

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde St. Annen

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan (B-Plan) eine zusammenfassende Erklärung als eigenständiger Teil beizufügen.

Der Erklärung muss entnommen werden können, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Kurzdarstellung des Planinhalts

Das Unternehmen HEIM GmbH führt Lohnarbeiten, Klärtechnik, Wegebau, Abbrucharbeiten und andere Dienstleistungen im Bereich des Erdbaus aus. Wenngleich der Erdbaubetrieb großen Raum auf dem Betriebshof einnimmt, wird auf der Hofstelle auch noch eine Landwirtschaft mit 30 Tieren und 24 ha Land betrieben. Entsprechend wurden im Bestand einige vormals rein landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude zu Büroräumen und Maschinenstellplätzen um- bzw. mitgenutzt und zusätzlich im Jahr 2010 eine Maschinenhalle errichtet.

Durch das beständige Wachstum bei der HEIM GmbH besteht akuter Bedarf nach einer weiteren Maschinenhalle, einer neuen Werkstatt, einer Offenlagerfläche sowie zweier Betriebsleiterwohnungen.

Die Betriebsleiterwohnungen sollen nördlich des kleinen Waldstücks entstehen, wo bis vor dem Abbruch vor wenigen Jahren bereits ein Wohnhaus bestand. Durch den hier bestehenden alten, flachen Deichkörper, der im Bereich des geplanten Sondergebietes in ca. 50m Entfernung von der Landesstraße verläuft, ist diese Fläche im Vergleich zur östlich anschließenden begrüpten Grünlandfläche (Verlandungsbereich einer Wehle) gut bebaubar.

Ein Hallenneubau soll in südlicher Erweiterung an die bestehende Maschinenhalle realisiert werden, da der hier anzutreffende Baugrund einen Hallenneubau mit kurzen Wegen zum Betriebshof zulässt.

Der Neubau einer Werkstatt soll auf dem zentralen Betriebshof nördlich der Gartenfläche realisiert werden. Aktuell lagern hier noch Schüttgüter und Maschinenteile.

Schüttgüter und witterungsunempfindliches Baumaterial soll zukünftig auf der neu zu schaffenden Offenlagerfläche im Osten des Plangebietes zentralisiert gelagert werden.

Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass die erforderlichen Umweltbelange ausreichend berücksichtigt und umweltbezogene Auswirkungen gering bleiben bzw. ausgleichbar sind.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der gemeindlichen Abwägung wurden insbesondere folgende wesentliche Auswirkungen berücksichtigt:

- Es geht landwirtschaftliche Nutzfläche durch die geplante Bebauung verloren.
- Der Charakter der Landschaft wird sich durch die Bebauung verändern.

- Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Teil- und Vollversiegelung von Flächen. Die natürliche Bodenstruktur wird oberflächennah zerstört werden.
- Durch die geänderte Bodennutzung im Bereich der neuen baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere.
- Durch den Erwerb von Ökopunkten können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Planungsalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen bereits langjährig bestehenden Betrieb handelt, ist für die beabsichtigte Sondernutzung und Erweiterung kein anderer Standort sinnvoll. Zudem ist das Grundstück im Besitz des Planungsbegünstigten und deshalb verfügbar. Außerdem widerspricht die Art der baulichen Nutzung einem Standort innerhalb der Ortslage von St. Annen. Eine komplette Neuansiedelung des Betriebes würde zusätzliche Eingriffe in alle Schutzgüter bedeuten und ist daher nicht weiter zu verfolgen. Die Eingriffsbündelung an dem vorliegenden Standort beschränkt die Auswirkungen auf die zusätzlichen Erweiterungen und vermeidet erneute Belastungen an einem neuen Firmensitz.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Rücklauf von	Stellungnahme	Abwägung
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abt. Landesplanung und ländliche Räume, IV6 vom 05.07.2021	<p>Dem Hinweis, die geplanten Bauflächen im Sinne einer flächensparenden und kompakten Bauweise auf den für das Vorhaben konkret erforderlichen Bedarf zu begrenzen, wird insbesondere mit Blick auf die vorgesehene Errichtung der beiden Betriebsleiterwohnungen nach wie vor nicht ausreichend Rechnung getragen. Aus landesplanerischer Sicht sollte der Umfang der Planung daher erneut kritisch überprüft werden und ggf. angepasst werden. Im Hinblick auf die beabsichtigten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im SO 1 (Betriebe der Dienstleistungen-Verwaltungen) wird auf die Bedenken des Kreises Dithmarschen (Abteilung Regionalentwicklung) vom 28.05.2021 verwiesen und um entsprechende Berücksichtigung gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist bemüht eine kompakte Bebauung umzusetzen und hat bereits im Flächennutzungsplan die Flächenabgrenzungen für das Plangebiet dargestellt und die Bedarfe der Fa. Heim Erdbau erläutert. Der erforderliche Waldabstand wurde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde auf 20 m reduziert, um die Betriebsleiterwohnungen enger in Richtung Süden an die bestehende Bebauung heranzurücken. Durch die örtlichen Bodenverhältnisse ist der alte Deichkörper für eine Wohnbebauung im Plangebiet besonders geeignet (hier stand bereits ein Wohnhaus), weshalb auch sämtliche zum Wohnen genutzte Gebäude entlang der Landesstraße auf diesem Deichkörper errichtet wurden. Der Bedarf nach zwei zusätzlichen Betriebsleiterwohnungen ist seit der Betriebsübergabe an die drei Geschäftsführer akut</p>

Ziele der Raumordnung stehen den vorliegenden Planungsabsichten jedoch nicht entgegen.

Kreis Dithmarschen vom 28.05.2021

Bezugnehmend auf die erste Stellungnahme (Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass geprüft wurde, ob die im Bestand befindlichen versiegelten Flächen in diesem Umfang genehmigt bzw. hinreichend Ausgleich erbracht wurde. Ich bitte, dies nachzuholen, da die Bilanzierung gegebenenfalls angepasst werden muss.

Des Weiteren bedarf die Bilanzierung einer Überarbeitung, falls es zu Eingriffen in Gehölzbestände kommt. Im Umweltbericht S. 31 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung“ steht, dass es für alle geplanten Maßnahmen weder zu Eingriffen in Gewässer noch in Gehölz- oder Strauchbewuchs kommt. Konkret scheint es mir bei der Errichtung der Werkstatt zu Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand (befindlich zwischen dem Auslauf der Rinder und der versiegelten Lagerfläche westlich davon) zu kommen. Auch die Einzelbäume zwischen Wald und Scheune sind nicht als zu erhalten festgesetzt, jedoch auch nicht in der Bilanzierung enthalten.

und augenfällig. Die Bauweise in form von Einzelhäusern ist Ortsüblich. Die Gemeinde hält daher an der Darstellung fest.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Aufgrund des Alters der Hofstelle und der historischen Genehmigungsfreiheit / fehlender Dokumentation beispielsweise von Hofbefestigungen/ Versiegelungen – ist eine valide und belastbare Bilanzierung der Bodenversiegelung nicht möglich. Entsprechend wird der Status Quo als legal erachtet und der Bilanzierung als Basis zugrundegelegt. Ein Abgleich von verschiedenen Luftbildern des vergangenen Jahrzehnts bestätigt diese Annahme.

Entsprechend konnte nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine nachträgliche Bilanzierung des Bestandes verzichtet werden.

Die Ausdehnung der Baugrenze für die geplante Werkstatt wurde reduziert und angepasst. Drei junge Weiden mit Stammdurchmessern von jeweils 15 cm müssen hierfür voraussichtlich gerodet werden. Die Gehölze werden durch Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

Die übrigen genannten, zu erhaltenden Gehölze werden in der Planzeichnung dargestellt.

**Deich- und
Hauptsielver-
band Dithmar-
schen vom
31.05.2021**

Der geplante Neubau der Maschinenhalle, Werkstatt und der beiden Betriebsleiterhäuser ergibt eine Fläche von 3050 m². Mit dem Bau ist eine Veränderung des Niederschlagswasserabflussverhaltens von der Fläche verbunden. Eine Regenrückhaltung bzw. Stauraumschaffung **von 100 m³** ist herzustellen. Die Niederschlagsrückhaltung kann als Regenrückhaltebecken oder vorzugsweise über Stauraumschaffung durch Böschungsabflachung an einem Sielverbandsvorfluter (hier: Vorfluter 44.02) bzw. bestehenden Grabensystem geschaffen werden. **Der Stauraum ist dauerhaft zu gewährleisten.**

Die geplante Maßnahme ist vor Beginn mit dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen abzustimmen. Böschungsabflachungen an einem Sielverbandsvorfluter darf nur vom Deich- und Hauptsielverband ausgeführt werden.

In Absprache mit dem DHSV Dithmarschen wird, um Stauraum zu schaffen, der vorhandene Vorfluter 44.02 an der Böschung um ca. 1 m abgeflacht.

Auf diese Weise wird der erforderliche Stauraum von 100 m³ dauerhaft gewährleistet.

**Landesamt für
Landwirtschaft,
Umwelt und
ländliche Räu-
me des Landes
Schleswig-Hols-
tein, Forstbe-
hörde Nord vom
11.05.2021**

(...) zu der o.a. Planung bestehen keine Bedenken, sofern die in der Planung dargestellte Waldfläche in ihrem Bestand erhalten wird.

Kenntnisnahme. Die dargestellte Waldfläche wird in ihrem Bestand erhalten.

**AG-29 vom
10.06.2021**

(...) die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu.

Voraussetzung für diese Zustimmung ist die uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

In der Begründung (Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 4 heißt es:

„Es besteht somit ein Ausgleichserfordernis von 5.240 m² (entspricht = 5.240 Ökopunkten), welches über ein noch zu bestimmendes Ökokonto erbracht werden soll“

Die Hinweise wurden berücksichtigt und Angaben im Umweltbericht unter Kapitel 13.14.2 ergänzt.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes müssen konkrete Angaben über die zu erbringende Kompensation gemacht werden. Eine bloße Absichtserklärung entspricht nicht der gültigen Norm. Neben der Bezeichnung des gewählten Ökokontos sind weitere Angaben über Ziel und Umfang der Maßnahmen erforderlich.

Das Verfahren ist daher unvollständig und rechtsfehlerhaft. In diesem Punkt besteht Nachbesserungsbedarf.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Plans sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein
- Bauernverband Schleswig-Holstein
- Landesamt für Denkmalpflege
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. - LV Schleswig-Holstein e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V.
- Naturschutzbund Deutschland – Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Amt Nordsee – Treene für die Nachbargemeinden Drage, Koldenbüttel und der Stadt Friedrichstadt

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken und Anregungen geäußert noch Hinweise gegeben:

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Außenstelle Itzehoe / Technischer Umweltschutz 06.05.2021
- Industrie- und Handelskammer 03.06.2021 + 04.01.2021
- AWD 14.05.2021 + 26.11.2020
- Handwerkskammer Flensburg 04.05.2021
- Gemeinde Lehe 10.05.2021 + 14.12.2020
- Gemeinde Lunden 04.05.2021 + 26.11.2020
- Gemeinde Schlichting 06.06.2021 + 04.12.2020
- Gemeinde Krempel 26.11.2020
- Gemeinde Kleve 18.12.2020
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 18.12.2020
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR 11.12.2020