

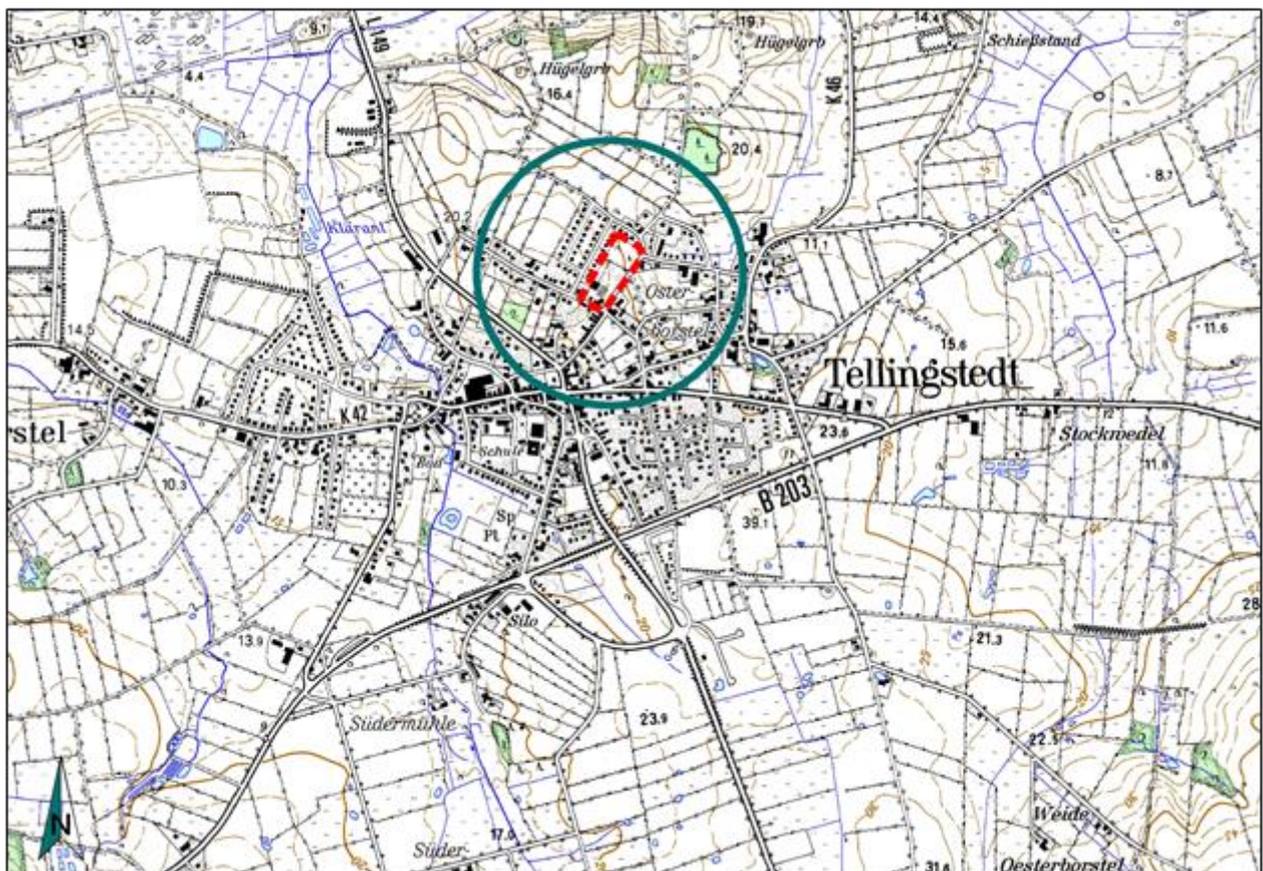
Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

► **Begründung**
nach § 2a BauGB

- ▷ Städtebauliche Begründung (Teil I)
- ▷ Umweltbericht (Teil II)

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26
der Gemeinde Tellingstedt**

**Ausweisung der Plangebietsfläche als Sondergebiet (SO)
„Garten- und Landschaftsbau“**



► **Gebiet**
nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 1 / 17
--	---	------------------------------------

Städtebauliche Begründung (Teil I)

1 Planungsgrundlagen

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH hat ihren Betriebssitz seit 1883 bereits in der fünften Generationen im Eichenweg 1 in der Gemeinde Tellingstedt. Das ortsansässige familiengeführte Traditionsunternehmen, ist im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebau tätig.

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich die Verwaltung, ein Blumenladen, die Wohnhäuser von Familienmitgliedern und Lagerhallen. Weiterhin dient ein Teil des Grundstücks als Betriebshof für den Gesamtbetrieb. Hier befinden sich verschiedene Lagerflächen und -einrichtungen, um für den Garten- und Landschaftsbau die erforderlichen Pflanzen, Steine, Einsatzstoffe wie Bodenaushub und Mutterboden, Produkte und Baumaterialien vorzuhalten. Bei den Tätigkeiten des Dienstleistungsbereiches fallen auch verschiedene Abfälle überwiegend in Kleinmengen an, die teilweise von den verschiedenen regionalen Baustellen zum Betriebshof gebracht werden. Hierbei handelt es sich um mineralische und organische Abfälle die nach einer Behandlung der Verwertung zugeführt werden.

Da ein Teil dieser Tätigkeiten auf dem Betriebshof, nach gegenwärtiger Lesart unter das Regime des Abfall- und Immissionsschutzrecht fallen, ist auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen eine Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich, obwohl keine Änderungen dieser Tätigkeiten auf dem Betriebshof vorgesehen sind.

Die Genehmigung nach dem BImSchG für die Anlage kann erst erteilt werden, wenn andere öffentlich-rechtliche Vorschriften wie die Voraussetzungen nach dem Bauplanungsrecht geschaffen sind.

Im Rahmen der Planungshoheit hat die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt an, den Bestand des Betriebes sowie dessen angemessene geringe Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch wird weiterhin die Grundlage für angestrebte Investitionen und die Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 2 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Gemeinde Tellingstedt ist es ein Anliegen, den Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH im Gemeindegebiet zu halten, und zukünftig für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Sorge zu tragen.

Auf Basis der sich im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erfolgt für denselben Geltungsbereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26. Der Planbereich soll entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung als Sondergebiet (SO mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ ausgewiesen werden.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurde der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 in der Sitzung am 10.12.2018 durch die Gemeindevertretung Tellingstedt gefasst und somit das Bauleitplanverfahren eingeleitet

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet, auf das sich das angestrebte Bauleitplanverfahren bezieht, befindet sich im:

Kreis: Dithmarschen
Gemeinde: Tellingstedt
Gemarkung: Tellingstedt
Flur: 11
Flurstücke: 95/1, 99/9, 99/12, 186 und 187

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19.987 m² (Bruttofläche) und es befindet sich nordöstlich der zentralen Ortslage Tellingstedt im Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“.

Der Planbereich schließt das bestehende Betriebsgrundstück der Gartengestaltung Dahmlos GmbH sowie das nordöstlich gelegene Wohnhaus mit Grundstück des einen Geschäftsführers ein.

Eigentümerin des weitestgehend bebauten und in Nutzung befindlichen Betriebsgrundstückes ist die Dahmlos GbR (bestehend aus Thomas und Markus Dahmlos), Eichenweg 1 in 25782 Tellingstedt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll zusätzlich die Grundlage geschaffen werden, dass die Gartengestaltung Dahmlos GmbH das Plangebiet, insbesondere den Betriebshof um ca. 1.265 m² geringfügig erweitern kann. Weiterhin soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass auf der derzeitigen Einschlagfläche von ca. 1.225 m² die Option für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäude für einen Betriebsinhaber besteht.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 3 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Die folgende Abbildung stellt den Planbereich mit seiner Umgebung dar.

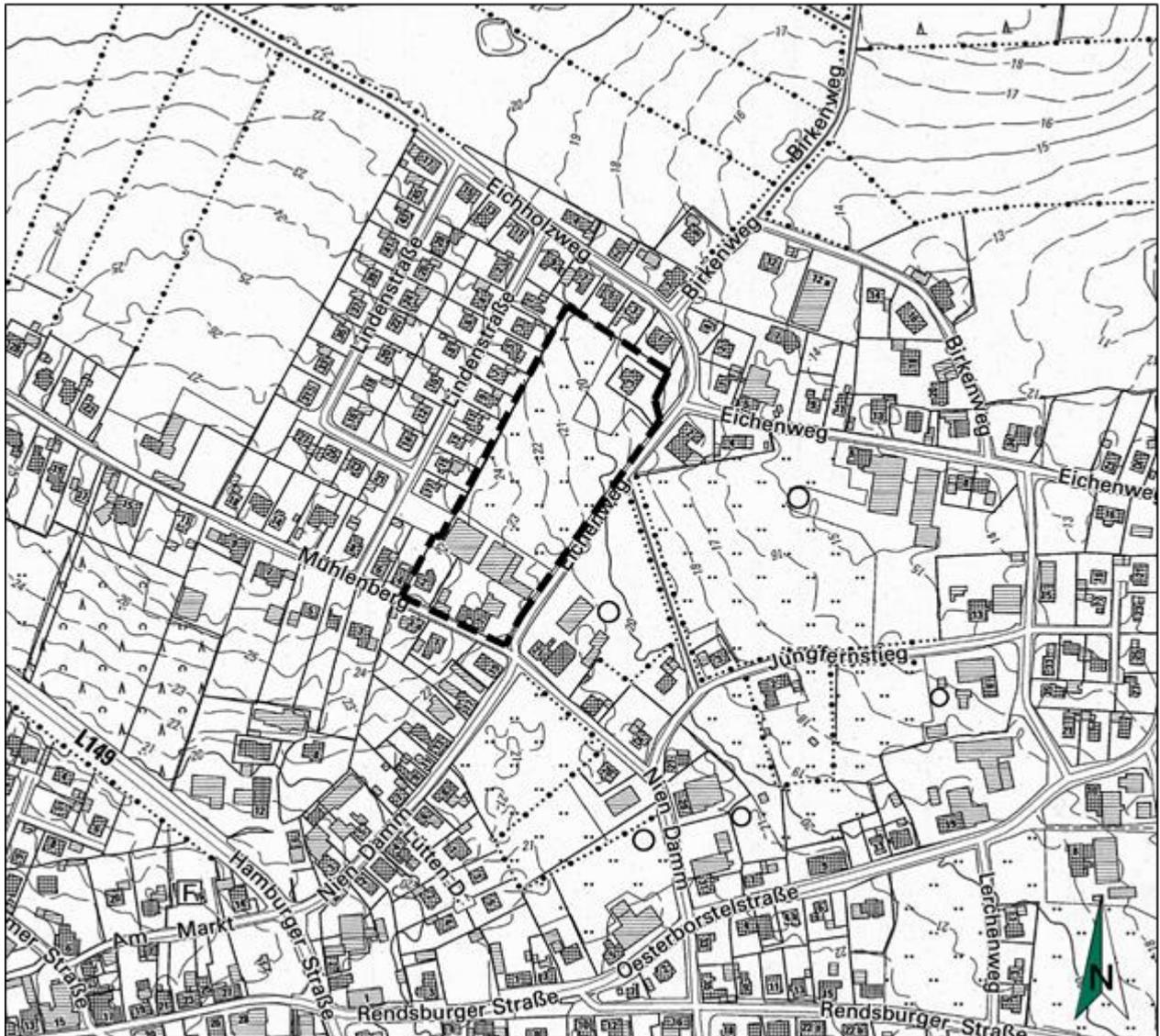


Abb.1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Plangebietes

Der Planbereich wird:

- ▶ im Norden von einer Kleinsiedlung und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen,
- ▶ im Osten von Flächen, die größtenteils landwirtschaftlich und z.T. für Tierhaltung genutzt werden,
- ▶ im Süden vom Eichenweg und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen mit den Wirtschaftsstellen und zugehörigen Wohngebäuden,

Verfasserin: BBU B ETRIEBS-BERATUNG + U MWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 4 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

- ▶ im Südwesten von der Straße „Mühlenberg“ sowie daran angrenzend im Nordwesten von der Wohnbebauung „Lindenstraße“ begrenzt.

1.2 Planungsanlass

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung der Betriebsfläche strebt die Vorhabenträgerin an, den Bestand sowie eine angemessene geringe Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch soll weiterhin die Grundlage für die angestrebten Investitionen und die Genehmigungsanpassung geschaffen werden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird somit das Ziel verfolgt, die Betriebsfläche mit der angrenzenden Abrundungsfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt als Sonderbaufläche darzustellen sowie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet entsprechend der tatsächlichen bzw. zulässigen Nutzungsart nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entsprechend auszuweisen.

Erhebliche Änderungen in Bezug auf die vorhandene bzw. bestehende Nutzung des Betriebsgrundstückes sind nicht vorgesehen. In erster Linie soll das Grundstück weiterhin als Betriebshof für den Gartengestaltungsbetrieb dienen. Hierfür sind verschiedene Lagerflächen, -boxen und Hallen zur Vorhaltung der Maschinen, Geräte, Fahrzeuge sowie Baustoffen und -materialien vorhanden. Ebenso befindet sich auf dem Betriebsgrundstück die Verwaltung für den Gesamtbetrieb und eine sogenannte Einschlagfläche.

Weiterhin sollen die organischen und mineralischen Abfälle, die auf den eigenen Baustellen im Bereich Garten- und Landschaftsbau anfallen, angenommen, zwischengelagert und zum Teil für die Wiederverwendung bzw. Verwertung behandelt werden.

Für die zeitweilige getrennte Lagerung der Abfälle sind auf dem Betriebshof verschiedene Bereiche vorhanden. Bei den organischen Abfällen erfolgt eine Trennung in Buschholz, Stubben und silierende Abfälle. Das Buschholz wird mit dem betriebs-eigenen Buschhacker regelmäßig zerkleinert und insbesondere als Brennstoff für die Hackschnitzelheizung vorgehalten. Die Stubben werden für die Gartengestaltung vorgehalten und sofern der Bedarf besteht mit einer angemieteten Schredderanlage zerkleinert und der externen Verwertung zugeführt. Für die silierenden Gartenabfälle wird eine Lagerbox vorgehalten. Diese wird regelmäßig bzw. nach Bedarf geleert und die organischen Abfälle werden einer externen Entsorgungsanlage zugeführt.

Die anfallenden mineralischen Abfälle (Boden und Baureste von z.B. Betonsteinpflaster, Gehwegplatten, Fundamente, Treppen usw.) sollen auf dem Betriebsgrundstück gesammelt und wenn eine ausreichende Menge vorhanden ist, über eine Mietbrecher- und einer Siebanlage behandelt werden. Die sogenannten Recyclingbaustoffe sowie der aufbereitete Bodenaushub sollen i. d. R. auf eigenen Baustellen zum Einsatz kommen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 5 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Genehmigungsplanung gemäß BImSchG wird auf Grundlage eines schalltechnischen Prognosegutachtens, in Bezug auf die zulässigen Betriebstätigkeiten, die Nachbarschaftsverträglichkeit geprüft bzw. vollständig berücksichtigt.

Das Ziel bzw. der Planungsanlass ist, den bestehenden Betrieb mit seinen wirtschaftlichen Tätigkeiten und baulichen Einrichtungen langfristig zu sichern und bei der Schaffung der planungsrechtliche Grundlage, für das angestrebte Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG, eine geringe Flächenerweiterung des Betriebshofes sowie optional eine veränderte Nutzung der Einschlagfläche einzuräumen.

1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan, des Planungsraumes IV Schleswig-Holstein Süd-West, stellt die Gemeinde Tellingstedt als ländlichen Zentralort im ländlichen Raum dar. Der Gemeinde Tellingstedt wird ein Nahbereich bzgl. des Versorgungsbereiches von ca. 8.000 Einwohner zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Ort ist als Unterzentrum eingestuft und ist über den Ortsrand hinaus als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet dargestellt.

Die Plangebietsfläche befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Die vorliegende Planung steht den Zielen des Regionalplanes des Planungsraumes IV nicht entgegen.

1.4 Bauleitplanverfahren

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Betriebsfläche eines Vorhabenträgers handelt, die als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll, wurde von der Gemeinde Tellingstedt bestimmt, die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. Die Vorhabenträgerin ist auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

Die Gemeinde Tellingstedt hat in Ihrer Gemeindevertretersitzung am 10.12.2018 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau“ beschlossen.

Aus Gründen der langfristigen Planungssicherheit des ortsansässigen Betriebes will die Gemeinde das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ausweisen. Grund-

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 6 / 17
--	---	------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Darstellungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt. Eine Erschließung ist nicht erforderlich, es handelt sich um einen über mehrere Jahre vorhandenen und genutzten Betriebsstandort.

Über den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Tellingstedt (vor dem Satzungsbeschluss) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Gartengestaltung Dahmlos GmbH) zur Umsetzung der im VEP dargestellten Maßnahmen, innerhalb einer Frist und deren Kostenübernahme.

Die Bauleitplanung wird in diesem Fall im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt, d.h. mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Verfahren zur Änderung / Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte die Beteiligung der Landesplanungsbehörde (Planungsanzeige) gemäß § 11 (1) Landesplanungsgesetz (LaplaG). Nach der Stellungnahme wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den vorliegend verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 13.02.2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (nach § 2 Abs.4 BauGB) aufgefordert.

Die Inhalte der Stellungnahmen werden von der Gemeinde per Beschluss über die Änderungen innerhalb der Bauleitpläne berücksichtigt.

Weiterhin hat die Gemeinde die Nachbargemeinden über das Vorhaben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unterrichtet, um die Bauleitpläne aufeinander abzustimmen.

Der Termin für die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gegeben. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird die Öffentlichkeit am 26.08.2019 in der Gaststätte „Dithmarscher Hof“ unterrichtet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens, eine Ortsbegehung zur Aufnahme der Flora und Fauna, zu den Biototypen, FFH Gebieten sowie einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, um auf dieser Grundlage als Teil II der Begründung insb. die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Detailplanung vornehmen zu können.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 7 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Tellingstedt am 26.08.2019 schließt sich das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an. Der Entwurf für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, das Abwägungsmaterial, die Begründungen und das Gutachten sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zugeben mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

1.5 Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als Teil II der städtebaulichen Begründung erstellt worden.

Die beiden Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 werden parallel durchgeführt. Obwohl eine gleichzeitige Erarbeitung erfolgt ist, werden die Begründungen inkl. der Umweltberichte für jede Planungsebene getrennt vorgelegt

2 Planinhalt

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Tellingstedt die Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 (im Parallelverfahren) und legt die allgemeine Art der Bodennutzung nach Maßgabe des Baugesetzbuches fest.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist es der Gemeinde Tellingstedt eine Anliegen, den Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH im Gemeindegebiet zu halten und zukünftig für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Sorge zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.1 Planungskonzept

In erster Linie handelt es sich um die Darstellung des bestehenden und genehmigten baulichen Bestandes und zusätzlich soll der Vorhabenträgerin eine geringe angemessene Erweiterungsmöglichkeit des Betriebshofes (innerhalb der Bestandsfläche) sowie einer zusätzlichen Bebauung eingeräumt werden.

Der Nutzungsumfang soll mit dem Bauleitplanverfahren nicht geändert werden, aber die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 8 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Der Planentwurf entspricht den örtlichen Gegebenheiten, nur für den Betriebshof wurde eine geringfügige Erweiterung von ca. 1.265 m² aufgenommen. Ein Teil der Sonderbaufläche von ca. 1.225 m² wird zzt. als Einschlagfläche genutzt und soll optional für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäude für einen Betriebsinhaber genutzt werden können. Dieser Flächenanteil wurde mit einer entsprechenden Signatur dargestellt.

2.2 Städtebauliche Ordnung

Das Plangebiet wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ ausgewiesen.

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt an, den Bestand des Betriebes der Vorhabenträgerin, dessen unwesentliche Umstrukturierung sowie eine geringfügigen Flächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die angestrebten Investitionen des Unternehmens sowie der Genehmigungsanpassung nach dem BImSchG zu schaffen. Generelle Änderungen der betrieblichen Tätigkeiten auf dem Plangrundstück, sind damit nicht verbunden.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen, der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten geringen Umstrukturierung und Erweiterungsmöglichkeiten des Plangebietes, wurde die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Nach der vorgenommenen Aufteilung des Plangebietes bzw. des Sondergebietes in Teilflächen sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Flächen für die Lagerung (Lagerplätze und -boxen), Vorhaltung und Vorbereitung (Arbeitsflächen) von sämtlichen Baustoffen und Materialien, welche für den Garten- und Landschaftsbau erforderlich sind.
- ▶ Flächen für die Lagerung (im SO, Betriebshof) und Behandlung (in den Teilflächen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) von, im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit anfallenden, Abfällen zur Verwertung.
- ▶ Eine Baufläche von 350 m² (im SO, Betriebshof) zum Bau einer Unterstellhalle für die witterungsgeschützte Lagerung sowie zum Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten.
- ▶ Verwaltungsgebäude, Blumenladen, Hallen und Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind (SO 5).
- ▶ Wohnhaus für den Betriebsinhaber in der Teilfläche SO 6.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 9 / 17
--	---	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

-
- ▶ Fläche für den Einschlag (auf Zeit von Pflanzen und Bäumen) sowie optional als Baufläche von 280 m² für Verwaltungs- oder Wohngebäude für den Betriebsinhaber (Teilfläche SO 7).

Weiterhin sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Einrichtungen, Nebenanlagen (z. B. zur Entwässerung) und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Mitarbeiterparkplätze), die den o.g. Nutzungen dienen bzw. in Zusammenhang stehen.
- ▶ Photovoltaikanlagen in und an Dach- und Außenwandflächen zur Einspeisung in das Versorgungsnetz.

Ausgeschlossen sind:

- ▶ Tätigkeiten und Betriebsbereichen die unter die Anwendung der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insbesondere an der derzeitigen Nutzung und dem baulichen (genehmigten) Bestand auf der Plangebietsfläche und wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die GRZ wird für das Sondergebiet generell auf 0,8 festgesetzt und gibt für das Baugrundstück an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO bebaut werden darf.

In Bezug auf den bereits, auf Grundlage von Baugenehmigungen genutzten Betriebshof (SO) mit einer zusätzlichen Unterstellhalle (Baufläche 350 m²), können abweichend zur o. g. GRZ die Lager- und Behandlungsflächen sowie Fahr- und Rangierflächen vollständig innerhalb der dargestellten Baugrenzen eingerichtet werden.

Grundfläche:

Im SO ist für eine zusätzliche Bebauung einer neuen Unterstellhalle eine GR 350 m² und in der Teilfläche SO 7 (Nutzung zzt. als Einschlagfläche) Optional eine Bebauung von GR 280 m² für ein Verwaltungs- oder Wohngebäude für den Betriebsinhaber festgelegt.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 10 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Firsthöhe:

Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 sind für die Bestandsgebäude sowie der beiden Baufelder entsprechende Firsthöhen, bezogen auf den eingemessenen Bezugspunkt (Oberkante Bürofußboden), festgesetzt.

Weiterhin wird davon unabhängig, für Lagerhalden eine Höhe bezogen auf die Geländehöhe von 4,00 m festgelegt.

2.5 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die entsprechenden Festsetzungen orientieren sich insbesondere an dem baulichen Bestand auf der Plangebietsfläche.

Bauweise:

Im SO (Betriebshof) und SO 5 ist eine abweichende Bauweise zulässig, bei der bis an die festgesetzten Baugrenzen heran gebaut werden und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Diese Vorgabe ergibt sich aus dem geplanten (möglichen) Anbau an der vorhandenen Halle.

In den Teilflächen SO 6 und 7 ist nur eine offene Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50 m, zulässig.

Baugrenzen:

Innerhalb des SO (Betriebshof) wurden die Baugrenzen bis an die örtlich vorhandene nicht bebaubaren Flächen gesetzt. Gebäude und Gebäudeteile sowie Lagerflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

2.6 Verkehrsflächen

An den bestehenden Grundstückszufahrten und Einfahrten aufs Plangebiet, von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Straßen „Mühlenberg“ und „Eichenweg“, sind keine Änderungen geplant, der Bestand wurden entsprechend aufgenommen/festgesetzt.

Zusätzlich ist der Einfahrtsbereich zur Stellplatzanlage (Mitarbeiterparkplätze) und die Einfahrt auf die Teilfläche SO 7, wenn die optionale Bebauung mit einem Verwaltungs- oder Wohngebäude für den Betriebsinhaber zum Tragen kommt, von der Straße „Eichenweg“ aus festgelegt.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 11 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

2.7 Flächen für Abwasserbeseitigung

Auf dem Bestandsgrundstück ist bereits ein Entwässerungssystem für das anfallende Niederschlagswasser vorhanden. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurde dieses aufgenommen und für die zukünftige Nutzung überplant. Auf dieser Grundlage wurde für die geordnet Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eine entsprechende Fläche für ein Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken festgelegt.

Eine Ableitung aus dem Plangebiet ist nicht zulässig bzw. möglich, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets nach den rechtlichen Vorgaben zu versickern. Entsprechende Nachweise (Berechnungen usw.) sind innerhalb der Antragsverfahren vorzulegen.

2.8 Lärmbegrenzung

Von der BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg, wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 erstellt. Die Vorgaben und Grundlage ergaben sich aus den örtlichen Gegebenheiten, den betrieblichen Einrichtungen und Maschinen, der Nutzungsabsichten der Vorhabenträgerin sowie der Randbedingungen innerhalb des Aufstellungsverfahrens.

In Kapitel 7 des Schalltechnischen Prognosegutachten wurden vom Gutachter Empfehlungen für die erforderlichen textlichen Festsetzungen aufgeführt. Diese wurden bei der Planaufstellung sowie den textlichen Festsetzungen vollständig übernommen.

Besonders hervorzuheben ist, dass für die Stellfläche der lärmintensiven Aggregate entsprechende Teilflächen(SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) festgesetzt wurden und zusätzlich die maximale Einsatzzeit von jeweils 2 Tagen pro Jahr. Der Buschhacker (Teilfläche SO 4) darf in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr maximal 8 Stunden betrieben werden, eine weitere Beschränkung der Einsatzzeit ergibt sich aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten nicht.

Das vollständige Schalltechnische Prognosegutachten ist der städtebaulichen Begründung als Anlage beigefügt.

2.9 Festsetzung zur Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde besonderen Wert auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes gelegt. Innerhalb des Verfahrens wurde gem. § 2 (4) BauGB unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Untersuchungsumfang sowie in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht bewertet wurden. In diesem Rahmen erfolgte auch eine

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 12 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Bilanzierung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Die vorgenommenen Festsetzungen beziehen sich auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für die vorhandenen Gehölze auf dem Schutzwall und des Einzelbaums in der südlichen Plangebietsecke wurden Erhaltungsvorgaben festgesetzt.

Zusätzlich wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage festgelegt. Weiterhin wurden private Grünflächen definiert, die auch von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten sind.

2.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Erweiterung des Betriebshofes in nordöstlicher Richtung ist der Verlust von ca. 40 m Knick verbunden. Dieser ist in einem Verhältnis von 1 : 2, entsprechend 80 m auszugleichen. Die entsprechende Fläche, am zukünftigen Ende des Betriebshofes, wurde entsprechend festgesetzt. Die Vorgaben zur Anpflanzung ergeben sich konkret aus dem Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Auf Grundlage der Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 ergeben sich mögliche bauliche Eingriffe, mit denen ein Verlust von Gehölzbeständen und bei der optionalen Bebauung in der Teilfläche SO 7 zusätzlich der Einschlagbrache verbunden sind. Für diesen Eingriff ist ein externer Ausgleich vorgesehen.

Die Gesamtfläche beträgt 2.655 m², für die eine entsprechende vertragliche Regelung für die Nutzung von Ökopunkten vorzulegen ist. In dem zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Tellingstedt und der Vorhabenträgerin wird eine entsprechende Regelung, zur Sicherung des Ausgleichs aufgenommen.

Da der bauliche Eingriff in der Teilfläche SO 7 lediglich optional zulässig ist, wird im Durchführungsvertrag die Ausgleichsregelung so vorgenommen, dass für den Ausgleich (ohne Eingriff in SO 7) eine Fläche von 1.155 m² in Ansatz gebracht wird. Für einen späteren Eingriff in der Teilfläche SO 7 wäre dann ein externer Ausgleich, bevor ein entsprechender Bauantrag eingereicht wird, von 1.500 m² nachzuweisen.

3 Ausweisung des Plangebiets

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot betrifft den Inhalt eines Bebauungsplanes und damit dessen materielle Rechtmäßigkeit. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 13 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Gemeinde Tellingstedt erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wodurch diese Vorgaben vollständig Berücksichtigung finden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine bestehenden und fast vollständig bebaute/genutzte Betriebsfläche überplant, um für die Vorhabenträgerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Investitionen und entsprechende Genehmigungsanpassungen zu schaffen. Änderungen der betrieblichen Nutzung des Betriebsgrundstückes sind mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

4 Abwägung

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch die Planung regelt die Gemeinde die zulässige Nutzung von Grundstücken und bestimmt damit den Inhalt des Eigentums an Grund und Boden. Entgegengesetzte Interessen sollen in ein abgewogenes Verhältnis zueinander und zu einem gerechten Ausgleich untereinander gebracht werden.

Die Gemeinde als Träger der Planungshoheit entscheidet, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

4.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb eines Bauleitplanverfahrens erfolgt in der Regel eine Prüfung und Begründung der Standortwahl. Im vorliegenden Fall konnte und wurde auf die Betrachtung von Alternativstandorten verzichtet, da das Plangrundstück bereits in der Weise genutzt wird (Bestandsschutz), wie es nach der Planaufstellung genutzt werden kann.

Wenn ein geeigneter und bereits genehmigter Standort erweitert werden soll, sollte dieser im Sinne einer Verringerung von zusätzlichen Eingriffen möglichst intensiv genutzt werden und einer Neuerrichtung an einem anderen Standort vorgezogen werden.

Mit der Durchführung des bauleitplanerischen Verfahrens ist keine Änderung der derzeitigen Nutzung verbunden, sondern der Bestand und eine geringe Erweiterung des Betriebshofes wird derart festgelegt, dass hierdurch die Grundlage für angestrebte Investitionen und die Genehmigungsanpassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen wird.

Verfasserin: BBU B ETRIEBS-BERATUNG + U MWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 14 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Die Gemeinde Tellingstedt verfolgt das Ziel, das bereits seit dem Jahre 1883 ortsansässige Unternehmen in der Gemeinde zu halten und die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand zu schaffen.

4.2 Umweltbelange

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt wird eine bestehende und genutzte Betriebsfläche für ein familiengeführtes Traditionsunternehmen, welches im Bereich des Garten,- Landschafts- und Gewerbebau einen Gartenbau tätig ist, als Sondergebiet ausgewiesen.

Auf Grundlage des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes inkl. der Vorhabenbeschreibung wurden die möglichen Beeinträchtigungen von Menschen und Umwelt festgelegt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betrachtet. In Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten aufgestellt. Die Ergebnisse, sind nachdem eine Nachbarschaftsverträglichkeit festgestellt wurde, vollständig bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.

Weitere mögliche Auswirkungen des Vorhabens wurden während der Aufstellung der Umweltberichte betrachtet, mit dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der betrachteten Umweltbelange auszugehen ist.

4.3 Gemeindliche Abwägung

Das parallel durchgeführte Verfahren für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt zur allgemeinen Ausweisung als Sonderbaufläche, zur Nutzung durch einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbau, stellt eine notwendige städtebauliche Planung für die Sicherung und Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens in der Gemeinde Tellingstedt dar.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 werden konkrete „Nutzungsbegrenzungen“ der Plangebietsfläche festgesetzt. Alternative Planungsmöglichkeiten waren im vorliegenden Verfahren nicht relevant, da das Plangebiet bereits zum größten Teil bebaut und sich in der Nutzung befindet.

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt sind geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbunden, die als zulässig zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle auf den Teil II der städtebaulichen Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 15 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt verfolgt mit dem Aufstellungsverfahren das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ zu schaffen, damit der Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH langfristig in der Gemeinde gesichert werden kann.

Hierdurch wird die Voraussetzung für weitere Investitionen, die Arbeitsplatzsicherung sowie die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsanpassung geschaffen.

Nach Durchführung aller im gesamten Bauleitplanverfahren vorgesehenen bzw. festgesetzten Maßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen und eine Nachbarschaftsverträglichkeit ist gesichert.

Tellingstedt, den ____ . ____ . ____

Bürgermeisterin der Gemeinde Tellingstedt

Anlage:

Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) „Garten und Landschaftsbau, der BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg, vom 15.08.2019

Hinweis:

Der Umweltbericht, welcher Teil II der städtebaulichen Begründung ist, wurde vom Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte, Kiel, fachlich erarbeitet.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 16 / 17
--	---	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

6 Rechts-und Verwaltungsvorschriften

- ▶ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- ▶ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- ▶ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert
- ▶ Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014
- ▶ Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt
- ▶ Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt
- ▶ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
- ▶ Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV - Kreise Dithmarschen und Steinburg, Gesamtfortschreibung Januar 2005
- ▶ Fortschreibung 2005, Regionalplan für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West

Verfasserin: BBU B ETRIEBS-BERATUNG + U MWELTSCHUTZ GMBH	Begründung - Entwurf E + A Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 17 / 17
--	---	-------------------------------------