

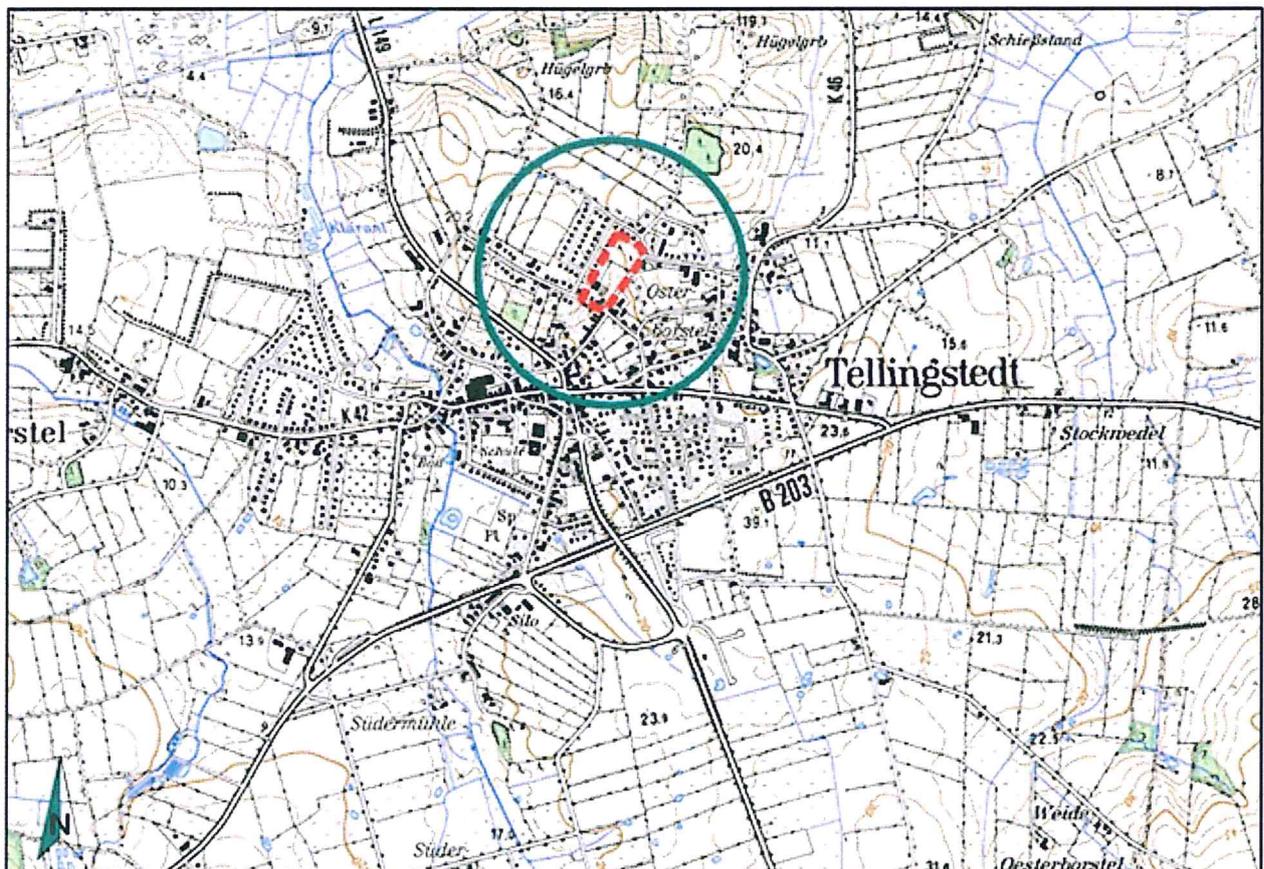
9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

- **Zusammenfassende Erklärung**
nach § 6 a (1) BauGB

Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt

**Ausweisung der Plangebietsfläche als Sonderbaufläche (S)
„Garten- und Landschaftsbau“**



► **Gebiet**

nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Stand: 30.06.2021 Seite: 1 / 1
--	-----------------------------------	-----------------------------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Zusammenfassende Erklärung

Inhalt:

Vorbemerkung

- 1 Ziel des Flächennutzungsplanes
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - 4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit
- 5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
 - 5.1 Planinhalt
 - 5.2 Abwägung

Schlussbemerkung

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: b / b
--	-----------------------------------	--------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Zusammenfassende Erklärung

über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt.

Vorbemerkung

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist bei der ortsüblichen Bekanntgabe eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Plangebiet für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 19.987 m² (Bruttofläche) und liegt nordöstlich der zentralen Ortslage Tellingstedt im Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“.

Der Planbereich wird:

- ▶ Im Norden von einer Kleinsiedlung und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen,
- ▶ Im Osten von Flächen, die größtenteils landwirtschaftlich und z.T. für die Tierhaltung genutzt werden,
- ▶ im Süden vom Eichenweg und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen mit den Wirtschaftsstellen und zugehörigen Wohngebäuden und
- ▶ im Südwesten von der Straße „Mühlenberg“ sowie daran angrenzend im Nordwesten von der Wohnbebauung „Lindenstraße“

begrenzt.

Auf dem Betriebsgrundstück, hat die Gartengestaltung Dahmlos GmbH ihren Betriebs-sitz seit 1883 bereits in der fünften Generation im Eichenweg 1 in der Gemeinde Tellingstedt. Das ortsansässige familiengeführte Traditionsunternehmen, ist im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebaus tätig.

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.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 1 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt (Stand 10. September 1991) wird das Betriebsgrundstück als gemischte Baufläche und der restliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Betriebsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 4 von November 1974. Dieser B-Plan ist zum einen kein qualifizierter Bebauungsplan und zum anderen aufgrund der fehlenden Gebietsbezeichnung als sog. Nummernplan schwebend unwirksam.

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH befindet sich mit ihrem Betriebsgrundstück somit planungsrechtlich im sogenannten unüberplanten Bereich.

1 Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung soll der Planbereich als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung angepasst werden. Dieses Ziel wurde mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erreicht.

2 Verfahrensablauf

Das zum größten Teil parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 verlaufende Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in den folgenden Planungsschritten:

Wesentliche Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	10.12.2018
Planungsanzeige nach § 11 LaPlaG	13.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	13.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	26.08.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	15.11.2019
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom 18.11.2019 bis 20.12.2019

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 2 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Behandlung der Stellungnahmen und erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.06.2020
Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB	26.08.2020
Erneute öffentliche Auslegungen nach § 3 (2) BauGB	vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 und vom 02.11.2020 bis 04.12.2020
Behandlung der Stellungnahmen/ Abschließender Beschluss + Billigung der Begründung	20.01.2021
Aufgrund einiger Mängel, welche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgestellt wurden, hat die Gemeinde den Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes zurückgezogen.	13.04.2021
Erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt, bei denen die von der Planung berührt sein können und eine Stellungnahme zu den geänderten und ergänzenden Teilen der Planunterlagen angefordert.	27.05.2021
Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den am 20.01.2021 gefassten abschließenden Beschluss aufzuheben.	08.06.2021
Behandlung der Stellungnahmen/ Abschließender Beschluss + Billigung der Begründung	08.06.2021
Genehmigungserlass durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein	30.06.2021

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für dieses Planverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Mögliche Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt mit einem Bedarf an Ausgleichsflächen sind bei folgenden Schutzgütern zu erwarten:

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 3 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Mensch:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme ein Betriebsstandort und Arbeitsplätze in der Region gesichert und Nutzungen verbindlich geregelt werden können, um bestehende oder potenzielle Konflikte auszuräumen.

Tiere:

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

Pflanzen:

Das Vorhaben hat mit der Beseitigung von Knickabschnitten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei der Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als wenig erheblich negativ einzustufen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Fläche:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu einer Sonderbaufläche entsprechend den Anforderungen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes möglich.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Umwidmung von allgemeinen Wohnbauflächen und allgemeinen Gemischten Bauflächen zu Sonderbauflächen für eine Betriebsentwicklung aus.

Boden:

Für das Schutzgut Boden haben die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung eine geringe Erheblichkeit, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht. Das konkrete Vorhaben wird durch die zu erwartende Versiegelung erhebliche Auswirkungen mit sich bringen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren sind.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 4 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Wasser:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung als wenig erheblich einzustufen, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das konkrete Vorhaben kann durch Oberflächenversickerung des Regenwassers erreicht werden.

Klima:

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft, da auch der geltende Flächennutzungsplan den größten Teil des Plangebietes für eine bauliche Nutzung mit vergleichbarem Versiegelungsanteil vorsieht und klimaregulierende Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes existieren.

Luft:

Durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungssysteme im Plangebiet kaum verändern. Bei Betrieb des Schredders oder des Brechers kann es temporär zu lokalen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen oder einer erheblich negativen Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Landschaft:

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungserweiterungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Sofern in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche eine Einbindung in die umgebende Landschaft und das Ortsbild gewährleisten, haben die Darstellungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung.

Kultur- und Sachgüter:

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungserweiterungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Sofern in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche eine Einbindung in die umgebende Landschaft und das Ortsbild gewährleisten, haben die Darstellungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 5 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Zusammenfassung:

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Darstellung von Sonderbauflächen den Fortbestand und die geringe Erweiterung des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes Dahmlos zwischen Mühlenberg und Eichenweg in Tellingstedt zu ermöglichen, um den Bestand des Betriebes, 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.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Die Beseitigung eines Knickrestes kann aufgrund des geringen Umfangs durch entsprechende Ersatzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich oder durch externe Maßnahmen kompensiert werden. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der geplanten Versiegelungserweiterungen durch das Planungsvorhaben betroffen. Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die zu erwartende Bodenversiegelung sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, welche extern erbracht werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde sowie der Möglichkeiten der Ordnung der Nutzungen als überwiegend positiv eingestuft. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der umgebenden Grüneinfassung und der regelnden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen. Dazu sind hochbauliche Maßnahmen auf den Zusammenhang mit bestehenden Betriebsgebäuden zu beschränken und in der Höhe anzupassen.

Da auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes ebenfalls eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches mit vergleichbaren potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich wäre, sind die Auswirkungen der 9. Flächennutzungsplanänderung insgesamt wenig erheblich.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligungsverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt wurden zeitgleich durchgeführt. Aus diesem Grunde wurde i.d.R. von den Beteiligten nur eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf beide Verfahren (F- und B-Plan) beziehen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 6 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Amt KLG Eider hat der Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaPlaG am 13.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme übersandt.

Im Zuge der Beteiligung der Landesplanungsbehörde nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.03.2019 wurde mit der Stellungnahme bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Hinweise aus der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über das Bauleitplanverfahren informiert und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Schreiben vom 13.02.2019 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen zu den vorgelegten Bauleitplänen sind bei der Ausarbeitung der Planentwürfe entsprechend berücksichtigt worden.

Innerhalb des Umweltberichtes wurden die verschiedenen Umweltbelange im Hinblick auf mögliche Auswirkungen und deren Einwirkbereiche im Einzelnen betrachtet und berücksichtigt.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2019 nach § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange inklusive der Unterrichtung über die öffentliche Auslegung. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden innerhalb der Planung geprüft, bewertet und abgewogen.

Die Nachbargemeinden brachten innerhalb der Beteiligungsverfahren keine Anregungen und Hinweise vor.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach dem Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der Berücksichtigung der Stellungnahmen auf der Gemeindevertretersitzung am 22.06.2020 geändert und ergänzt und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Mit Schreiben vom 26.08.2020 erfolgte nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange inklusive der Unterrichtung über die öffentliche Auslegung. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden innerhalb der Planung geprüft, bewertet und abgewogen.

Nach Übersendung der beschlossenen Planfassung und der Verfahrensakte zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte aufgrund einiger Mängel, welche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgestellt wurden mit Schreiben vom 13.04.2021 die Rücknahme des Genehmigungsantrages.

Wegen redaktionellen Änderungen der Planzeichnungen, der Begründungen und des Umweltberichtes, erfolgte ein erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren beim

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 7 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Kreis Dithmarschen und der Vorhabenträgerin am 27.05.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen und Bedenken.

Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2021 beschlossen, den am 20.01.2021 gefassten abschließenden Beschluss aufzuheben. Weiterhin hat die Gemeindevertretung die abgegebenen Stellungnahmen aus der eingeschränkten Beteiligung geprüft und am 08.06.2021 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Nach Übersendung der beschlossenen Planfassung und der Verfahrensakte wurde mit Schreiben vom 30.06.2021 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein Termin am 26.08.2019 in der Gemeinde Tellingstedt statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 statt.

Anregungen und Bedenken wurden von der Öffentlichkeit nur zu dem Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt abgegeben.

Nachdem der Flächennutzungsplan geändert wurde, fand gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 21.09.2020 bis zum 23.10.2020 und vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 eine erneute öffentliche Beteiligung mit Auslegung der vollständigen Planunterlagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Einwendungen oder Stellungnahmen von an der Planung Interessierten sind während der Auslegungsfrist nicht eingegangen.

5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes 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.

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.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 8 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

5.1 Planinhalt

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde die Voraussetzung für die im Parallelverfahren erfolgte Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Festlegung der Art der Bodennutzung der Fläche nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Mit der geplanten Ausweisung bzw. Änderung der derzeitigen Flächen wird die bestehende und zukünftige Nutzung des Grundstückes und seiner Erweiterung nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung bauleitplanerisch abgesichert.

Die Gemeinde Tellingstedt geht nach den vorliegenden Stellungnahmen von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

Planungsansatz:

Über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt soll der Planbereich entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt werden.

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.

Die Sonderbaufläche hat als Zweckbestimmung die Nutzung für den Vorhabenträger im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus. Für den vorhandenen baulichen Bestand liegen entsprechende Genehmigungen vor.

Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit der Plangebietsfläche entspricht somit weitestgehend der jetzigen Nutzung.

5.2 Abwägung

Die allgemeine Ausweisung als Sonderbaufläche zur Nutzung durch einen Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus, stellt eine notwendige städtebauliche Planung für die Sicherung und Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens in der Gemeinde Tellingstedt dar. 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 der Flächennutzungsplanänderung 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	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 9 / 10
--	-----------------------------------	---------------

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Schlussbemerkung

Die Gemeinde Tellingstedt verfolgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ zu schaffen, damit der Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH langfristig in der Gemeinde planungsrechtlich gesichert werden kann.

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.

Gemeinde Tellingstedt, 08.06.....2021


.....
- Bürgermeisterin -

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Zusammenfassende Erklärung	Seite: 10 / 10
--	-----------------------------------	----------------