr 2006 und hat bis dato fünf Änderungen erfahren. Der Plan weist das Plangebiet aktuell im südlichen Bereich als eine gemischte Baufläche sowie im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft eine 20 kV-Leitung unterirdisch.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans hin zu einer Wohnbaufläche (W) erforderlich.

Landschaftsplan

Der Bestandsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 1997 weist im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche für Feldfutterbau (Gras/Grasgemenge) aus. Am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Knicks.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans aus dem Jahr 1997 sieht den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für bauliche Maßnahmen (Wohnbebauung) vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans und weiterer umweltbezogener Informationen sowie von Ortsbegehungen, zuletzt am 15.02.2022, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

6.2.1 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

6.2.1.1 Bestand

Biotop- und Nutzungsstruktur

Der Bestand an Biotoptypen im gesamten Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch Ortsbegehung, zuletzt am 15.02.2022, beschrieben.

Bezeichnungen und Code der Biotoptypen orientieren sich an der ‚Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins Version 2.1' (LLUR 2022).

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Einsaatgrünland (GAe)
- Typischer Knick (HWy)
- Durchgewachsener Knick (HWb)
- Knickwall mit gebietsfremden Gehölzen (HWx)
- Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrasen (SVu)

Eine nähere Erläuterung der Biotoptypen findet auf Bebauungsplanebene statt.

Gesetzlich geschützte Biotope

In der Biotopkartierung Schleswig-Holstein sind für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans neben den Knicks keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

Bei dem nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich um einen ca. 600 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegenden Flattergras-Buchenwald und südlich, ca. 710 m entfernt, einen Eichen- und Eichen-Hainbuchenwald. Südöstlich des Ortsgebietes von Tensbüttel befinden sich diverse kleinflächige Moor- und Moorregenerationskomplexe.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Geltungsbereichsgrenzen Knicks. Knicks weisen eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf und sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Natura 2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000'.

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Riesewohld und angrenzende Flächen" (DE 1821-391) etwa 1,2 km nordwestlich des Plangebietes.

Übergreifendes Schutzziel ist gemäß Managementplan des FFH-Gebietes DE 1821-391 (MELUND 2017) die Erhaltung des strukturreichen und möglichst unbeeinflussten Buchenwaldgebietes. Insbesondere sollen gebüschreiche Waldränder, Staudenfluren, ungestörte Quellbereiche, Quellbäche und Magergrasfluren erhalten werden. Des Weiteren sollen die bedeutenden Laichgewässer des Kammmolches sowie deren Landlebensräume und Wanderkorridore erhalten werden.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ‚Ehemaliger Fuhlensee' befindet sich in etwa 6,3 km westlicher Richtung vom Plangebiet. Das mit der Verordnung vom 14.12.1990 ausgewiesene, etwa 24 ha große Gebiet umfasst einen verlandeten Marschsee mit der hierfür charakteristischen Pflanzen- und Tierwelt. Die Natur soll hier in ihrer Ganzheit erhalten werden. Soweit es zur Erhaltung bestimmter bedrohter Tier- und Pflanzenarten in den Ökosystemen erforderlich ist, sind auch planvolle Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung durchzuführen. Inzwischen ist das Naturschutzgebiet mit seiner Umgebung als FFH-Gebiet (DE-1820-303) anerkannt worden.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt etwa 2,2 km nördlich des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets. Es handelt sich dabei um das Gebiet ‚Landschaftsliches Hochmoor', das mit Verordnung vom 28.12.1972 ausgewiesen wurde. Es handelt sich hierbei um ein etwa 23 ha großes Moor, das trotz Entwässerungsmaßnahmen, Abtorfung und Aufforstung bis heute erhalten geblieben ist.

Biologische Diversität

Die biologische Diversität eines Gebiets wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst. Die Habitatstruktur des Plangebiets weist eine durchschnittliche Strukturvielfalt auf und bietet relativ häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum. Die Knickstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenze können potentiell auch seltenere Arten beherbergen.

Biotopverbund

Westlich des Plangebietes befindet sich in 660 m ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotoptypenverbundsystems.

Das Plangebiet selber ist nicht als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems oder als Schwerpunktbereich gekennzeichnet.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund des Bestands an Biotoptypen im Plangebiet und im Umgebungsbereich ist ein Vorkommen von Amphibien sowie Gehölzbrütern und Fledermäusen potenziell im Plangebiet möglich.

Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung des Schutzgutes ist im Rahmen artenschutzrechtlicher Fachbeiträge auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

6.2.1.2 Bewertung der Auswirkungen

Biotop- und Nutzungsstruktur

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Biotope mit geringer (Einsaatgrünland) bis hoher Bedeutung (Knicks) für den Naturschutz. Das Plangebiet ist kein Teil eines Biotopverbundsystems.

Gesetzlich geschützte Biotope

Aufgrund des vorliegenden Abstandes zu den gesetzlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.

Soweit Eingriffe in die gesetzlich geschützten Knicks im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, sind diese auszugleichen. Bei heranrückender Bebauung sind die Knicks ggf. im Einzelfall zu entwidmen. Der Ausgleich richtet sich nach Knickerlass (vgl. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Kiel 2017).

Gemäß Erlass ist die Beseitigung im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen; für die Entwidmung von Knicks ist ein Ausgleich von 1 : 1 vorzusehen. Die Knickbeseitigung bedarf eines gesonderten Antrags bei der Unteren Naturschutzbehörde und ist von dieser zu genehmigen.

Natura 2000-Gebiete

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Riesewohld und angrenzende Flächen" (DE 1821-391) etwa 1,2 km nordwestlich des Plangebietes.

Aufgrund des vorliegenden Abstandes sowie dem örtlich begrenzten Einfluss des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ‚Ehemaliger Fuhlensee' befindet sich in etwa 6,3 km westlicher Richtung vom Plangebiet.

Aufgrund des vorliegenden Abstandes sowie dem örtlich begrenzten Einfluss des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegt etwa 2,2 km nördlich des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets.

Aufgrund des vorliegenden Abstandes sowie dem örtlich begrenzten Einfluss des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Biotopverbund

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich in etwa 600 m Entfernung westlicher Richtung ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundsystems. Durch das im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Vorhaben ist aufgrund des Abstands zu dem Gebiet sowie dem örtlich begrenzten Einfluss des Vorhabens keine Beeinträchtigung auf das Biotopverbundsystem zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen. Überschlägig betrachtet sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände zu erwarten.

Darüber hinaus ist auf Bebauungsplanebene das Vorliegen einer Beeinträchtigung der Raumnutzung und Nahrungshabitate für die lokale Steinkauzpopulation in der Gemeinde Tensbüttel-Röst zu analysieren. Durch die geplante Umwandlung des Plangebietes von einer intensiv genutzten Ackergrasfläche zu einer Wohnbaufläche ist überschlägig betrachtet keine Beeinträchtigung der lokalen Steinkauzpopulation zu erkennen.

6.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

6.2.2.1 Bestand

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Heide-Itzehoer-Geest. Die Böden der Gemeinde Tensbüttel-Röst sind durch glazigene Ablagerungen geprägt.

Der im Plangebiet vorliegenden Leitbodentyp wird nach Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein als Pseudogley benannt.

Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen.

6.2.2.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen, Bodenabtrag und Bodenauffüllungen wird die Funktionsfähigkeit wie Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens sowie das Ökosystem Boden stark verändert und eingeschränkt.

Der Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fällt durch Versiegelung fort. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden, so dass die Speicherfähigkeit (Wasser, Nährstoffe und Luft) reduziert wird bzw. vollständig zum Erliegen kommt.

Teilversiegelung reduziert die Bodenfunktion, sodass diese eingeschränkt erhalten bleibt.

Hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Fläche durch die Planung werden bisher stark anthropogen überprägte Böden (Landwirtschaftsfläche) in Anspruch genommen.

Der im Plangebiet vorliegende Bodentyp wird nicht als besonders selten oder schützenswert bewertet.

Im Eingriffsbereich liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen keine Flächen, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet wären oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen können. Entsprechend wird bei den Böden im Eingriffsbereich im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen.

6.2.3 Schutzgut Wasser

6.2.3.1 Bestand

Grundwasser

Der Planungsraum liegt im Grundwasserkörper Miele – Altmoränengeest (EI21), der ein Gesamtfläche von etwa 145,5 km² umfasst.

Der chemische Zustand ist laut Steckbrief des Grundwasserkörpers (MELUND 2021) schlecht, wodurch der Grundwasserkörper eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen von der Oberfläche (landwirtschaftliche Nutzung) aufweist.

Das Plangebiet liegt etwa 1,0 km südlich des Trinkwasserschutzgebietes Odderade.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet zwischen 1,20 m und 3,00 m unter vorhandener Geländeoberkannte.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer, die potentiell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft in etwa 37 m Entfernung der Verbandsvorfluter 0258 des Sielverbandes Südermiele.

Westlich befindet sich ein größerer Gartenteich auf dem an den Bäckerweg angrenzenden Grundstück.

6.2.3.2 Bewertung der Auswirkungen

Oberflächenbefestigungen wirken sich auch auf den Waserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird.

Mit der Umsetzung der Planung werden voraussichtlich bis zu 0,9 ha Fläche neu voll- oder teilversiegelt.

Der Grundwasserkörper wird bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht berührt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die Einleitung des im neu anzulegenden Regenrückhaltebecken gesammelten Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter 0258 des Sielverbandes Südermiele minimiert.

Überschlägig sind erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser aufgrund von Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

6.2.4.1 Bestand

In seiner Grundausprägung ist das lokale Klima durch die Lage des Planungsraums zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt temperiert und ozeanisch bestimmt zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter.

Kaltluftentstehung und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

6.2.4.2 Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird.

Mit der Umsetzung der Planung sind Befestigungen in vollversiegelnder und teilversiegelnder Bauweise verbunden. Daher kann es temporär zu kleinklimatischen Veränderungen kommen. Wesentliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr sind aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Umfang gering.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

6.2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum der Schleswig-Holsteinischen Geest, der durch eine ausgeprägte landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Beeinflussung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet befindet sich innerorts und ist im Osten, Süden und Westen von (Wohn)-bebauung umgeben. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen verlaufen Knicks.

Der Landschaftsbildwert des Plangebiets ist im Allgemeinen als gering einzustufen.

6.2.5.2 Bewertung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der in den auf Bebauungsplanebene zu konkretisierenden Planung ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist auf Bebauungsplanebene durch die Beschränkung der maximalen Firsthöhe sowie durch eine Eingrünung des Plangebietes zu minimieren.

Mit der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden.

6.2.6 Schutzgut Mensch

6.2.6.1 Bestand

Erholungseignung

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020) liegt die Gemeinde Tensbüttel mit dem Plangebiet in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Immissionen

Geruch
Die Ortslage Tensbüttel ist von zahlreichen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im definierten Innenbereich befinden sich insgesamt elf landwirtschaftliche Hofstellen sowie zwei Pferdehöfe. Die Landwirtschaft kann somit als dorfprägend und ortsüblich eingestuft werden.

Verkehrslärm
Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße (K 34). Die Landesstraße 431 (L 431) liegt etwa 670 m nördlich und die Autobahn 23 (A 23) befindet sich in etwa 2,0 km Entfernung östlicher Richtung des Plangebietes.

Gewerbelärm
Unmittelbar östlich befindet sich das Betriebsgelände der Thomas Wiener GmbH. Östlich, in ca. 1,7 km Entfernung, liegt ein Windpark.

Weitere wesentliche Immissionen von angrenzenden Nutzungen konnten nicht festgestellt werden.

Emissionen

Eine Beleuchtung des Plangebietes im notwendigen Umfang ist zu erwarten.

Während der Bauphase kann es durch den Baustellenverkehr und -betrieb zu Emissionen in Form von Lärm und Staub kommen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt.

Bei Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anwesenheit von Personen im Außenbereich der Gebäude und damit einhergehende Geräusche zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt.

Durch den Kfz-Verkehr der Anwohner können ebenfalls zeitlich begrenzt Emissionen vom Plangebiet ausgehen.

Weitere wesentliche Emissionen durch das geplante Vorhaben konnten nicht festgestellt werden.

Abwasser/ Abfall

In der südlich verlaufenden Dorfstraße liegen Schmutzwasserleitungen des Wasserverbandes Süderdithmarschen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im Umweltbericht zu behandeln.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe unzulässig.

Die nächstgelegene Störfallanlage – eine Biogasanlage im OT Röst – befindet sich ca. 3,0 km nördlich entfernt vom Plangebiet.

6.2.6.2 Bewertung der Auswirkungen

Erholungseignung

Die Erholungseignung in der großräumigen Umgebung des Plangebietes wird durch die Umsetzung des durch die 7. Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Vorhabens nicht bzw. ggf. lediglich temporär während der Bauphase eingeschränkt. Die Eignung des Plangebietes zu Erholungszwecken wird durch die Planung aufgrund der geringen Ausgangseignung nicht eingeschränkt.

Immissionen

Geruch
Die Landwirtschaft in der Gemeinde Albersdorf kann als dorfprägend und ortsüblich eingestuft werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen. Für das Plangebiet sind belästigungsrelevante Kennwerte zwischen 3,1 % und 8,3 % der gewichteten Jahresgeruchsstunden ermittelt worden. Der für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird im Plangebiet somit eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Gegenüber einer Bebauung bestehen im aktuellen Geltungsbereich hinsichtlich der Geruchsimmissionen nach GIRL keine Bedenken.

Verkehrslärm
Währende der Bauphase kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellen- und Lieferverkehr und den damit einhergehenden Geräuschimmissionen kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur auf die Bauphase beschränkt und in der Gesamtbelastung als unerheblich anzusehen.

Von der südlich an das Plangebiet angrenzenden K 34, der nördlich gelegenen L 431 sowie der östlich gelegenen A 23 sind keine relevanten Geräuschimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Gewerbelärm
Schallimmissionen können insbesondere durch das östlich angrenzende Betriebsgelände der Thomas Wiener GmbH entstehen. Östlich, in ca. 1,7 km Entfernung, liegt ein Windpark.

Wegen der Schallimmissionen der genannten Quellen ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, in der geprüft werden sollte, ob durch die Planung die Ziele des Baugesetzbuches – insbesondere die Anforderungen der DIN 18005 (‚Schallschutz im Städtebau') und der TA-Lärm (‚Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm') an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – erfüllt werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Wohnbebauung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Durch die nächtlichen Betriebsgeräusche der Windenergieanlagen werden aufgrund der Entfernung keine relevanten Geräuschimmissionen im Plangebiet verursacht.

Emissionen

Während der Bauphase sind Emissionen in Form von Lärm und Staub zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Während der Nutzung der Gebäude sind Lärmemissionen ausgehend von Fahrzeugbewegungen und Anwesenheit von Personen zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Abwasser/ Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Biogasanlage liegt etwa 3,0 km nördlich des Plangebietes und somit außerhalb des Achtungsabstandes.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind Störfallbetriebe unzulässig. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Verminderung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

6.2.7.1 Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich außerhalb Archäologischer Interessengebiete.

Sonstige Sachgüter

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine 20 kV Versorgungsleitung (Elektrizität).

Sonstige erheblichen Sachgüter, die potenziell durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sein könnten, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

6.2.7.2 Bewertung der Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Erkennbare Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmäler sind somit nicht erkennbar.

Auf § 15 DSchG wird weitergehend verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn währen der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Sonstige Sachgüter

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft im Bereich der Planstraße A und des Baufensters WA 1.3 eine Elektrizitätsleitung (20 kV).
Dem Leitungsträger (Schleswig-Holstein-Netz AG) ist auf dem privaten Baugrundstück Nr. 12 ein Leitungsrecht einzuräumen.

Beeinträchtigungen sonstiger Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freiflächen durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z.B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und liegen somit nicht im wesentlichen Bereich. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen

6.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Ausweisung einer Wohnbaufläche ermöglicht.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen zu ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

In der nachfolgenden Darstellung ist diese Wirkungskette skizziert:

Vorhaben → Wirkfaktoren → Schutzgüter → Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Biotope, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima / Luft sowie Mensch und Gesundheit (vgl. Ziffer 6.2). Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von dessen Betrieb ausgehen.

Bei der Umsetzung der im Bebauungsplanverfahren zu konkretisierenden Planung kommt es zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Für die endlichen Ressourcen Boden / Fläche werden die Auswirkungen erheblich ausfallen. Darüber hinaus finden mit den Knickeingriffen Eingriffe in geschützte Biotope statt. Es wird ein entsprechender Ausgleich erforderlich.

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bauliche Maßnahmen und die damit verbundenen Emissionen von Staub, Lärm, Licht und Erschütterungen sind während der Erschließung der Wohnbaufläche zu erwarten.

Durch die Nutzung der zu errichtenden Gebäude selbst sind Lärm- und Lichtemissionen in herkömmlicher Menge sowie ein geringfügiger Anstieg des Verkehrsaufkommens (Anwohnerverkehr) zu erwarten, der jedoch hinsichtlich der Emission von Schadstoffen vernachlässigbar ist.

Von diesen Emissionen geht in der Gesamtbelastung keine Gesundheitsgefahr aus.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und dem Betrieb eines Allgemeinen Wohngebietes handeln. Hier sind keine negativen Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung ist über Satzung geregelt.

Abwasser und Abfälle werden so behandelt und entsorgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Von dem Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o.a. Schutzgüter verursachen könnten.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Vorhaben bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima und ist auch nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

Multidimensionale Auswirkungen

Die Auswirkungen hinsichtlich der direkten, indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der Planung auf die in Ziffer 6.2 genannten Schutzgüter wurden gemäß Anlage 1 Nr. 2 BauGB in den entsprechenden Kapiteln betrachtet und bewertet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden keine weiteren multidimensionalen Auswirkungen vorgetragen.

6.3.2 Zusammenfassende Prognose

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bei Einhaltung geeigneter Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkung zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden / Fläche sowie Biotope sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Von der Bauphase gehen darüber hinaus temporäre Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus, sodass hier ebenfalls mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind auf Bebauungsplanebene Aussagen zum Artenschutz zu treffen.

6.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur voraussichtlich bestehen, wie sie unter Ziffer 6.2 schutzgutbezogen als Bestandssituation beschrieben wurden.

Die Entwicklung des Umweltzustands wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterschieden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche würde in ihrer aktuellen Nutzung als Einsaatgrünland verbleiben.

Die Knickstruktur entlang der Geltungsbereichsgrenzen würde vollständig erhalten bleiben.

Insgesamt sind bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen aber auch keine wesentlich positiven Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

6.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Durch die Reduzierung der Grundflächen der baulichen Anlagen auf das notwendige Maß wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

- Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen von baulichen Anlagen sind Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

- Straßenverkehrsflächen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

- Durch den Erhalt der bestehenden Knicks wird das Plangebiet in das allgemeine Landschaftsbild eingegliedert.

- Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und anschließende Einleitung in einen Vorfluter minimiert.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Geruchsgutachten zu erstellen.

- Auf Bebauungsplanebene sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu erstellen.

6.4.2 Ausgleich

Bodenversiegelung

Mit Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden / Fläche zu erwarten, da Freifläche in Anspruch genommen und Flächen neu versiegelt und überbaut werden können, die sich derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Für das Gebiet des Flächennutzungsplans ist davon auszugehen, dass überschlägig etwa 0,9 ha Fläche neu versiegelt werden dürfen.

Gemäß Anlage ‚Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Entsprechend ist ein Ausgleich von ca. 0, 45 ha erforderlich.

Darüber hinaus sind die im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu rodenden sowie die zu entwidmenden und als Wallhecke festzusetzenden Knickabschnitte auszugleichen.

Für Bereiche, in denen der Knick vollständig entfällt (9 m), ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen. Für Bereiche, in denen der Knick entwidmet wird (255 m), ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen.

Insgesamt sind 273 m Knickausgleich erforderlich.

Die Ausgleichserfordernisse werden auf externen Ökokontoflächen erbracht.

6.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet, die einer Überwachung zu unterziehen wären. Daher erfolgt die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne.

6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bezieht sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorranging auf die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Potenzialflächen im Innenbereich oder Umsetzungshemmnisse lässt eine Nachverdichtung durch die Nutzung von Baulücken nicht zu (vgl. Anlage 7.1). Eine Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage erscheint der Gemeinde deswegen erforderlich.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung (vgl. Ziffer 2.4) wurden drei Flächen im Außenbereich (Flächen C, E und N) als gut geeignet eingestuft. Die anderen Entwicklungsflächen sind aufgrund von stärkeren Immissionsbelastungen, fehlender oder mangelnder Erschließungsmöglichkeiten oder der entfernten Lage vom Siedlungsschwerpunkt weniger geeignet.

Aufgrund mangelnder Marktverfügbarkeit der Flächen C und N wurde die Fläche E nördlich der Dorfstraße für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Tensbüttel-Röst forciert.

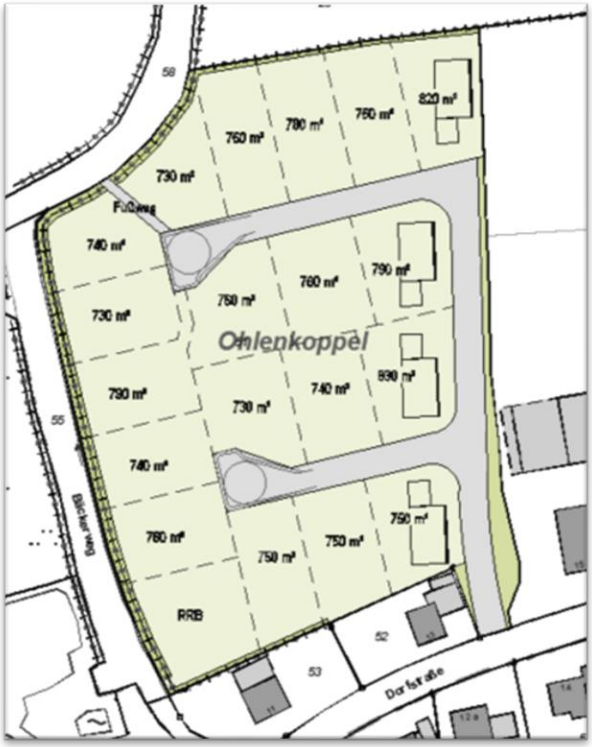
Mit dem gewählten Standort für ein neues Wohngebiet wird eine Fläche in zentraler Lage im Siedlungsraum in Anspruch genommen, die bereits durch bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt ist.

Planungsvarianten im Plangebiet

Die vorliegende Planung wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung des Schutzes geschützter Biotope (Knicks) und des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewählt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Möglichkeiten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes erwogen.

Abbildung 9: Erschließungsvariante 1 *Abbildung 10: Erschließungsvariante 2*



Neben der ringförmigen Erschließung des Plangebietes, für dessen Realisierung sich die Gemeinde schlussendlich entschieden hat (B-Plan Nr. 8), wurde eine Erschließungsvariante mit zwei von der Zufahrtsstraße ausgehenden Stichstraßen mit Wendehammer (Variante 1) sowie eine Erschließungsvariante mit Grundstückserschließungen über eine Stichstraße mit Wendehammer sowie mit Grundstückszufahrten vom Bäckerweg ausgehend (Variante 2) konzipiert.

Die gewählte Ringerschließung des Plangebietes schafft eine angenehme städtebauliche Struktur sowie eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs im Plangebiet. Die Knickeingriffe für Erschließungsmaßnahmen wurden so im Vergleich zur Variante 2 auf ein Minimum reduziert. Im Vergleich zur Variante 2 ist ein Ausbau des Bäckerweges hierdurch nicht erforderlich.

6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Landes-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen einer Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring") dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplanebene thematisiert.

6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das ca. 1,9 ha große Gebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich nördlich der Dorfstraße (K 34), östlich des Bäckerweges, südlich der Straße Stakloh und westlich des Grundstücks Dorfstraße 15. Es handelt sich um das Flurstück 51 der Flur 3 in der Gemeinde Tensbüttel-Röst und Gemarkung Tensbüttel.

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage von Tensbüttel und grenzt östlich an das Grundstück Dorfstraße 15. Südlich wird es durch die Dorfstraße begrenzt. Die nördliche und westliche Begrenzung bilden bestehende Knickstrukturen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche auszuweisen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzguts Boden / Fläche, sowie Biotope (Knicks) die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Auf Bebauungsplanebene sind zudem Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Es sind ein Geruchs- sowie Schallgutachten zu erstellen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Im Ergebnis sind bei Einhaltung der aufgezeigten Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6.4 Referenzliste

Fachplanungen und Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses):

BAUGB	Baugesetzbuch - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BNATSCHG	Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBI. IS. 2542)
BBODSCHG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 01.03.199 (BGBl. I S. 502)
BIMSCHG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
DSCHG	Denkmalschutzgesetz – Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 20. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2)
LNATSCHG	Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOB. 2010, 301)
LfU	Artkatasterauszug Tensbüttel-Röst vom 08.02.2022
LfU	Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Version 2.2, Stand April 2023)
MEKUN	Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MEKUN	Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 2022, Kiel
MELUND	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)
MIKWS	Regionalplan Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023, Kiel
MILIG	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel
MILIG	Regionalplan für den Planungsraum III – West in Schleswig-Holstein - Windenergie an Land, 2020, Kiel
IM	Regionalplan für den Planungsraum IV, 2005, Kiel
MELUR, IM	Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Az. V 531 – 5310.23, IV 268), 2013, Kiel
ÖKOKONTO-VO	Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen vom 28. März 2017
VSchRL	Vogelschutzrichtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates (RL 2009/147/EG) vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gemeinde Tensbüttel-Röst, ___.___.2023 _____

(Bürgermeister)

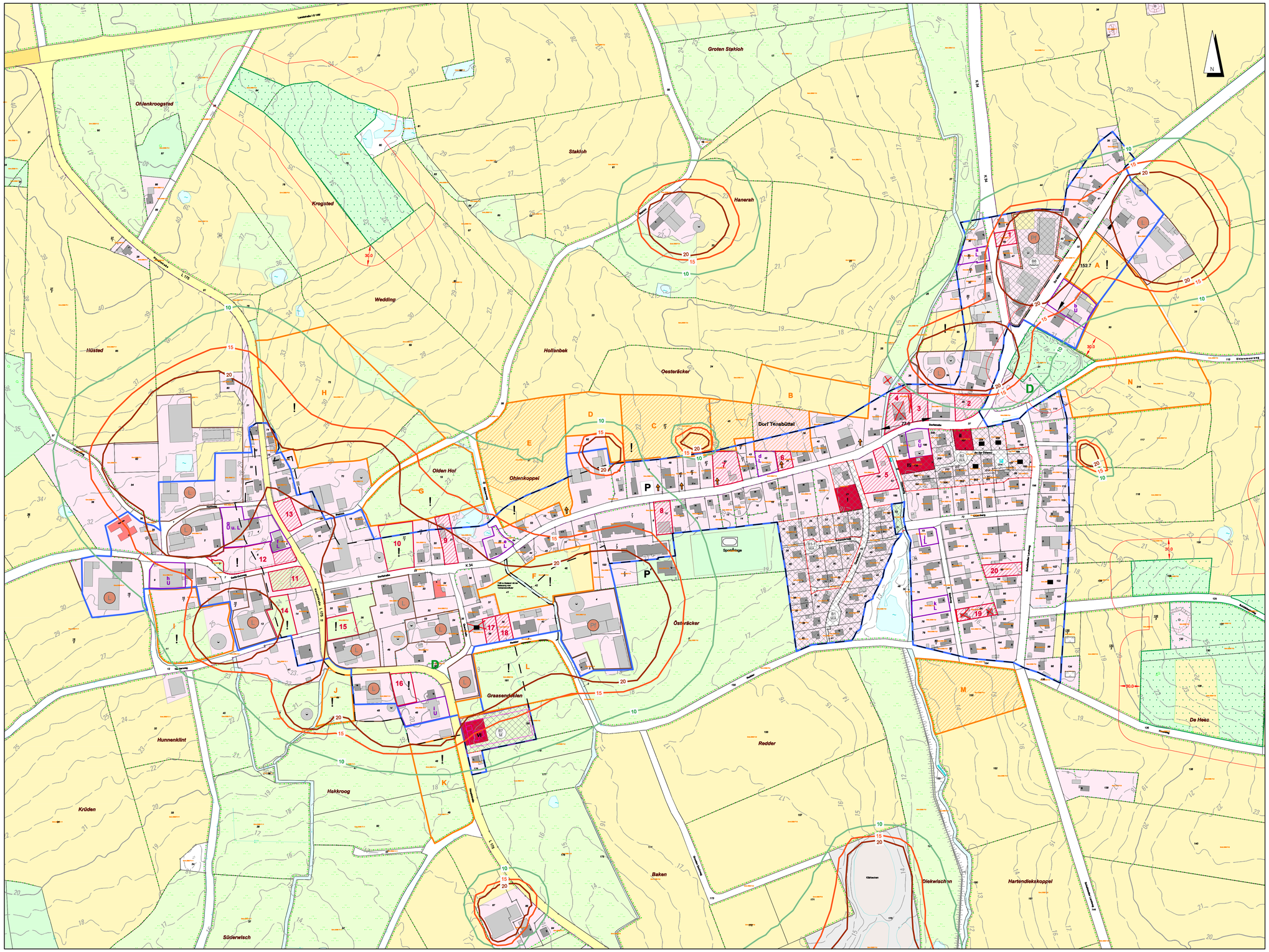
7. Anlagen

7.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Tensbüttel-Röst – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 11.09.2022

Gemeinde Tensbüttel-Röst
Innenentwicklungspotenziale

Maßstab 1 : 2.000



LEGENDE

- Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan
- Abgrenzung der bebauten Ortslage
- Bebauungsplan, mit Art der baulichen Nutzung
- Rechtswirksam überplante Baugrundstücke
- Nr. der Baugrundstücke
- Baulücke mit guter Eignung
- Baulücke mit bedingter Eignung
- Nr. der Baulücke
- Erweiterungspotenzial mit guter Eignung
- Erweiterungspotenzial
- Nr. Erweiterungspotenzial
- Erschließungsmöglichkeit für Erweiterung
- potenziell durch Immissionen vorbelastete Freifläche
- Grundstück mit Nummerierung
- Leerstand
- Verkauf
- Unternutzung
- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Landwirtschaft (Pferdehof)
- Gartenanlage, Grünfläche
- Sportplatz
- Grundstück bebaut
- Haus nicht mehr vorhanden
- Parkplatz
- Denkmal
- Wald
- Waldabstand
- Jahreshäufigkeit Geruchsstunden in Prozent, hier 20 %
- Jahreshäufigkeit Geruchsstunden in Prozent, hier 15 %
- Jahreshäufigkeit Geruchsstunden in Prozent, hier 10 %

Stand 11.09.2020

Gemeinde Tensbüttel-Röst
Innenentwicklungspotenziale
"Ortsteil Tensbüttel"

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro Philipp

Gemeinde Tensbüttel-Röst

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 16.09.2020
Projekt-Nr.: 19041

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Tensbüttel-Röst
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Mitwirkende:
Steffi Anthony
Maria Bungenstock

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Methodik und Untersuchungsumfang 2

2. Planerische Vorgaben 3

2.1 Landesplanung 3
2.2 Regionalplanung 3
2.3 Landschaftsplanung 4

3. Allgemeine Bestandsaufnahme 5

3.1 Altersstruktur 6
3.2 Bevölkerungsentwicklung 7
3.3 Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung 8
3.4 Haushaltsgrößen 9
3.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 10

4. Innenentwicklungspotenziale 10

4.1 Methodisches Vorgehen 10
4.2 Feststellen der Ortslage 11
4.3 Ermittlung von überplanten Potenzialflächen 12
4.3.1 Flächennutzungsplan 12
4.3.2 Bebauungspläne 12
4.4 Erfassen von Baulücken 13
4.4.1 Definition und Gesamtzahl 13
4.4.2 Eignungsprüfung 13
4.4.3 Einschätzung der Verfügbarkeit 14
4.5 Erfassen von Leerstand und Unternutzung 14
4.6 Landwirtschaftliche Hofstellen 14

5. Erfassen Baulandpotenzialen 15

6. Nachverdichtung 16

7. Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen 16

8. Handlungsmöglichkeiten 17

9. Quellenverzeichnis 18

10. Weiterführende Quellen 19

11. Anhang 20

11.1 Karte – Innenentwicklungspotenziale 20
11.2 Tabellarische Übersicht - Innenentwicklungspotenziale 20

Gemeinde Tensbüttel-Röst

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Gemeinden sind auf Grundlage der Gesetzesnovelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB) „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden" aufgefordert, die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich zu verringern und die Entwicklung in der Ortslage zu stärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Tensbüttel-Röst, die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage sollen Entscheidungen zur weiteren Aktivierung der Potenzialflächen oder Entwicklung weiterer Wohnbauflächen getroffen werden. Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale dient auch als Grundlage zur Überprüfung der Anforderungen des Baugesetzbuches, nach der der Vorrang der Innenentwicklung in die Abwägung einzustellen ist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde von der Gemeinde an das Planungsbüro Philipp übertragen. Die Studie basiert auf der vom Innenministerium Schleswig-Holstein veröffentlichten Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Städte und Kommunen" (Kiel, 11/2010).

Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde folgende Agenda zwischen Gemeinde und Planungsbüro vereinbart:

A: Bestandsaufnahme und Dokumentation
- Grundlagenermittlung,
- Festlegen der Ortslage,
- Darstellen der bestehenden Baugebiete (B.-Pläne und Satzungen),
- Luftbild- und Flurkartenauswertung,
- Ortsbegehung,
- Erfassung von Baulücken,
- Erfassung von Leerständen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Erfassung von innerörtlichen Hofstellen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Zusammenfassung in einer Planzeichnung,
- Vorstellen der Ergebnisse in Gemeindevertretung oder Bauausschuss,
- tabellarische Übersicht über Potenzialflächen.

B: Bedarfsanalyse

- Darstellen und Bewerten der Parameter
  - Altersstruktur, ggf. differenziert nach Straßenzügen,
  - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Dithmarschen,
  - Wanderungsbewegungen,
  - Haushaltsgrößen, Wohnbaukontingente,
- schriftliche Zusammenfassung von Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse.

Die vorliegende Potenzialermittlung dient dabei der Vorbereitung einer politischen Bewertung und Prioritätensetzung, ersetzt diese jedoch nicht. Die planerische Umsetzung und Implementierung sowie die gezielte Aktivierung von Bauflächenpotenzialen bleibt in weiteren Arbeitsschritten der planenden Gemeinde vorbehalten.

1.2 Methodik und Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Ermittlung wird eine einfache Bestandserhebung auf Grundlage von allgemein zugänglichen Daten durchgeführt. Die Daten werden mit Hilfe deskriptiver Statistik aufbereitet und anschließend analysiert. Die Datenerhebung und die anschließende Auswertung sollen gemäß der Arbeitshilfe für Kommunen in einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand erfolgen.

Die demographischen Daten werden herangezogen, um eine aktuelle Abbildung der Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung der Gemeinde darzustellen. Des Weiteren werden Daten bezüglich der Zu- und Fortzüge ausgewertet sowie Daten über die Wohneinheiten und Baufertigstellungen.

Die örtliche Bestandsaufnahme soll Daten zu den in der Gemeinde vorhandenen Potenzialflächen liefern und so die Grundlage für die planerisch-fachliche Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen bilden. Für die einzelnen Bauflächen erfolgt eine Dokumentation im Rahmen einer tabellarischen Darstellung.

Entsprechend den Anforderungen der Arbeitshilfe und dem mit der Gemeinde vereinbarten Umfang, beschränkt sich die Untersuchung auf innerörtliche Flächen. Mögliche Potenzialflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht untersucht. Es werden lediglich mögliche Entwicklungsflächen erarbeitet, die an die Ortslage angrenzen und aus planerischer Sicht für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet sind.

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials aussagekräftig ist, wird nur der Ortsteil Tensbüttel berücksichtigt. Der Ortsteil Röst ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Splittersiedlung und wird dem Außenbereich zugeordnet.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Tensbüttel-Röst liegt zentral im Kreis Dithmarschen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 23 (A 23) sowie zur Bundesstraße 431 (B 431). Zudem befindet sich mit Heide ein Mittelzentrum (13,5 km), mit Meldorf ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (10,5 km) sowie mit Albersdorf (5 km) ein weiteres Unterzentrum in relativer Nähe.

Abbildung 1: Landesentwicklungsplan 2010

Laut Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Gemeinde im ländlichen Raum und grenzt an einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Nordwestlich beginnt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Durch die Lage zur A 23 befindet sich Tensbüttel-Röst in der Nähe zu einer Landesentwicklungsachse.

Der Landesentwicklungsplanentwurf (LEP-Entwurf) 2018 weist dieselben Charakteristika auf wie der LEP 2010.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden legt der LEP-Entwurf 2018 u. a. folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten in der Ortslage ab (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 (6) LEP-Entwurf 2018).

2.2 Regionalplanung

Die Karte des Regionalplans für den Planungsraum IV (RP IV) weist keine abweichenden gesondert zu betrachtenden Flächen aus (siehe Abbildung 2). Wie im Landesentwicklungsplan befindet sich Tensbüttel-Röst in einem Gebiet mit besonderer

Bedeutung für Tourismus und Erholung. Außerhalb der Gemeinde grenzen nördlich und östlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz an.

Der Dritte Entwurf zur Teilaufstellung des Regionalsplans für den Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land) aus dem Jahr 2019 benennt für die Umgebung der Gemeinde Tensbüttel-Röst drei Vorranggebiete für Windenergienutzung oder Windenergieanlagenstandorte (siehe Abbildung 3).

Abbildung 2: Regionalplan: PR IV

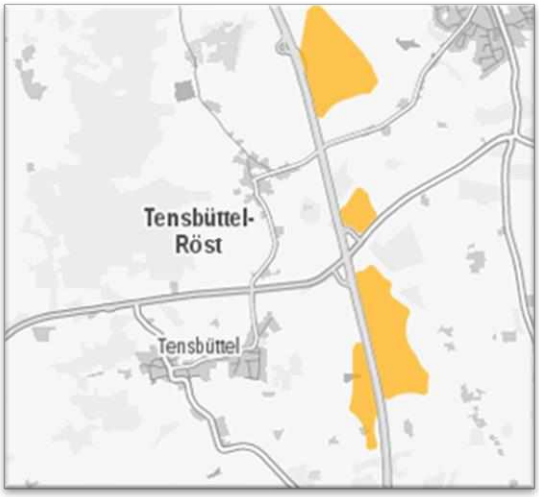


Abbildung 3: Windenergie RP III (Dritter Entwurf, 17.12.2019)

2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) stellt gemäß Hauptkarte 1 den gesamten Ortsteil Röst als Trinkwasserschutzgebiet dar (siehe Abbildung 4). Westlich angrenzend an den Ortsteil Tensbüttel liegt ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020) definiert das Gemeindegebiet und deren Umgebung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und einer historischen Kulturlandschaft (siehe Abbildung 5). Westlich der beiden Ortsteile Tensbüttel und Röst sowie dazwischen liegt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

In Hauptkarte 3 (siehe Abbildung 6) ist der Bereich zwischen den Ortsteilen Tensbüttel und Röst entlang der Tensbüttler Straße als klimasensitiver Boden ausgewiesen.

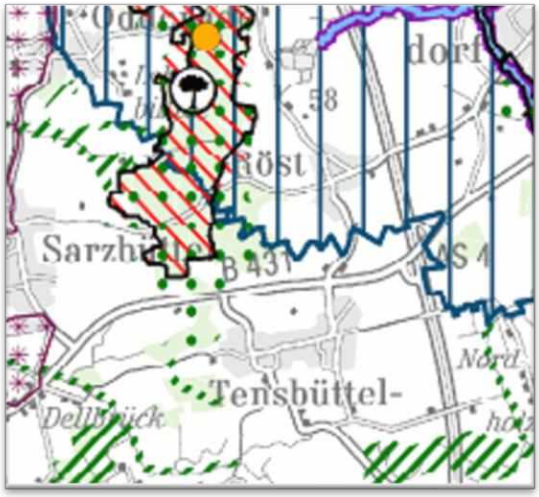


Abbildung 4: LPR III Hauptkarte 1

Abbildung 5: LPR III Hauptkarte 2

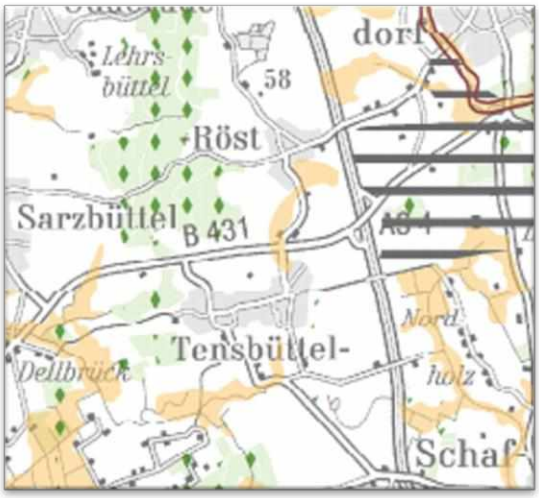


Abbildung 6: LPR III Hauptkarte 3

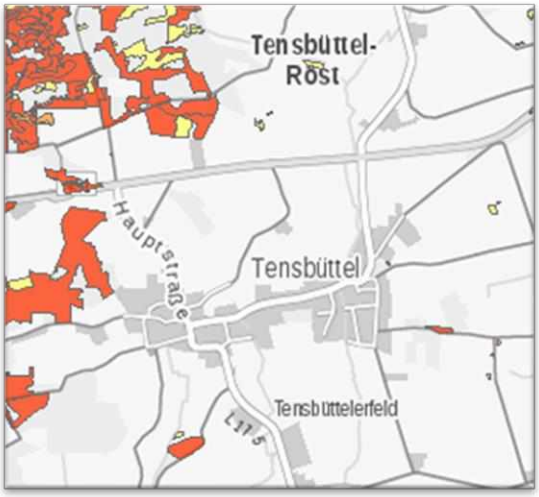


Abbildung 7: Biotopkartierung SH

Abbildung 7 zeigt die Biotope der landesweiten Biotopkartierung in Schleswig-Holstein. Im Bereich der Ortslage Tensbüttel-Röst werden keine geschützten Biotope kartiert. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich 1,2 bis 1,7 km nordwestlich des Gemeindegebietes („Riesewohld und angrenzende Flächen" 435 ha). In dem Gebiet befinden sich Auenwälder mit Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) und Fraxinus excelsior (Gemeine Esche).

3. Allgemeine Bestandsaufnahme

Im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme werden überwiegend demografische Daten der Gemeinde ausgewertet. Die Daten werden von der Regionaldatenbank Deutschland sowie vom Statistischen Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein bereitgestellt und sind frei zugänglich. Die Daten beziehen sich, falls nicht anders angegeben, stets auf den 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die Daten werden im Folgenden teilweise mit den Daten des Kreises Dithmarschen verglichen, um die demographische Entwicklung zu veranschaulichen.

Von besonderem Interesse sind für die Untersuchung Daten bezüglich der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohneinheit).

Mit Stand vom 31.12.2019 hatte Trensbüttel-Röst 670 Einwohner.

3.1 Altersstruktur

Abbildung 8 zeigt, wie viele Einwohner in einem gewissen Altersintervall in der Gemeinde leben. Der Übersichtlichkeit halber wurden 10-Jahres-Intervalle gewählt.

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass die Kohorten 50 – 60 Jahre (17,4 %) sowie 60 – 75 Jahre (16,4 %) am stärksten in der Gemeinde vertreten sind. Die Kohorte der 40 – 50-jährigen (15 %) ist am drittstärksten vertreten. Am geringsten vertreten ist die Kohorte von 0 – 10 Jahre (7,7 %). Es zeigt sich somit eine stärkere Konzentration der Einwohner*innen ab 40 Jahren und älter.

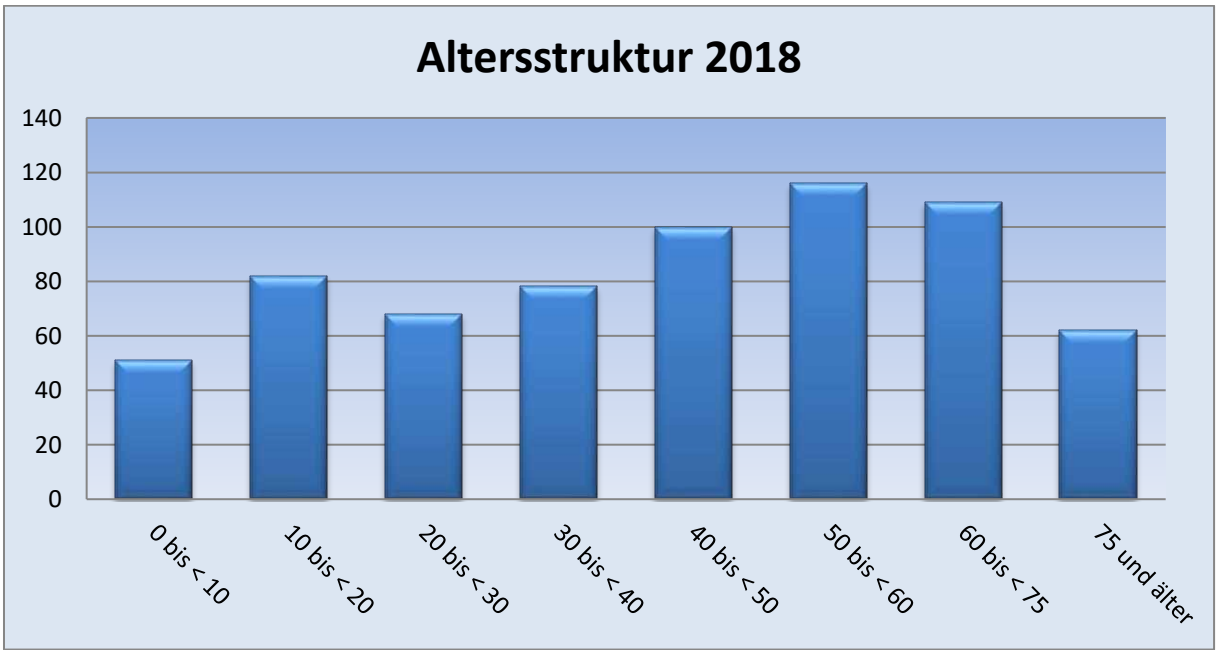


Abbildung 8: Altersstruktur in Tensbüttel-Röst (Stand: 2018)

In Abbildung 9 sind die Daten der Gemeinde Tensbüttel-Röst mit denen des Kreises Dithmarschen ins Verhältnis gesetzt. In den Altersklassen 10 – 20 Jahre, 30 – 40 Jahre und 40 – 50 Jahren sind es 1,6 – 2,9 % größer als gegenüber der Kreisebene. Des Weiteren ist der prozentuale Anteil der Personen 30 – 50 Jahre größer als im Dithmarschen. Somit ist Tensbüttel-Röst jünger als der Kreisdurchschnitt.

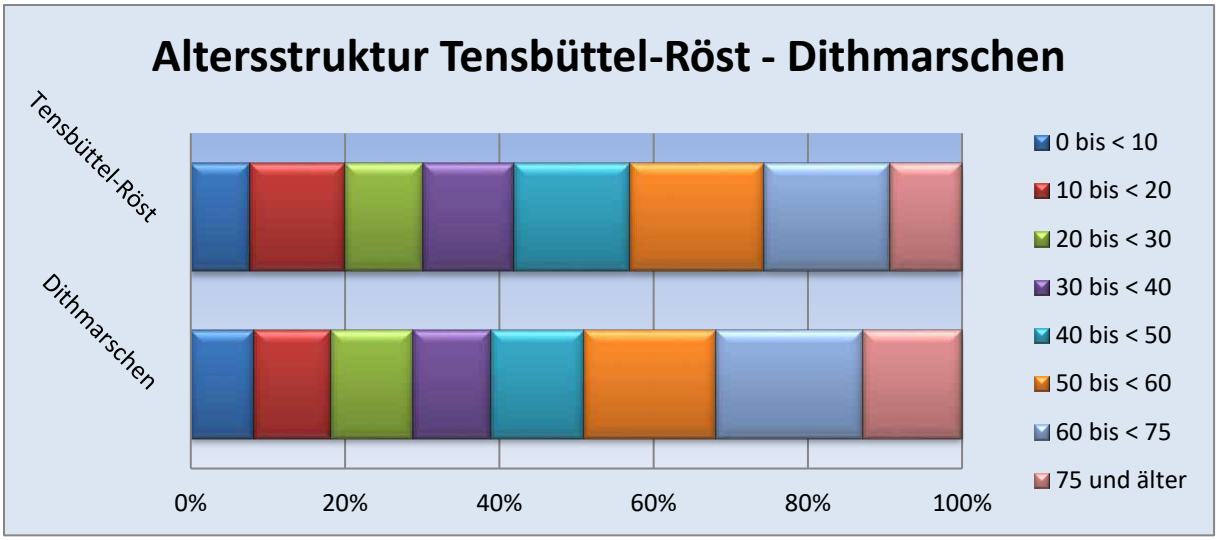


Abbildung 9: Altersstruktur Dithmarschen / Tensbüttel-Röst (Stand: 2018)

3.2 Bevölkerungsentwicklung

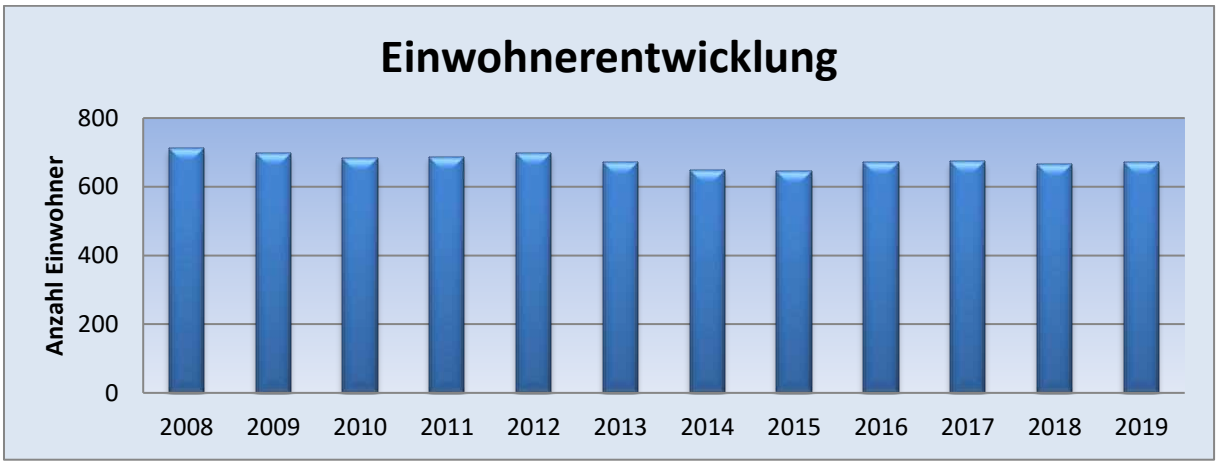


Abbildung 10: Einwohnerentwicklung Tensbüttel-Röst (Zeitraum: 2008 bis 2019)

Im Jahr 2008 hatte die Gemeinde Tensbüttel-Röst insgesamt 711 Einwohner. Dies entspricht dem höchsten Stand der Einwohnerzahl im betrachteten Zeitraum. Im Verlauf fiel die Zahl der Einwohner leicht bis auf 687 im Jahr 2011. Im Jahr 2012 stieg die Zahl wieder auf 698 auf. In den darauffolgenden Jahren gab es eine dynamische Entwicklung zwischen ansteigenden und fallenden Einwohnerzahlen mit einem Wert von 670 im Jahr 2019.

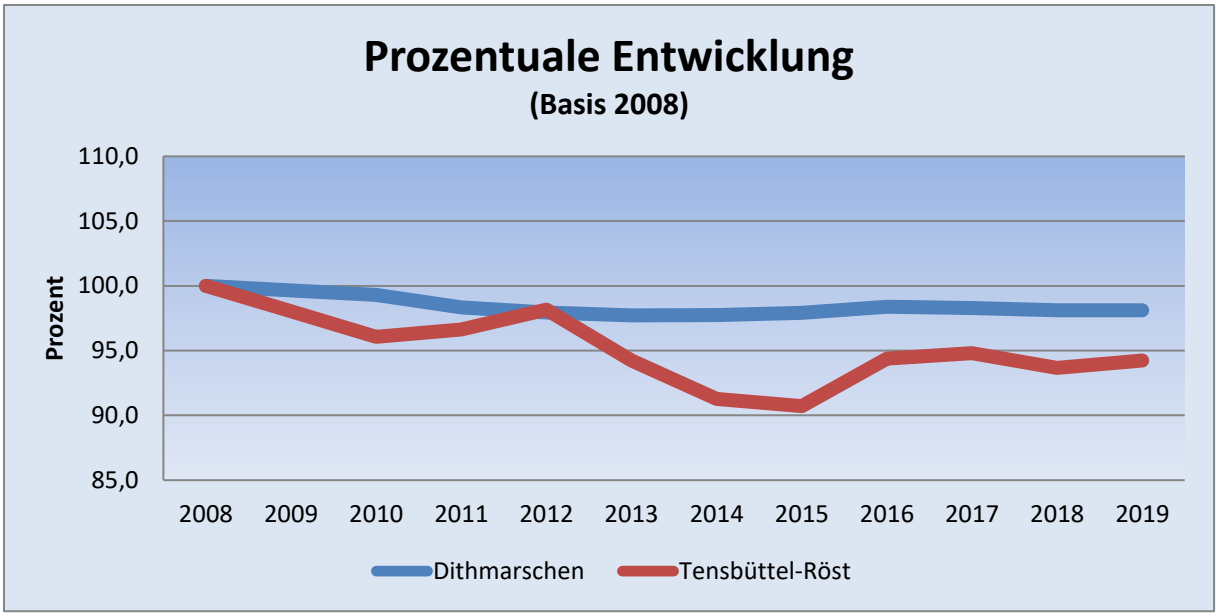


Abbildung 11: Prozentuale Einwohnerentwicklung Dithmarschen / Tensbüttel-Röst (Basis: 2008)

Abbildung 11 zeigt die prozentuale Bevölkerungsentwicklung auf Kreis- sowie Gemeindeebene. Der Kreis Dithmarschen (blau) hatte von 2008 bis 2019 eine leicht sinkende Einwohnerzahl (rund 2.000 Einwohner weniger).

Seit 2014 ist die Bevölkerung im Kreis Dithmarschen auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau. Wenn der gesamte Zeitraum von 2008 bis 2018 betrachtet wird, hat der Kreis Dithmarschen rund 2 % der Einwohner verloren.

Die Gemeinde Tensbüttel-Röst (rot) hat seit 2008 ca. 5,8 % an Einwohnern verloren und liegt somit deutlich über dem Kreisdurchschnitt. Allerdings lässt sich feststellen, dass der Bevölkerungsrückgang nicht strikt negativ verlief.

Abbildung 11 zeigt, dass die Bevölkerungszahlen in einigen Jahren leicht abgefallen sind (bspw. 2008 zu 2010). Die Gemeinde hat somit in den vergangen 10 Jahren eine dynamische Einwohnerentwicklung mit tendenziellem Rückgang durchlaufen. Seit 2016 hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert.

3.3 Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Folgend werden die Zu- und Fortzüge der Gemeinde sowie die Geburten und Sterbefälle der Gemeinde betrachtet.

Abbildung 12 zeigt zum einen die Geburten (blau) und Sterbefälle (rot) in Tensbüttel-Röst im Zeitraum 2008 bis 2018, zum anderen die Zuzüge (grün) und Fortzüge (lila). Es lässt sich aus dem Diagramm ableiten, dass die Zu- sowie Fortzüge einen deutlich größeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben als die Geburten und Sterbefälle.

Die Geburten und Sterbefälle halten sich im angegebenen Zeitraum in etwa die Waage (52 Geburten gegenüber 55 Sterbefällen).

In den Jahren 2008, 2012 und 2016 konnte die Gemeinde mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen. In den Jahren 2011 und 2017 waren die Zu- und Fortzüge ausgeglichen. Über den gesamt betrachteten Zeitraum sind lediglich 35 Personen mehr aus Tensbüttel-Röst weggezogen (590) als zugezogen (555). Daher ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein negativer Wanderungssaldo. Die meisten Zuzüge konnten 2012 verbucht werden (72) die meisten Fortzüge 2009 (77).

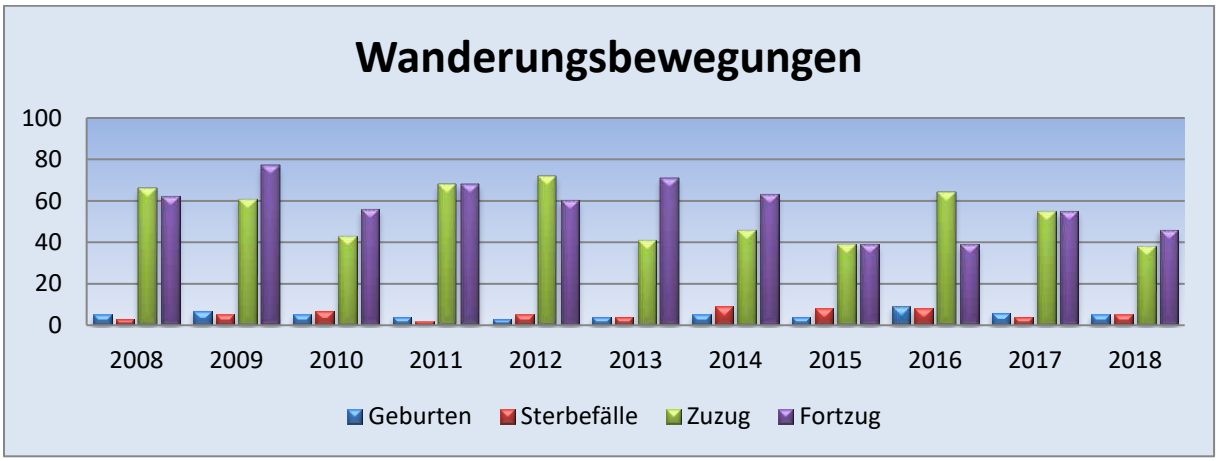


Abbildung 12: Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung in Tensbüttel-Röst (Zeitraum: 2008 - 2018)

Die nachfolgende Abbildung 13 zeigt die Salden aus Geburt / Sterbefall, Zu- / Fortzug sowie das Gesamtsaldo. Auch hier ist erkennbar, dass die Differenz zwischen Zu- und Fortzug den Saldo maßgeblich beeinflusst. Der größte negative Saldo stammt aus dem Jahr 2013 sowie der größte positive aus dem Jahr 2016.

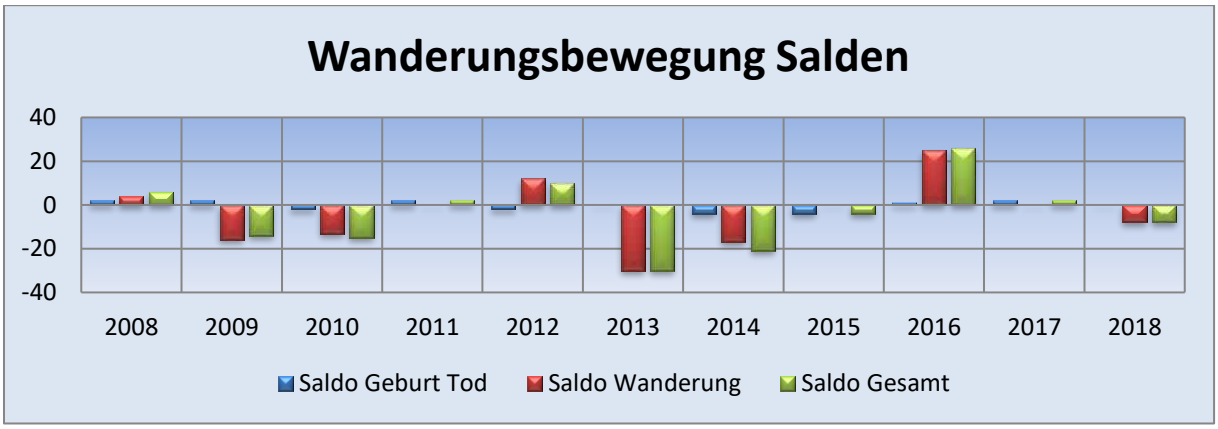


Abbildung 13: Salden von Wanderung und natürlicher Bevölkerungsbewegung (Zeitraum: 2008 bis 2018)

3.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit in der Gemeinde leben.

Tensbüttel-Röst	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	711	697	683	687	698	670	649	645	671	674	666	670
Wohneinheiten	269	271	283	285	288	289	289	291	294	297	299	305
Baufertigstellungen	0	2	0	2	3	1	1	2	3	3	2	6
Haushaltsgrößen	2,64	2,57	2,41	2,41	2,42	2,32	2,25	2,22	2,28	2,27	2,23	2,20

Tabelle 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Tensbüttel-Röst (Zeitraum: 2008-2019)

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Wohneinheiten in Tensbüttel-Röst kontinuierlich seit 2008 angestiegen sind. Parallel dazu ist die Einwohnerzahl gesunken (vgl. Ziffer 3.2). Die Haushaltsgröße ist im dargestellten Zeitraum von 2,64 (2008) auf 2,20 (2019) gesunken und ist damit um 0,32 höher als im Kreis Dithmarschen (1,88).

Es gab im betrachteten Zeitraum 25 Baufertigstellungen und 36 neue Wohneinheiten 2019. Im Durchschnitt gibt es 3 neue Wohneinheiten pro Jahr. Das bezeugt die ständige Bauentwicklung der Gemeinde.

3.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß dem Landesentwicklungsplanentwurf 2018 gilt, dass im Planungszeitraum 2018 bis 2030 bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden dürfen, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 bzw. beim Inkrafttreten des Plans (vgl. Kapitel 3.6.1 LEP-Entwurf 2018 Seite 77).

Mit Stand vom 31.12.2017 gab es nach dem Statistikamt Nord **297** Wohngebäude in der Gemeinde Tensbüttel-Röst. Der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen beträgt **30** Wohneinheiten.

Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt (vgl. Kapitel 3.6.1 LEP-Entwurf 2018; Seite 78).

4. Innenentwicklungspotenziale

4.1 Methodisches Vorgehen

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde aussagekräftig ist, musste zu Beginn die Ortslage der Gemeinde definiert werden. Des Weiteren galt es zu prüfen, ob ein geltender Flächennutzungsplan weitere Potenzialflächen auf-

weist, da gemäß LEP 2010 und LEP-Entwurf 2018 diese Flächen vorrangig für eine bauliche Entwicklung zu prüfen sind.

Auf Grundlage der amtlichen Flurkarte sowie Luftbildauswertungen wurde vorab eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale vorgenommen. Am 03.07.2020 fand eine umfassende Ortsbesichtigung der gesamten Ortslage von Tensbüttel-Röst statt.

Ziel der Vorermittlung und Ortsbesichtigung ist Folgendes:

+ Erfassung von Baugrundstücken innerhalb bestehender Bebauungspläne,
+ Erfassung von Baulücken,
+ Erfassung von Brachflächen,
+ Erfassung von Leerstand und Verkauf sowie
+ Erfassung von untergenutzten Gebäuden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine gewisse methodische Unschärfe verbleibt. So werden die Flächen auf rein fachliche Eignung geprüft und erfasst. Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit kann jedoch auf dieser Basis nicht abgeschätzt werden.

Die möglichen Flächen, die für die Innenentwicklungspotenziale in Betracht kommen, wurden auf Grundlage von §§ 30 und 34 BauGB ausgewählt.

4.2 Feststellen der Ortslage

Um die bebaubaren Bereiche in der Ortslage herauszuarbeiten, wurde die Ortslage im Rahmen der anliegenden Planzeichnung im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB definiert (blaue Linie). Die Abgrenzung definiert insoweit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie schließt dabei auch Bebauungsgebiete ein.

An den Randbereichen der zusammenhängenden Bebauung, also dem Übergang von Innen- zu Außenbereich, wurde die Grenze möglichst senkrecht auf die jeweils angrenzende Straße, eng am abschließenden Gebäude entlang gezogen. In der Tiefe wurden überwiegend die gesamten Grundstücke der Ortslage zugeordnet.

Lücken in der zusammenhängenden Bebauung, die eine Größe von 90 m oder mehr aufwiesen, wurden dem Außenbereich zugeordnet.

Soweit sinnvoll und nachvollziehbar, wurde auf die Abgrenzung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen.

Landwirtschaftliche Hofstellen wurden im Rahmen der Abgrenzung der Ortslage mit aufgenommen. Soweit die Hofstellen isoliert in den Außenbereich hineinragen, wurden sie nur der Ortslage zugeordnet, soweit sie sonst baulich geprägt sind und im Bebauungszusammenhang stehen. Der Straße abgewandte Gebäudeteile wie Ställe, Silos und Güllebehälter wurden teilweise dem Außenbereich zugeordnet.

Der Ortsteil Röst ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Splittersiedlung und wird dem Außenbereich zugeordnet. Für die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials wird nur der Ortsteil Tensbüttel berücksichtigt.

4.3 Ermittlung von überplanten Potenzialflächen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Tensbüttel-Röst liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 (Feststellungsbeschluss 12.06.2006) vor, welcher insgesamt 3 Änderungen erhalten hat. Die 2., 3. und 5. Änderungen wurden für Windenergieanlagen geplant, haben einen Aufstellungsbeschluß aber werden aktuell nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der 4. Änderung wird einen Reiterhof festlegt. Die 1. und 6. Änderung legen neue Wohnbauflächen und Mischgebiete innerhalb der Ortslage fest.

Für die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen ist zu prüfen, ob im Rahmen des Flächennutzungsplans ggf. noch Flächen ausgewiesen sind, die für eine weitere bauliche Entwicklung ggf. geeignet sind. Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans sollen für eine weitere bauliche Entwicklung vorrangig geprüft werden (vgl. Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010). Die Karte der Ermittlung (siehe Anhang 11.1) weist vier Gebiete aus, die zum Teil vom Flächennutzungsplan abgedeckt werden. Diese sind als Entwicklungsflächen B, E, F und L gekennzeichnet.

4.3.2 Bebauungspläne

Insgesamt sind 2 Bebauungspläne mit Allgemeinen Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung in der Ortslage Tensbüttel-Röst rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1 und die 1. Änderung umfassen das Gebiet „Südlich der K 34, zwischen dem Sportplatz und der Straße Oldenbarg im Ortsteil Tensbüttel". Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest, welche im Plan „Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale" gekennzeichnet ist. Dieser Plan weist ein rechtswirksam überplantes freies Baugrundstück (gekennzeichnet als I in der Karte) aus.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Oldenbarg" für das Gebiet „südlich der Dorfstaße (K 34), westlich des Schafstedter Landweges" setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Auf diesem Gebiet befinden sich zwei freie Baugrundstücke (gekennzeichnet als II und III in der Karte). Beide Gebiete der Bebauungspläne sind mit in die Ortslage einbezogen worden.

Die Bebaungsplan Nr. 7 „Graasendeelen" für das Gebiet „östlich der Hauptstraße, ca. 90 Meter liegt südlich der Straße Redder" befindet sich östlich der Hauptstraße (L 175) und rund 90 m südlich der Straßen Querstraße und Redder. Dort wird ein landtechnisches Lohnunternehmen angesiedelt. Zulässig ist eine Wohneinheit.

Insgesamt ergaben sich 4 Baugrundstücke durch rechtskräftige Bebauungspläne.

4.4 Erfassen von Baulücken

4.4.1 Definition und Gesamtzahl

Im Rahmen der Ermittlung wurden einige Baulücken kartiert, die der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale entnommen werden können. Die Baulücken wurden auf Grundlage der unter Ziffer 4.2 definierten Ortslage identifiziert.

Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile in der unbeplanten Ortslage, die insgesamt noch durch landwirtschaftsnahe Nutzungen (Grünland, extensiv genutzter Rasen oder Kleintierhaltung) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen.

Des Weiteren wurden Flächen als Baulücke verstanden, wenn der Bebauungszusammenhang durch die fehlende Bebauung nicht unterbrochen wird.

Eine maximale Größe einer Baulücke wurde dabei nicht definiert, da für die Einordnung als Baulücke im Einzelfall stets die Umgebung des Gebietes betrachtet wurde und daraufhin entschieden wurde, ob der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist, oder nicht. Als Richtwert wurde circa 90 m angenommen.

Nicht als Baulücke berücksichtigt wurden intensiv als Garten genutzte Flächen, Flächen, die einer Grundstückserschließung dienen sowie größere Flächen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Ebenso fallen Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen, die noch nicht bebaut sind, nicht unter Baulücken (vgl. Ziffer 4.3.2).

Auf Grundlage dieser Definition wurden nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung 20 Baulücken mit ca. 25 möglichen Gebäuden festgestellt.

4.4.2 Eignungsprüfung

Folgend galt zu prüfen, welche baulichen Möglichkeiten für die jeweiligen Baulücken bestehen. Unterschieden wurde hierbei in zwei Kategorien. Diese Zweiteilung berücksichtigt allerdings nicht ein mögliches Vorhandensein von Altlasten oder den möglichen Verlauf von unterirdischen Leitungen auf den jeweiligen Baulücken. Diese Hemmnisse sind im Zuge einer baulichen Nutzung zu prüfen.

Somit kann die Eignungsprüfung im Rahmen dieser Ermittlung nur als vorläufig angesehen werden. Die derzeitige Nutzung der jeweiligen Baulücken kann Anhang 11.2 ‚Tabellarische Übersicht' entnommen werden.

Zum einen gibt es **Baulücken mit guter Eignung** für eine bauliche Entwicklung. Diese Baulücken weisen eine geeignete Größe für eine bauliche Nutzung auf und sie befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen.

Zu den Baulücken mit guter Eignung zählen die Baulücken Nr. 1 bis 9, 11 bis 13 und 17 bis 20 (siehe Anhang 11.2).

Für den Fall, dass sich Baulücken in erster Baureihe zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, sollten diese nach Möglichkeit keine Priorität für eine wohnbauliche Entwicklung bekommen, um die bestehenden Hofstellen zu schützen. Im Gemeindegebiet sind 4 solcher Baulücken vorhanden.

Diese Baulücken wurden als **Baulücken mit bedingter Eignung** eingestuft. Hierbei handelt es sich um Baulücken, bei denen einige Restriktionen zu beachten sind. Hier handelt es sich beispielsweise um Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass im Gebiet Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Hier müsste im Einzelfall ein fachliches Gutachten die tatsächliche Geruchsbelastung bewerten, insbesondere, wenn Güllebehälter, Silageflächen oder Stallungen in direkter Nähe vorhanden sind.

Als bedingt geeignet sind die Baulücken Nr. 10 und 14 bis 16 und z.T. 12 einzustufen (siehe Anhang 11.2). Die Baulücken liegen in einem Bereich, der eine erhöhte Imissionsbelastung durch landwirtschaftliche Hofstellen aufweist.

4.4.3 Einschätzung der Verfügbarkeit

Entscheidend für die letztendliche Entwicklung der Baulücken ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit. Insbesondere ist die Marktverfügbarkeit zu beachten, wenn sich die Fläche in Privatbesitz befindet.

Um eine genaue Verfügbarkeit zu ermitteln, sind Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern zu führen und deren Verkaufsbereitschaft zu prüfen.

4.5 Erfassen von Leerstand und Unternutzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten 4 Unternutzungen, 6 Leerstände und 1 Leerstand mit Unternutzung (ein Wohnhaus mit Stallgebäude) festgestellt werden.

Bei der Unternutzung handelt es sich um ehemalige Stallgebäude. Bei den Leerständen handelt es sich um ehemalige Wohnhäuser und eine ehemalige Kneipe.

Auch hier ist die Verfügbarkeit durch Gespräche bzw. Anschreiben mit den jeweiligen Eigentümern zu ermitteln.

4.6 Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Gemeindegebiet sind einige landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden und können als ortsprägend und ortstypisch angesehen werden. Auch in der definierten Ortslage sind Hofstellen vorhanden. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten elf Hofstellen und zwei Pferdehöfe in der Ortslage festgestellt werden.

Von landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere bei vorhandener Viehhaltung, gehen zwangsläufig Imissionen aus. Grundstücke und Baulücken, auf denen bei einer potenziellen Bebauung mit Geruchsimmission gerechnet werden muss, sind in der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit einem „!" gekennzeichnet. Im Fall einer verbindlichen Planung muss die tatsächliche Geruchsimmission durch ein fachliches Gutachten geprüft werden. Maßgeblich ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

Erfahrungsgemäß ist in einem Umkreis von 50 m um (offene) Güllebehälter mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen, die nicht mit einer Wohnbebauung vereinbar sind.

5. Erfassen von Baulandpotenzialen

Für die Gemeinde Tensbüttel-Röst konnten 4 unbebaute Grundstücke innerhalb von Bebauungsplangebieten sowie 20 Baulücken mit ca. 25 Baugrundstücken innerhalb des Gemeindegebiet identifiziert werden.

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl/ Grund-stücke	Gebäude	Fläche (m²)	Anzahl/ Grund-stücke	Gebäude	Fläche (m²)
B.-Plan	4	4	3.890	4	4	3.890
Baulücken	20	25	27.720	16	19	17.820
Summe	**24**	**29**	**31.610**	**20**	**23**	**21.710**

Tabelle 2: Ermittlung des Baulandpotenzials

Insgesamt existieren 24 Potenzialflächen mit einer Fläche von ca. 31.610 m² in der Ortslage. Es weisen 20 Grundstücke mit 25 möglichen Gebäuden eine gute Eignung aus (ca. 21.710 m²). Darüber hinaus bestehen bei Wohnhäusern und einer ehemaligen Kneipe 7 Leerstände und 5 ehemalige Stallgebäude können untergenutzt werden.

Entscheidend für die Entwicklung der Baulücken und Baugrundstücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit der Grundstücke. Diese lässt sich im Rahmen der Ermittlung jedoch kaum abschätzen. Die Ergebnisse bilden die Grundlange für eine gezielte Eigentümerabfrage.

Somit stellt die vorstehende Tabelle 2 ausschließlich einen Überblick über das Baulandpotenzials dar, nicht aber die Verfügbarkeit.

6. Nachverdichtung

Im Sinne der Nachverdichtung tätig zu werden, bestünde für die Gemeinde Tensbüttel-Röst nur die Möglichkeit von Hinterliegerbebauungen (eventuell westlich Siedlung und südlich Dorfstraße). Dies lässt sich aber aufgrund von mangelnden Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll umsetzen. Der Gemeinde bieten sich somit keine substanziellen Möglichkeiten, Nachverdichtung zu betreiben.

7. Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

Im Folgenden werden mögliche Entwicklungsflächen tabellarisch aufgezeigt und auf ihre Eignung überprüft. Eine vollständige Tabelle befindet sich im Anhang 11.2. insgesamt existieren 14 Entwicklungsflächen mit zum Teil guter Eignung.

Fläche	Lage	Zentralität	Erschließung	Flächennutzungsplan	Keine Immissionen	Eignung
A (Zur Mühle)	-	-	+	-	-	**-**
B (Dorfstraße)	+/-	+	+/-	+/-	+	**+/-**
C (Dorfstraße)	+	+	+/-	-	+	**+**
D (Dorfstraße)	-	+	-	-	+	**-**
E (Dorfstraße/ Bäckerweg/ Starkloh)	+	+	+	+/-	+/-	**+**
F (Dorfstraße)	-	+	+	+/-	-	**-**
G (Bäckerweg/ Starkloh)	-	-	+	-	-	**-**
H (Dorfstraße/ Starkloh)	-	-	+	-	-	**-**
I (Hackerweg)	-	-	+	-	-	**-**
J (Hauptstraße)	-	-	+	-	-	**-**
K (Dorfstraße)	-	-	+	-	-	**-**
L (Redder)	-	-	+	-	-	**-**
M (Redder)	+	-	+	-	+	**+**
N (Schafstedter Landweg)	-	-	+/-	-	+	**-**

Tabelle 3: Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

In Tensbüttel-Röst sind einige Entwicklungsflächen vorhanden, die eine gute Eignung aufweisen. Zu diesen Flächen zählen C, E und M sowie die zum Teil geeignete Fläche B. Die anderen Flächen sind nur bedingt für eine bauliche Entwicklung geeignet. Gründe für eine bedingte Eignung sind, dass diese Flächen außerhalb des Siedlungs-

schwerpunktes von Tensbüttel liegen, die Richtwerte für Immissionen überschritten werden und Schallimmissionen der Windkraftanlagen zu beachten sind.

8. Handlungsmöglichkeiten

In der Ortslage ergeben sich 16 Baulücken (mit 19 möglichen Gebäuden) mit guter Eignung, die bei Bedarf, nach entsprechender Rücksprache mit den Eigentümern, zur Verfügung stehen könnten. Zudem sind weitere 4 Grundstücke in Geltungsbereich von Bebauungsplänen für eine bauliche Entwicklung gut geeignet.

In Bezug auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken mit guter Eignung ist zuerst einmal die Marktverfügbarkeit der Grundstücke abzuprüfen. Mit einer schriftlichen Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erreicht man zudem eine Sensibilisierung für das veräußerbare Baulandpotenzial.

Um die Schließung dieser Baulücken zusätzlich zu fördern, kann von Seiten der Gemeinde zudem über die Anlage eines Baulandkatasters nachgedacht werden. Auf diese Weise wird für die Öffentlichkeit eine Transparenz geschaffen, die die Marktsichtbarkeit dieser Grundstücke erhöht und somit zu einer Ausschöpfung des internen Baulandpotenzials der Gemeinde führt.

Es existieren Entwicklungsflächen (B, C, E und M) mit guter Eignung, welche eine weitere bauliche Entwicklung zum Teil im Außenbereich ermöglichen würden, soweit die Aktivierung von Baulücken nicht in nennenswerten Umfang möglich ist.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 10. September 2020

9. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch das Gesetz zuletzt am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (10/2010, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 (2018, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West. Kreise Dithmarschen und Dithmarschen – Fortschreibung 2005 (2005, Kiel).

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2019): Windenergie Regionalplan III (Dritter Entwurf) (12/2019, Kiel).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Dithmarschen. Gesamtfortschreibung Januar 2005 (01/2005, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein (letzter Stand: 17.12.2019).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland (letzter Stand: 17.12.2019).

10. Weiterführende Quellen

Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, November 2010

Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung
Institut Raum & Energie, Pinneberg, Stand 26.01.2010

Demographischer Wandel in Schleswig-Holstein
Arbeitstagung des VSHEW am 20. Mai 2011 in Lübeck-Travemünde
Vortrag: Kristina Schuhoff, Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesplanung

Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen
Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Juni 2016

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse
Ifs Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Juni 2011

Mikrozensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Schleswig – Holstein
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Kiel, 2013.

Statistische Daten der Gemeinde Tensbüttel-Röst, Zeitreihe für Tensbüttel-Röst
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, URL: http://region.statistik-nord.de/detail/0010000000000000000/1/354/1351/ (Stand: 31.12.2018)

Statistische Daten der Gemeinde Tensbüttel-Röst
Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland, URL: www.regionalstatistik.de, diverse Werteabrufe, (Stand: 05.11.2019)

11. Anhang

11.1 Karte – Innenentwicklungspotenziale

11.2 Tabellarische Übersicht - Innenentwicklungs-potenziale

Anlage 1: Zusammenstellung der Potenzialflächen

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	Ge-bäude	
Baugebiete								
B 1 (I)	Österäcker	6 – 20	ca. 1.100	MI	§ 30 WA	Rasenfläche	1	Laut BP Nr. 1 ein Baugrundstück
B 2 (II)	An der Österau 6	6 – 207	ca. 740	WA	§ 30 WA	Rasenfläche	1	Laut BP Nr. 2 ein Baugrundstück
B 2 (III)	An der Österau 12	6 – 189	ca. 1.010	WA	§ 30 WA	Rasen/ Garten	1	Laut BP Nr. 2 ein Baugrundstück
B 7 (VI)	An der Österau 12	6 – 180	ca. 1.040	M	§ 30 M	Pferdekoppel	1	Laut BP Nr. 7 ein Baugrundstück
Summe			**ca. 3.890**				**4**	

Baulücken								
1	Dorfstraße 50	4 – 46	ca. 570	M	§ 34	Garten/ Tannen	1	**gute Eignung**
2	Dorfstraße 43	3 – 35	ca. 1.330	M	§ 34	Rasen/ Garten	1	**gute Eignung**
3	Dorfstraße 43	3 – 35	ca. 1.000	M	§ 34	Rasen/ Garten	1	**gute Eignung**
4	Dorfstraße 41	3 – 36	ca. 1.740	M	§ 34	Pferdekop-pel/ Container	2	**gute Eignung**
5	Dorfstraße 40	6 – 186	ca. 1.920	M	§ 34	Rasen/ Garten	2	**gute Eignung**
6	Dorfstraße 33	3 – 41	ca. 600	M	§ 34	Garten/ Gemüse-beete	1	**gute Eignung**
7	Dorfstraße 25	3 – 45	ca. 1.760	M	§ 34	Rasen/ Pferde-paddock/ altes Stall-gebäude	2	**gute Eignung**

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	Ge-bäude	
8	Dorfstraße 18	6 – 10	ca. 1.100	M	§ 34	Schuppen / Pferdestall	1	**gute Eignung**
9	Dorfstraße	2 – 21	ca. 1.310	M	§ 34	Garten/ Zufahrt/ Schuppen	1	**gute Eignung**
10	Dorfstraße	2 – 17/1	ca. 2.850	M	§ 34	Rinderkoppel	2	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
11	Hauptstraße 12	2 – 13	ca. 1.500	M	§ 34	Hauskoppel/ Rinder	1	**gute Eignung**
12	Hauptstraße/ Dellbrückweg	2 – 4; 6	ca. 3.260	z.T. M	§ 34	Garten/ Rasen	2	**z.T. gute Eignung (580 m²),** z.T. potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle
13	Hauptstraße	3 – 70	ca. 1.050	M	§ 34	Rasen	1	**gute Eignung**
14	Hackerweg	2 – 13	ca. 1.750	M	§ 34	Hauskoppel/ Rinder	1	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
15	Hauptstraße	2 – 26	ca. 1.320	M	§ 34	Hauskoppel/ Pferde	1	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
16	Hauptstraße	11 – 46	ca. 1.300	M	§ 34	Hauskoppel/ Pferde	1	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
17	Redder	2 – 38	ca. 680	M	§ 34	Schuppen/ Gemüse-beete	1	**gute Eignung**
18	Redder	2 – 39	ca. 730	M	§ 34	Parkplatz	1	**gute Eignung**
19	Siedlung	6 – 84	ca. 980	W	§ 34	Rasen, Häuser abgerissen	1	**gute Eignung**
20	Schafstedter Landweg 16	6 – 93	ca. 970	W	§ 34	Holzlager/ Rasen	1	**gute Eignung**
Summe			**ca. 27.720**				**25**	

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	Ge-bäude	
Leerstand, Unternutzung oder Verkauf								
a L	Dorfstraße 55	3 – 31/1	ca. 810	M		ehemaliges Wohnhaus	1	Leerstand des Gebäudes
b U	Zur Mühle 2	4 – 30	ca. 2.500	-		ehemaliges Stallgebäude	3	Unternutzung des Gebäudes
c U	Dorfstraße 44	6 – 188	ca. 1.320	M		ehemaliges Stallgebäude	2	Unternutzung des Gebäudes
d L	Dorfstraße 31	3 – 42	ca. 940	M		ehemaliges Wohnhaus	1	Leerstand des Gebäudes
e L	Dorfstraße 9	2 – 22	ca. 1.090	M		Wohnhaus	1	Leerstand des Gebäudes
f L	Hauptstraße 10	2 – 5	ca. 610	M		ehemalige Kneipe	1	Leerstand des Gebäudes
g L u. U	Hauptstraße 8	2 – 4	ca. 3.300	z.T. M		Wohnhaus mit Stallge-bäude	3	Leerstand des Gebäudes Unternutzung des Stallgebäudes
h U	Dellbrückerweg 5	2 – 9	ca. 1.800	-		ehemaliges Stallgebäude	1	Unternutzung des Gebäudes
i U	Hauptstraße 20	11 – 46	ca. 1.960	M		ehemaliges Stallgebäude	1	Unternutzung des Gebäudes
j L	Siedlung 2	6 – 73	ca. 580	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Gebäudes
k L	Siedlung 10	6 – 77	ca. 1.250	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Gebäudes
Summe							**16**	

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	Ge-bäude	
Entwicklungsflächen								
A	Zur Mühle	4 – 30	16.100	-	§ 35	Koppel	ca. 15	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, Waldabstand beachten, Schallimmission der Windkraftanlagen beachten
B	Dorfstraße	3 – 23; 39; 46	17.020	-	§ 35	Acker, Mais/ Lagerfläche Bauunternehmen/ Pferdekoppel	ca. 15	**z.T. gute Eignung,** Erschließung teilweise nicht gesichert, gewerblich geprägt
C	Dorfstraße	3 – 47/3	11.100	-	§ 35	Pferdekoppel/ Reitplatz	ca. 10	**gute Eignung**
D	Dorfstraße	3 – 92	5.600	-	§ 35	Pferdekoppel/ Lagerfläche Bauunternehmen	ca. 4	Zufahrt sicherstellen, Erschließung nicht gesichert
E	Dorfstraße / Bäckerweg / Starkloh	3 – 51	18.520	-	§ 35	Grasland	ca. 17	**gute Eignung,** z.T. Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle
F	Dorfstraße	2 – 41; 48	8.860	-	§ 35	Pferdekoppel	ca. 7	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle
G	Bäckerweg / Stakloh	2 – 19	12.340	-	§ 35	Rinderkoppel	ca. 10	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle
H	Dorfstraße / Starkloh	3 – 70 ; 75	35.360	-	§ 35	Mais/ Pferdekoppel	ca. 32	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, nicht Siedlungsschwerpunkt
I	Hackerweg	2 – 10/1; 13	9.570	-	§ 35	Pferdekoppel / Lagerplatz Schmied	ca. 8	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, nicht Siedlungsschwerpunkt
J	Hauptstraße	11 – 44	3.090	-	§ 35	Mais/ Pferdekoppel	ca. 3	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, Abstand zum Verbandsvorfluter beachten
K	Dorfstraße	11 – 48 ; 49	8.600	-	§ 35	Mais/ Pferdekoppel	ca. 6	z.T. Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, nicht Siedlungsschwerpunkt
L	Redder	6 – 181	11.540	-	§ 35	Pferdekoppel	ca. 10	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle

M	Schafstedter Landweg	6 – 216	12.900	-	§ 35	Koppel	ca. 11	Schallimmission der Windkraftanlagen beachten, Erschließung aufwendig
N	Redder	6 – 153	11.320	-	§ 35	Mais	ca. 10	**gute Eignung**

Stand: 11.09.2020

Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Tensbüttel-Röst
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 18.08.2021
Projekt-Nr.: 19041

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baugrundstücken, Baulücken, Unternutzungen, Leerstand und Entwicklungsflächen

Auftraggeber

Gemeinde Tensbüttel-Röst
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Tensbüttel-Röst

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baugrundstücken, Baulücken, Unternutzung und Leerstand

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Tensbüttel-Röst von September 2020 hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

Zum einen ergeben sich 4 Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 20 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Leerstande oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 11 Leerstände bzw. Unternutzungen festgestellt. Insgesamt wurden somit 35 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der der Tabelle 1.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiete	4	2 werden zurzeit bebaut	2	0
Baulücken Wohnen	20	1	15	4
Leerstand/ Unternutzung	11	0	8	3
Summe	**35**	**3**	**25**	**7**

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Im Ergebnis haben sich 80 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Zwei Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen werden bereits bebaut. Eine Baulücke, die für Wohnnutzung in Frage kommt, ist marktverfügbar. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Tensbüttel-Röst nur sehr bedingt möglich.

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Tensbüttel-Röst von September 2020 wurde erarbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es 14 Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien drei Flächen gut geeignet sind und eine zum Teil gut geeignet ist. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch potenziale Immission durch Hofstellen, der Schallimmission der Windkraftanlagen, schwierige Erschließung oder dadurch, dass es sich bei der Fläche nicht um den Siedlungsschwerpunkt handelt.

Folgend wurden die Eigentümer von den Erweiterungsflächen angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Entwicklungsfläche	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
gute Eignung	3	1	2	0
z.T. gute Eignung	1	0	1	0
bedingte Eignung	10	0	7	3
Summe	**14**	**1**	**10**	**3**

Tabelle 2: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Im Ergebnis haben sich 78 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer der Entwicklungsflächen zurückgemeldet.

Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein ausreichendes Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Tensbüttel-Röst festgestellt werden.

Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Tensbüttel-Röst zu sichern, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig. Hier bieten sich drei gut geeignete Flächen an, von denen jedoch nur eine Fläche zur Verfügung steht. Es handelt sich um Fläche E in der Dorfstraße.

Von diesem Hintergrund wird die Fläche E für eine weitere bauliche Entwicklung empfohlen.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 18.08.2021

Steffi Anthony

Geprüft:
Albersdorf, 18.08.2021
Dipl.-Ing Bernd Philipp