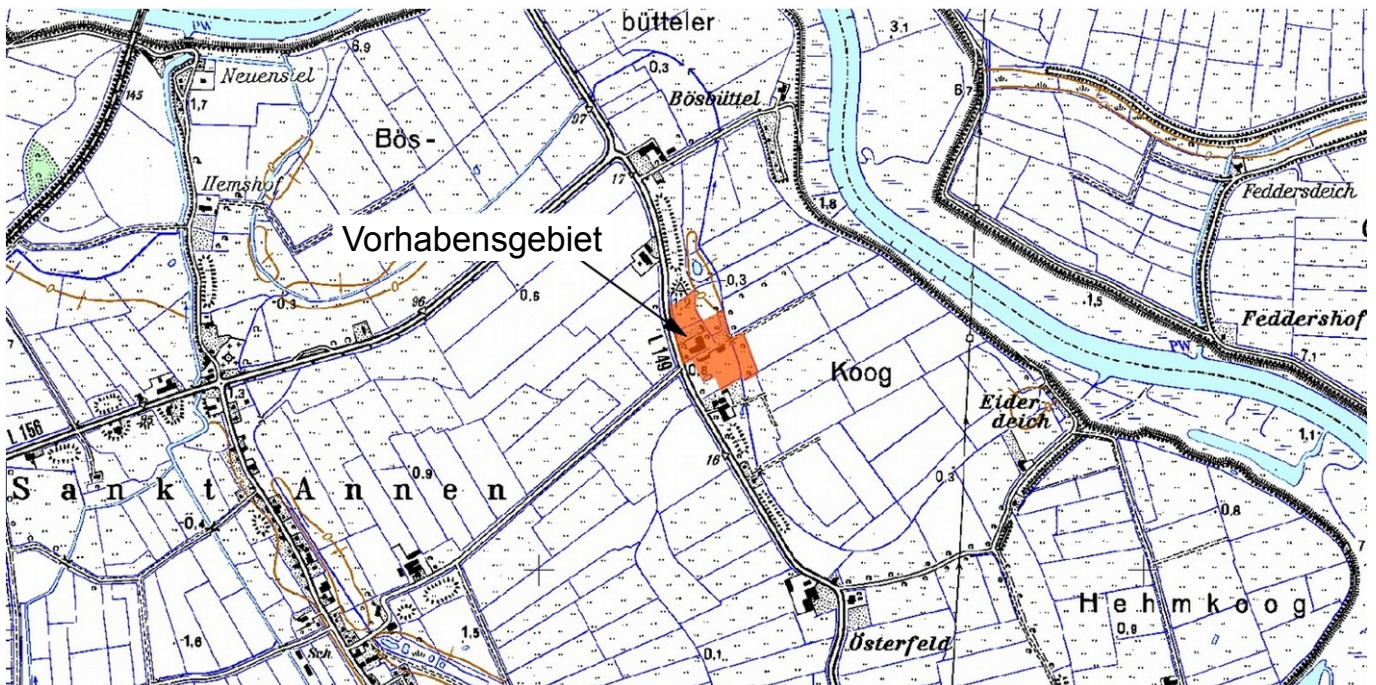


---

# Gemeinde St. Annen

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4  
„Erdbau-Lohnunternehmen-Landwirtschaft“

## Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Auftraggeber: Heim GmbH  
Österfeld 14  
25776 St. Annen

Planung:

**effplan.**

Brunk & Ohmsen  
Große Straße 54  
24855 Jübek  
Tel.: 0 46 25 / 18 13 503  
Mail: info@effplan.de

Stand: Juli 2021  
Satzungsbeschluss

---

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Einführung.....</b>	<b>3</b>
2	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
3	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
4	<b>Ziele und Zwecke, Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung.....</b>	<b>4</b>
5	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
6	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>6</b>

## 1 Einführung

Die Heim Erdbau GmbH, Osterfeld 14 in Sankt Annen ist ein mittelständischer Lohn- und Erdbaubetrieb, der sich auf der Hofstelle der Familie Heim parallel zum landwirtschaftlichen Betrieb in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat. Das Unternehmen benötigt in Folge des beständigen Wachstums und der hiermit einhergehenden Erweiterung des Maschinenparks eine weitere Maschinenhalle, eine neue Werkstatt sowie eine Offenlagerfläche. Da im vergangenen Jahr zudem ein Generationswechsel im Betrieb vollzogen wurde sind zwei Betriebsleiterwohnungen notwendig um den Betriebsablauf auf der Hofstelle langfristig zu sichern.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, schafft durch den B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben und hat zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von dem Investor des Vorhabens vorgelegter und mit der zuständigen Gemeinde abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen und die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich Im Durchführungsvertrag:

- zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- zur Durchführung der Erschließung
- zur Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und erforderlicher anderer Kosten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht damit i.w.S. aus:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erstreckt sich im Bösbüttler Koog an der L149 auf einer Größe von ca. 4,3 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung 3355 die Flurstücke 29/2, 35/1, 44/1, 44/2, 84/8, 87 und 88.



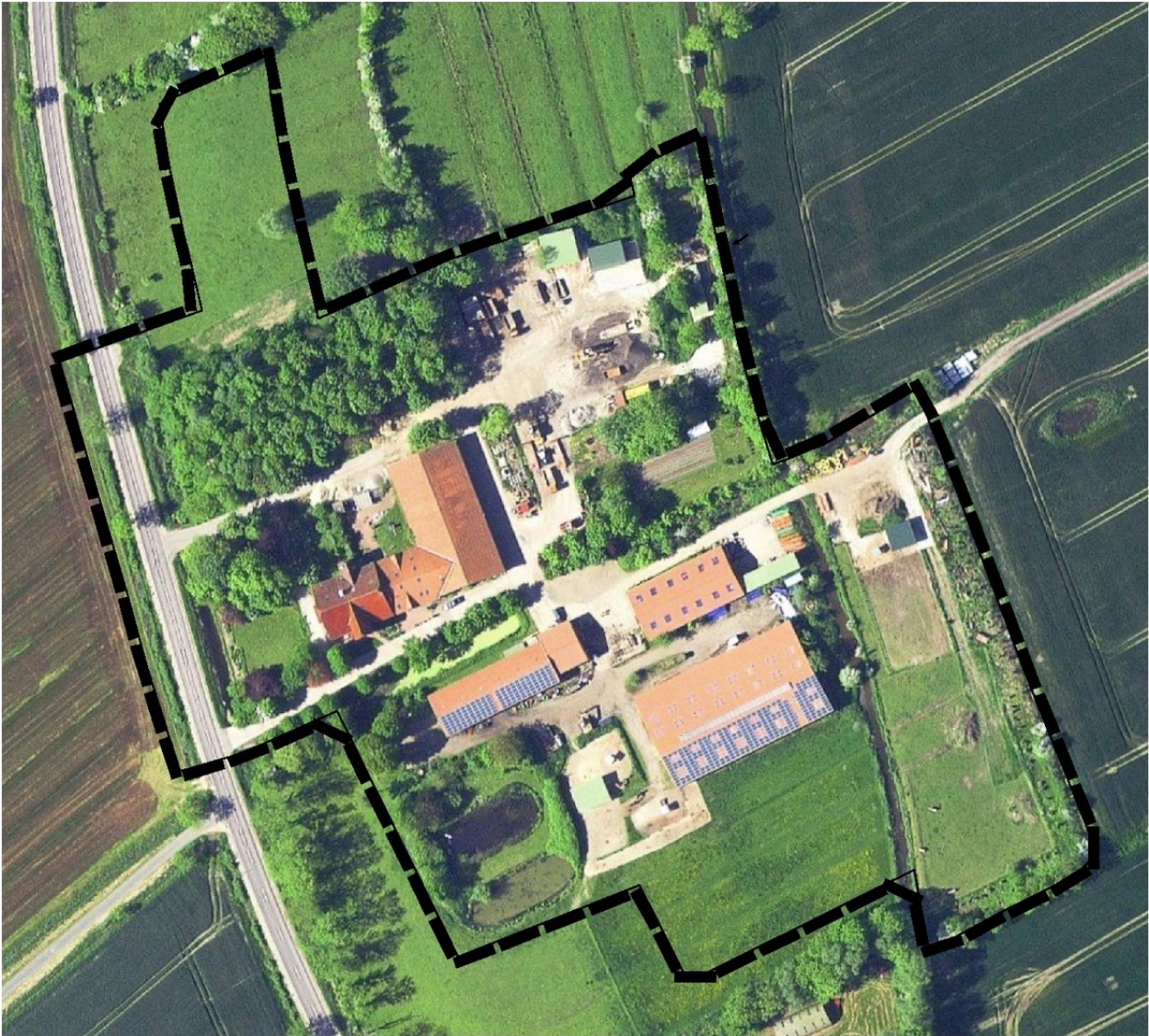


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4

#### 4 Ziele und Zwecke, Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung

Bereits seit dem 18. Jahrhundert bewirtschaftet die Familie Heim die Hofstelle, aus dem ehemals rein landwirtschaftlichen Betrieb hat sich seit 1954 jedoch ein überregional tätiger Erdbaubetrieb entwickelt. Das Unternehmen HEIM GmbH führte zunächst Erdbauarbeiten im landwirtschaftlichen Bereich sowie Lohnarbeiten aus. In den vergangenen Jahrzehnten kamen des weiteren Klärtechnik, Wegebau, Abbrucharbeiten und andere Dienstleistungen im Bereich des Erdbaus hinzu. Wengleich der Erdbaubetrieb heute 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. Derzeit besteht der Maschinenpark aus 14 Hydraulikbaggern, 6 Tiefladern, 3 Lkw, 2 Pontonbaggern, sowie diversen Kippnern und Zugmaschinen, für die schon heute die vorhandenen Unterstandskapazitäten (siehe auch Abb. 2) nicht ausreichend sind. Viele Rand-



bereiche und Kleinflächen wurden aufgrund der Platznot zu Lagerflächen umfunktioniert, so dass sowohl Material als auch Maschinen über den gesamten Betriebshof verteilt sind und lediglich noch Fahrwege freigehalten werden können.

Um diese langfristig nicht tragbare Situation zu lösen muss eine neue, große Offenlagerfläche geschaffen werden, um insbesondere Schüttgut und Baumaterialien zentral und geordnet unterbringen zu können. Bisher frei stehende Maschinen und Maschinenteile sollen hingegen in einer neuen Maschinenhalle untergebracht werden, um die zunehmend komplexere Technik besser vor Witterungseinflüssen zu schützen. Entsprechend muss die HEIM GmbH möglichst zeitnah eine weitere Halle errichten und neue Offenlagerflächen schaffen.



**Abb. 2: Offenlager auf dem Betriebshof der HEIM GmbH**

Durch den beständig gewachsenen Maschinenpark hat auch die Werkstatt auf dem Betriebshof ihre Kapazitätsgrenze überschritten. Entsprechend ist auch hier ein Neubau erforderlich um den Maschinenpark weiter instand halten zu können, das bestehende Werkstattgebäude kann dann als Unterstand nachgenutzt werden.

Zum Jahr 2020 fand ein Generationswechsel im Unternehmen statt. Die HEIM GmbH wird nunmehr entsprechend der erweiterten Geschäftsfelder von zwei Geschäftsführern und einer Geschäftsführerin geleitet. Da die Geschäftsfelder des Unternehmens die ständige, kurzfristige Anwesenheit der Betriebsleiter erfordern, besteht zudem ein Bedarf an zwei Betriebsleiterwohneinheiten. Die derzeit einzige vorhandene Wohneinheit besteht im Hauptgebäude und wird vom ehemaligen Geschäftsführer, der noch einige Zeit im Betrieb mitarbeiten wird, als „Altenteiler“ bewohnt.

Der Betriebshof der HEIM GmbH befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB), wo nur privilegierte Vorhaben möglich sind. Die Hofstelle ist als landwirtschaftlicher Betrieb privilegiert und im Außenbereich zulässig.

Um die Nutzungen in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie auf den Außenflächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betriebszweig, sondern vielmehr dem Erdbaugewerbe dienen und mithin nicht unter die Privilegierung fallen, ist die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen im Vorhabensgebiet notwendig.

Zudem soll die Bauleitplanung dazu dienen, den Neubau einer Halle südlich der bestehenden Maschinenhalle, einer neuen Werkstatt auf dem Betriebshof, einer Offenlagerfläche sowie zwei Betriebsleiterwohnungen nördlich des kleinen Waldstücks ermöglicht werden.

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planaufstellung führt voraussichtlich zu folgenden wesentlichen Auswirkungen:

- 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.

## 6 Zusammenfassung

Mit der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 geschaffen werden. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Umsetzung des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde St. Annen mit den dort festgelegten Inhalten zur zukünftigen Nutzung, Bebauung und Gestaltung der Fläche.

Aufgestellt: *effplan.*, Große Straße 54, 24855 Jübek.