

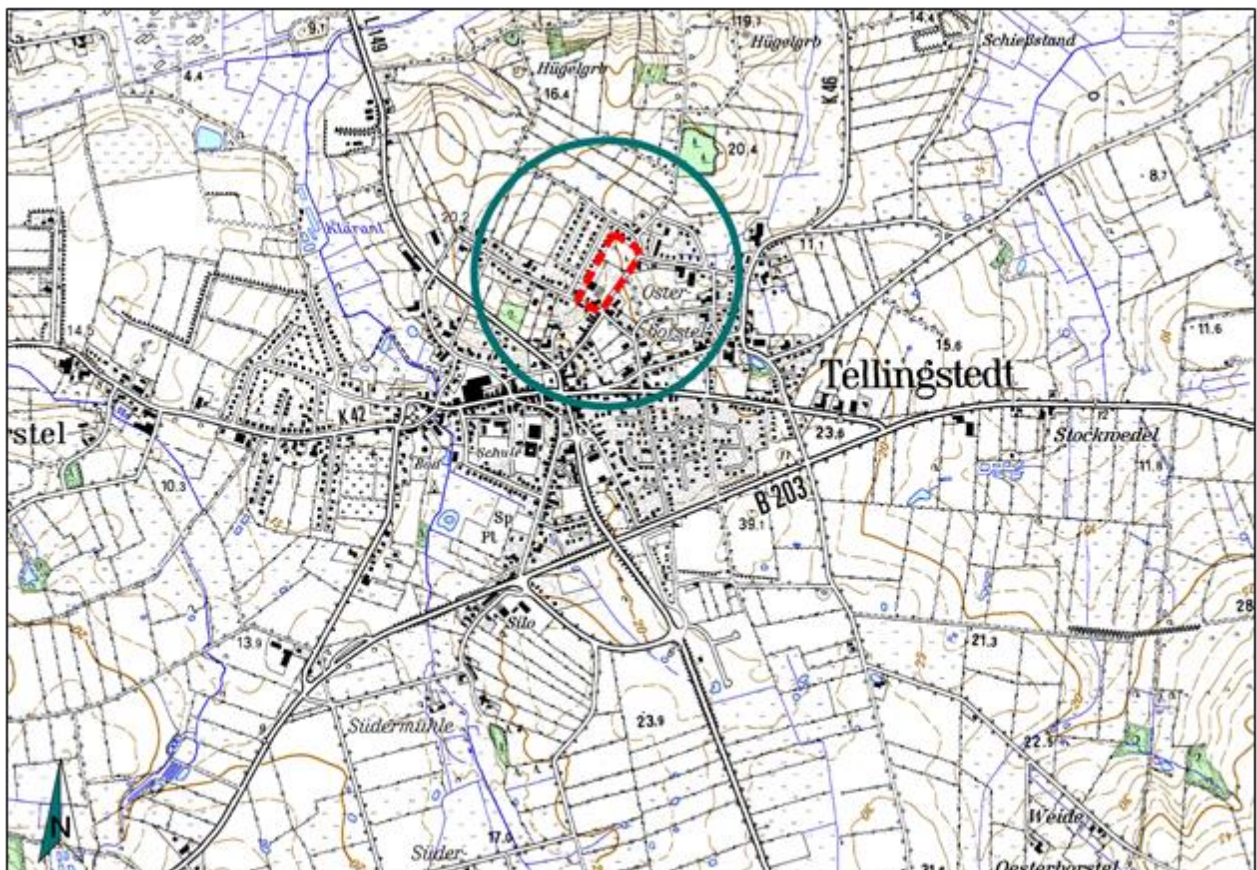
## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Die vorgenommenen Änderungen im erneuten Auslegungs-/Beteiligungsverfahren sind zur Vereinfachung in **Blau** kenntlich gemacht

- ▶ **Begründung**  
nach § 2a BauGB
  - ▷ Städtebauliche Begründung (Teil I)
  - ▷ Umweltbericht (Teil II)

**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: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG</b> + <b>UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf</b> <b>erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 1 / 1
--	--	-----------------------------------

## **Städtebauliche Begründung (Teil I)**

### **1 Planungsgrundlagen**

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH hat ihren Betriebssitz 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.

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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) des Unternehmens geschaffen.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 1 / 12
--	--	------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

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.

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.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 erfolgte das [Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB](#) und die öffentliche Auslegung nach [§ 3 Abs. 2 BauGB](#). Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Planung geändert und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

### 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> geringfügig erweitern kann. Weiterhin soll die Möglichkeit

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 2 / 12
--	--	------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

eingräumt werden, dass auf der derzeitigen Einschlagfläche von ca. 1.225 m<sup>2</sup> die Option für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäude für einen Betriebsinhaber besteht und bis zum Eintritt, diese Fläche weiterhin als Einschlagfläche genutzt werden kann.

Die folgende Abbildung stellt den Planbereich mit seiner Umgebung dar.

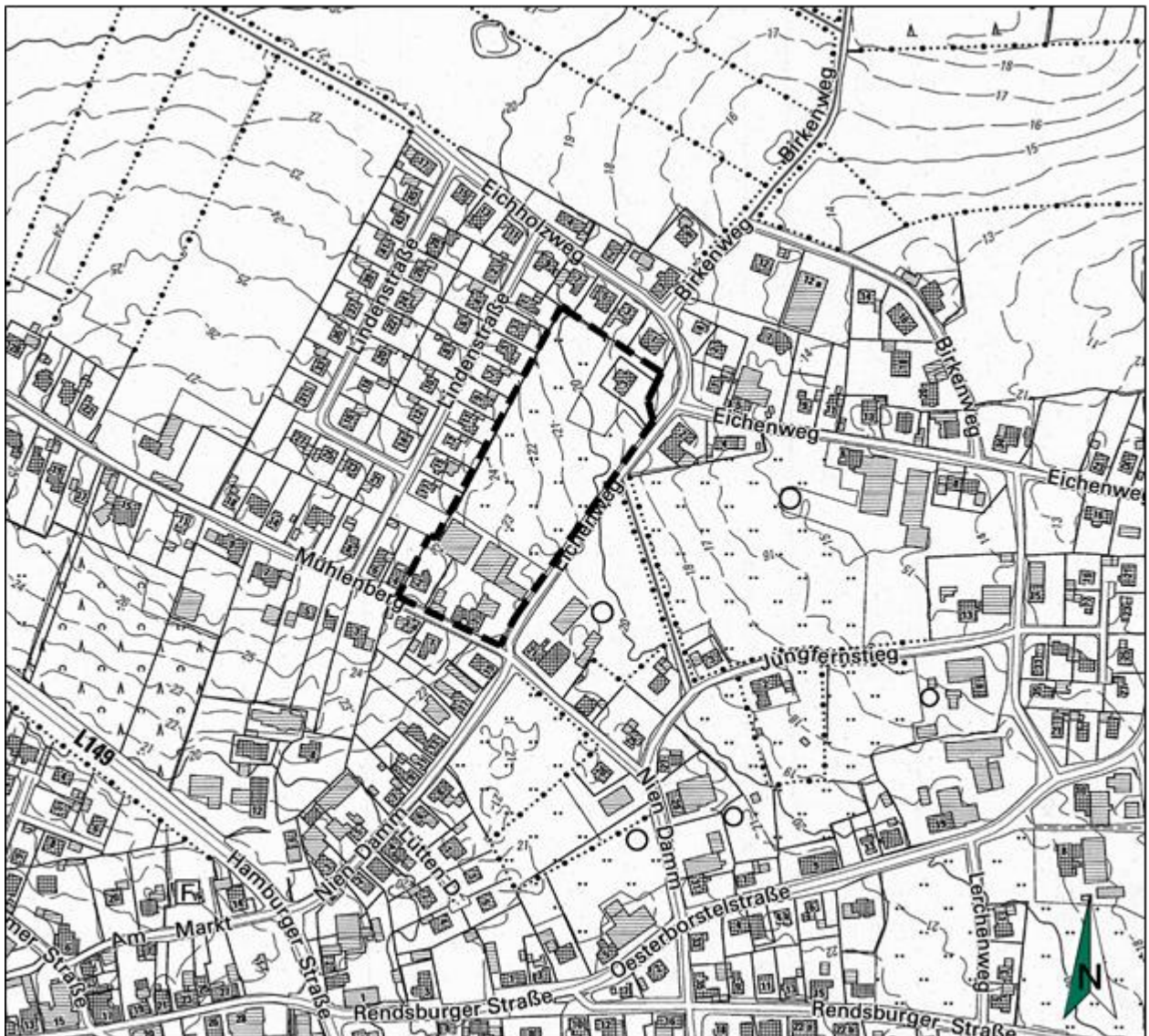


Abb.1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Plangebietes

Der Planbereich wird:

- ▶ im Norden von einer Kleinsiedlung und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen,

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 3 / 12
--	--	------------------------------------

## **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

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

### **1.2 Bauleitplanverfahren**

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. Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Über den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Tellingstedt verpflichtet sich die Gartengestaltung Dahmlos GmbH zur Umsetzung der im VEP dargestellten Maßnahmen 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.

Im Verfahren zur Änderung / Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte die Beteiligung der Landesplanungsbehörde (Planungsanzeige) gemäß § 11 (1) Landesplanungsgesetz (LaplaG).

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 wurden im Aufstellungsverfahren bzw. von der Gemeinde Tellingstedt im Rahmen des weiteren Verfahrens 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 den Zweck der Planung wird die Öffentlichkeit am 26.08.2019 in der Gaststätte „Dithmarscher Hof“ unterrichtet.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 4 / 12
--	--	------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens, eine Ortsbegehung zur Aufnahme der Flora und Fauna, zu den Biotoptypen, 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.

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die eine Überarbeitung der Planentwürfe erforderten. Deshalb wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am 22.06.2020 der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, wodurch die Planentwürfe erneut für die Öffentlichkeit auszulegen sind und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen ist.

### 1.3 Planvorgaben

Das Plangebiet mit einer Bruttofläche von 19.987 m<sup>2</sup> befindet sich nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“ sowie nordöstlich der zentralen Ortslage Tellingstedt.

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt (Stand 10. September 1991) wird das Betriebsgrundstück als gemischte Baufläche und der restliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die nachfolgende Abbildung stellt den entsprechenden Auszug mit Kennzeichnung des Planbereiches dar.

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS- <b>B</b> ERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Begründung - Entwurf</b> <b>erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 5 / 12
---	--	------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“



Abb. 2: Auszug des Flächennutzungsplanes vom 10.09.1991 mit Darstellung des vorgesehenen Änderungsbereiches (gestrichelte Linie)

Das Betriebsgrundstück befindet sich weiterhin 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.

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 kann über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erreicht werden.

Auf Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Garten- und Landschaftsbau“.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 6 / 12
--	--	------------------------------------

## **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

### Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Tellingstedt stehen den Zielen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, weichen aber teilweise von den örtlichen Gegebenheiten ab. Die Gemeinde verfolgt aber das Planungsziel, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung, des bereits seit 1883 auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Gewerbebetriebes, vorzunehmen.

### Regionalplan des Planungsraumes IV Schleswig-Holstein Süd-West

Der Regionalplan 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 vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Die vorliegende Planung steht den Zielen des Regionalplanes des Planungsraumes IV nicht entgegen.

#### **1.4 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 Planinhalte**

Im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde die Voraussetzung für die Festlegung der allgemeinen Art und für die bauliche und sonstige Nutzung nach Maßgabe des Baugesetzbuches.

Somit wird die derzeitige und zukünftige Nutzung des Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung bauleitplanerisch abgesichert.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 7 / 12
--	--	------------------------------------



## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

### 2.1 Ausweisung des Plangebietes

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.

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

Die Darstellung auf dem Planentwurf entspricht den örtlichen Gegebenheiten, nur für den Betriebshof wurde eine geringfügige Erweiterung von ca. 1.265 m<sup>2</sup> aufgenommen. Ein Teil der Sonderbaufläche von ca. 1.225 m<sup>2</sup> wird zzt. als Einschlagfläche genutzt und soll **optional zukünftig** für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäudes für einen Betriebsinhaber genutzt werden. **können Bis zum Eintritt kann diese Fläche weiterhin als Einschlagfläche genutzt werden.** Dieser Flächenanteil wurde mit einer entsprechenden Signatur dargestellt.

Weiterhin erfolgt eine Darstellung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Verkehrsflächen sowie der privaten Grünflächen.

An der westlichen Grundstücksseite des Betriebshofes ist im Bereich der angrenzenden Flurstücke 99/14 und 99/15 ein 3,00 m breiter Lärmschutzwall inkl. Böschungssicherung mit einer bunten Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze aus Arten mit langhaltender Belaubung (Bepflanzung) vorgesehen.

An der nordwestlichen und nordöstlichen Seite des Betriebshofes ist als Abschirmung eine Verwallung mit einer Höhe von 3,00 m dauerhaft einzurichten. An der Außenseite und auf der Krone der Verwallung ist dieser mit einer bunten Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze aus Arten mit langhaltender Belaubung flächendeckend zu bepflanzen und zu erhalten.

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

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 8 / 12
--	--	------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

### 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Darstellungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Im von der Gemeinde Tellingstedt mit der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag, werden die Randbedingungen und Voraussetzungen zur Realisierung der Maßnahme innerhalb einer Frist und zur Kostenübernahme festgelegt. Eine Erschließung ist nicht erforderlich, es handelt sich um einen über mehrere Jahre vorhandenen und genutzten Betriebsstandort.

### 3 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.

#### 3.1 Prüfung anderweitiger 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.

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.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 9 / 12
--	--	------------------------------------

## **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

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-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen wird.

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.

### **3.2 Umweltbelange**

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt wird eine bestehende und genutzte Betriebsfläche für ein familiengeführtes Traditionsunternehmen, welches im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebaus tätig ist, als Sonderbaufläche 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.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im August 2019 erfolgte das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurden anschließend die zulässigen Tätigkeiten auf dem Betriebshof reduziert und es ist eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen, dieses wurde entsprechend in den Planentwürfen eingearbeitet. Da die Planung somit geändert wurde, ist ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst 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.

### **3.3 Gemeindliche 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.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 10 / 12
--	--	-------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

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.

### 4 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

#### Hinweis:

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

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS-BERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 11 / 12
--	--	-------------------------------------

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

### 5 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–III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)~~
- ▶ Fortschreibung 2005, Regionalplan für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS-BERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Begründung - Entwurf erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 15.06.2020 Seite: 12 / 12
--	--	-------------------------------------