



Vorhabenbeschreibung
(Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie zum Durchführungsvertrag)



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

Vorhabenbeschreibung für die Bestandssicherung und Erweiterung eines Fachbetriebes für Garten- und Landschaftsbau

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) „Garten- und Landschaftsbau“ -

- ENTWURF -

- ▶ **Vorhabenträgerin:**
Gartengestaltung Dahmlos GmbH
Eichenweg 1
25782 Tellingstedt
Tel.: 0 48 38 / 78 70-0
Fax: 0 48 38 / 78 70-40
E-Mail: info@dahmlos.de
Internet: www.dahmlos.de

- ▶ **Anlagenstandort:**
Eichenweg 1
25782 Tellingstedt
Kreis Dithmarschen
Gemeinde: Tellingstedt
Gemarkung: Tellingstedt
Flur: 11
Flurstücke: 95/1, 99/9, 99/12, 186 und 187

- ▶ **Verfasserin:**
BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH
Alter Kirchenweg 54
24983 Handewitt
Tel.: 0 46 08 / 9 73 44-0
Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19
E-Mail: info@bbugmbh.de
Internet: www.bbugmbh.de

1 Vorbemerkung

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.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 1 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich die Verwaltung, ein Blumenladen, die Wohnhäuser der Familienmitglieder 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.

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt an, 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.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB soll die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin legt hiermit eine konkrete Beschreibung des Gesamtvorhabens vor, welche sich auf die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht.

2 Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin ist die Gartengestaltung Dahmlos GmbH, deren Geschäftsführer Herr Thomas und Herr Markus Dahmlos sind. Die unternehmerischen Tätigkeiten der Gesellschaft sind die Planung, Beratung und Ausführung im Garten- und Landschaftsbau. Die Leistungen werden für Hausgärten und dem Gewerbebau angeboten. Das Angebot einer regelmäßigen Pflege rundet das Leistungsspektrum ab.

Der Betriebssitz befindet sich bereits seit dem Jahre 1883, mittlerweile in der fünften Generation im Eichenweg 1 der Gemeinde Tellingstedt.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 2 / 14
---	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich die Verwaltung des Gesamtbetriebes sowie der Betriebshof, auf dem ein Großteil der erforderlichen Einsatzstoffe vorgehalten und die Reststoffe zwischengelagert sowie teilweise für den nachfolgenden Wiedereinsatz aufbereitet werden. Ebenso stehen für sämtliche Fahrzeuge und Maschinen auf dem Betriebshof entsprechende Hallen und Stellflächen zur Verfügung.

Die Baustellen-Teams werden von diesem Betriebsstandort gesteuert und beginnen sowie beenden auf dem Betriebshof generell auch ihren Arbeitstag.

3 Vorhabenbeschreibung

Die Gartengestaltung Dahmlos GmbH plant den Betriebshof in der Gemeinde Tellingstedt unwesentlich umzustrukturieren, um ca. 1.000 m² zzgl. einer Einschlagfläche von ca. 1.100 m², solange dieser Grundstücksbereich nicht für die Verwaltung und/oder betriebszugehöriges Wohnen bebaut wurde, geringfügig zu erweitern sowie bauliche Änderungen und damit verbunden eine Genehmigungsanpassung nach dem BImSchG vorzunehmen.

Der bestehende Betriebshof, dessen Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, hat gemäß den bestehenden Genehmigungen bzw. der Baugenehmigung durch den Kreis Dithmarschen vom 13.05.2003, Az.: BA-0126-2003 eine genehmigte Anlagenfläche von ca. 12.520 m². Zukünftig soll der Betriebshof eine nutzbare Grundstücksgröße (inklusive der Erweiterungsfläche) von insgesamt ca. 13.785 m² (zzgl. Einschlagfläche) haben.

Nach den gesetzlichen Vorgaben gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz, handelt es sich bei einem Teil der heutigen Tätigkeiten um eine kleine Anlage zur Lagerung und Behandlung von organischen (Grünabfällen) und mineralischen (Boden und Bauschutt) Abfällen. Die überwiegende Grundstücksnutzung wird auch weiterhin von den gesetzlichen Anforderungen des Baurechts erfasst.

Ein durch die Gartengestaltung Dahmlos GmbH als Vorhabenträgerin aufgestellter und mit der Gemeinde Tellingstedt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Durchführung der Maßnahmen und Tätigkeiten einschließlich der Erschließung fest, dessen Inhalte von der Gemeinde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 erlassen werden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen der Gartengestaltung Dahmlos GmbH und der Gemeinde Tellingstedt zu schließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Tätigkeiten werden nachfolgend beschrieben.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 3 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



3.1 Bestandssicherung

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.

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 wenn dieses nicht mehr geplant ist 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.

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.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 4 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



Für den bestehenden Betrieb liegt bereits eine schalltechnische Untersuchung vor. Nach diesem schalltechnischen Prognosegutachten wird belegt, dass der bestehende Betrieb nachbarschaftsverträglich ist bzw. die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

3.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der bauliche Bestand auf dem Betriebshof ist in der Vergangenheit auf Grundlage von Baugenehmigungen errichtet worden. Auch zukünftig werden die überwiegenden Einrichtungen und Tätigkeiten auf dem Betriebshof, welche im direkten Zusammenhang mit dem Gartenbaubetrieb stehen, unter das Regime des Baurechts fallen.

Eine untergeordnete Tätigkeit auf dem Betriebshof, die Lagerung und Behandlung der organischen und mineralischen Abfälle, fällt unter Berücksichtigung der Lager- und Durchsatzmengen, in die Genehmigungsbedürftigkeit nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Flintbek.

Für diese Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen ist somit eine Genehmigung nach § 4 i. V. m. § 10/19 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 4. BImSchV erforderlich. Die entsprechende Anpassung der Genehmigung nach den Vorgaben des BImSchG erfolgt nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen.

Die „kleine“ Gesamtanlage setzt sich aus folgenden Anlagenteilen nach den Vorgaben der aktuellen 4. BImSchV zusammen:

Lagerung von organischen (Grün- und Gartenabfällen) und mineralischen (Boden und Bauschutt) Abfällen:

- ▶ Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr nach 8.12.2 (Verfahrensart V).

Behandlung der organischen Abfälle mittels Buschhacker (Buschholz) und der mineralischen Abfälle, Boden mittels Siebanlage und Bauschutt mit einer Brecheranlage:

- ▶ Anlage zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch die Nummern 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag nach 8.11.2.4 (Verfahrensart V).

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 5 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung
(Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie zum Durchführungsvertrag)



3.1.2 Baulicher Bestand

Das Betriebsgrundstück wird wie bereits o.g. seit 1883 gewerblich genutzt. Auf eine ausführliche und vollständige Beschreibung des baulichen Bestandes wird im Rahmen dieser Vorhabenbeschreibung verzichtet, da hierfür bis dato entsprechende Baugenehmigungen vorliegen. Die örtliche Lage des baulichen Bestandes auf dem Gesamtgrundstück sowie die Nutzungen sind zusätzlich dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich die Verwaltung mit Sozialräumen, einer Wohnung, eine Gärtnerei sowie das betriebszugehörige Wohnhaus mit Nebengebäuden und auf dem Innenhof sind Parkplätze vorhanden.

Für die Unterstellung der Baumaschinen, Kleingeräte und zur Materiallagerung sowie für kleinere Reparaturen befindet sich südwestlich des Betriebshofes eine doppelte Lagerhalle.

Parallel zu dieser Lagerhalle befindet sich die Maschinenhalle. Für den damaligen Einbau einer Hackschnitzelheizanlage wurde an der östlichen Traufseite ein Überdach angebaut. Unter diesem Dach befinden sich der Vorhaldebunker für Hackschnitzel und der witterungsgeschützte Lagerbereich. Der Heizraum für die Aufnahme der Hackschnitzelheizungsanlage wurde in die Maschinenhalle integriert.

Im Jahre 2013 wurde in östlicher Verlängerung ein Pultdach für die Lagerung von Hackschnitzeln angebaut.

Der überwiegende Teil des Betriebsgrundstücks wird für die Vorhaltung bzw. Lagerung der für den Garten- und Landschaftsbau erforderlichen Baustoffe und -materialien genutzt. Hierfür wurden in der Vergangenheit verschiedene Lagerflächen und -boxen eingerichtet. Im Jahre 2003 erfolgte eine Umstrukturierung des gesamten Betriebshofes u. a. in Bezug auf die Nutzung. Mit der Baugenehmigung vom 13.05.2003, Az.: BA-0126-2003 vom Kreis Dithmarschen, Der Landrat, Fachdienst Bauordnung wurden in diesem Zusammenhang unbefestigte und befestigte Lagerflächen genehmigt.

Die gesamten Betriebs- und Fahrflächen sind teilweise gepflastert, betoniert oder als wassergebundene Befestigung hergestellt.

Die Entwässerung des Betriebshofes erfolgt über entsprechende Entwässerungseinrichtungen und Flächengefälle. Die Ableitung erfolgt über Sickerschächte, -leitungen und teilweise zum Regenwasserbecken mit (nachfolgender) Versickerung. Die wassergebundenen Flächen wurden mit einem entsprechenden Gefälle hergestellt, damit das Oberflächenwasser an den begrünten Seiten über den A-Horizont versickern kann.

Durch die betrieblichen Anforderungen bzw. der teilweise geringen Veränderungen ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben eine Anpassung des Betriebshofes erforderlich.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 6 / 14
--	--	--	------------------------------------



3.1.3 Geplante bauliche Einrichtungen bzw. Änderungen

Die Geschäftsführer der Gartengestaltung Dahmlos GmbH, haben die BBU GMBH beauftragt, u. a. den genehmigungsrechtlichen Rahmen für den Betriebshof zu prüfen. Hierbei wurde ermittelt, dass insbesondere die Durchsatz- und Lagerkapazitäten der gelagerten und behandelten Abfälle eine Anpassung der zzt. baurechtlichen Genehmigung erfordern. Im Rahmen der Beratung und der nachfolgenden Genehmigungsplanung haben sich Änderungen bzw. Anforderungen ergeben, die nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag, umzusetzen sind:

- ▶ Erweiterung des Betriebshofes,
- ▶ Umstrukturierung bzw. Anpassungen des Betriebshofes,
- ▶ Errichtung einer Lärmschutzwand,
- ▶ Erweiterung/Errichtung einer Lärmschutzverwallung inkl. Bepflanzung,
- ▶ Einrichtung von Mitarbeiterparkplätzen und
- ▶ Sonstige Infrastruktur

Erweiterung des Betriebshofes:

Um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden und eine optimierte Grundstücksnutzung darstellen zu können, ist geplant, den Betriebshof in Richtung Nordosten um ca. 12,00 m (ca. 1.000 m²) auszuweiten. Zusätzlich ist eine Fläche von ca. 1.100 m² im nordöstlichen Bereich für den Einschlag (auf Zeit von Pflanzen und Bäumen), solange dieser Grundstücksbereich nicht für die Verwaltung und/oder betriebszugehöriges Wohnen bebaut wurde, vorgesehen.

Die Begrenzung des Betriebshofes im nordöstlichen Bereich, erfolgt zzt. (teilweise) mit einem Knick (ca. 40 m). Dieser ist bereits durch die Grundstücksnutzung in der Vergangenheit in Mitleidenschaft gezogen worden. Um die geringe Verlängerung des Betriebshofes vornehmen zu können, soll dieser Knick entfernt werden. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass zur Abgrenzung des Betriebshofes ein neuer Knick in einer Länge von ca. 40,00 m aufgesetzt werden soll.

Zur langfristigen Sicherung des Ausgleichknicks ist um diesen herum ein Knick-Saumstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierdurch wird die Abgrenzung zur Nutzung auf dem Betriebshof sichergestellt.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 7 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



Umstrukturierung bzw. Anpassung des Betriebshofes:

Die verschiedenen Nutzungen und Tätigkeiten auf dem Betriebshof sollen optimiert werden. Die zukünftige bzw. geplante Aufteilung (Nutzung) ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen.

Die baurechtlichen Lagerflächen und -bereiche sind auf dem VEP mit einer gestrichelten blauen Umrandung dargestellt. Die Flächen für die Lagerung und Behandlung von Abfällen sind mit einer gestrichelten grünen Umrandung abgegrenzt. Auf Grundlage der Nummerierung und Abgrenzung kann der Legende des VEP abschließend entnommen werden, wie und wofür der Bereich genutzt werden soll.

Im Bereich, welcher sich vor den bestehenden Hallen befindet, werden in den Lagerboxen überwiegend natürliche Einsatzstoffe (Schüttgüter, Rindenmulch) sowie Baustoffe und -materialien für den Garten und Landschaftsbau vorgehalten bzw. gelagert.

Außer der Lagerung und Behandlung des Buschholzes, welches für die betriebseigene Heizungsanlage aufbereitet/eingesetzt wird, sind die weiteren abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im hinteren Grundstücksbereich (nordöstlich) angeordnet.

Zusätzlich wurde die zzt. bestehende Lagerfläche an der östlichen Grundstücksseite (zum Eichenweg), in den nördlichen Bereich des zukünftigen Betriebshofes verlegt. Hierdurch wird der erforderliche Freiraum geschaffen, um in diesem Bereich zukünftig den größten Teil der Mitarbeiter/innen-Parkplätze einrichten zu können.

Durch die Überplanung bzw. Anpassung des Betriebshofes erfolgt eine optimierte Nutzung, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Anforderungen bzw. Erfordernissen, auf dem bereits seit vielen Jahren genutzten und genehmigten Betriebsgrundstücks.

Errichtung einer Lärmschutzwand:

Innerhalb der Planungen für die Genehmigungsanpassung des Betriebsgrundstücks wurde bereits (frühzeitig) die BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg, eingeschaltet, um die schalltechnische Situation zu den benachbarten Immissionsorten optimal zu berücksichtigen. Sämtliche Vorgaben und Randbedingungen, die sich aus schalltechnischer Sicht ergeben, sind in der Planung für den Betriebshof eingeflossen bzw. wurden vollständig beachtet.

In Bezug auf den Einsatz des Buschhackers, wurde vom Lärmgutachter ermittelt, dass zum Schutz des nächsten Immissionsortes südlich des Einsatzortes, an der Ecke Nien Damm/Eichenweg, in Verlängerung der Überdachung für die Hackschnitzzellagerung, die Errichtung einer abgewinkelten 16,00 m langen Lärmschutzwand in 4,80 m Höhe zu errichten ist. Nach den Vorgaben des Lärmgutachters muss die Lärmschutzwand eine Mindestschalldämmung von 24 dB aufweisen und an der Innenseite hochabsorbierend (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,84$) ausgeführt werden.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 8 / 14
--	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung
(Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie zum Durchführungsvertrag)



Die Lärmschutzwand soll von der Innenseite zusätzlich als Gegenlager für die Lagerung des Buschholzes dienen, deshalb ist sie in der Ausführungsart vorgesehen, dass bis zu einer Höhe von 1,50 m eine Stahlbetonwand und der obere Teil von 3,30 m mit Halbplatten (Holz) verkleidet wird. Der Zwischenraum von 0,16 m ist mit Steinwolle und die Verkleidung der Außenseite ist mit Trapezblech vorgesehen. Durch die Ausführung werden die Vorgaben des Lärmgutachters vollständig berücksichtigt.

Aus schalltechnischen und betrieblichen Gründen ist die Errichtung dieser Nebeneinrichtung (Anschütt-/Lärmschutzwand) in einem Abstand von 0,60 m (an der engsten Stelle) zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Unterschreitung der Abstandsfläche von 3,00 m ist nach § 6 Abs. 2 LBO zulässig, da an das Grundstück öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

Erweiterung/Errichtung einer Lärmschutzverwallung inkl. Bepflanzung

Zur Abgrenzung/Abschirmung des Betriebshofes (westlich, nordwestlich und nordöstlich) zur Wohnbebauung in der Lindenstraße ist der bestehende Lärmschutzwall mit Bepflanzungen im B-Plan festzusetzen. Im direkten Anschluss ist an der nordwestlichen und nordöstlichen Seite des Betriebshofes als Abschirmung eine Verwallung mit einer Höhe von 3,00 m vorgesehen. Diese wird an der Außenseite und auf der Krone mit einer immergrünen Bepflanzung versehen.

Einrichtung von Mitarbeiterparkplätzen:

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich für die Mitarbeiter/innen zurzeit keine ausgewiesenen Parkplätze. Auch zur Sicherstellung der Anforderungen nach § 50 LBO wurde die o. g. Strukturierung bzw. Anpassung des Betriebshofes so vorgenommen, dass für die Mitarbeiter/innen der Vorhabenträgerin Stellplätze in ausreichender Anzahl eingerichtet werden können.

Hierfür sollen die seit Jahren eingerichteten Lagerplätze an der Seite zum Eichenweg, für die Palettenlagerung von Baustoffen, Pflaster, Borde usw., in den nördlichen Bereich des zukünftigen Betriebshofes verlegt werden.

Für das Land Schleswig-Holstein liegen keine weiteren rechtlichen Vorgaben vor, um die ausreichende Anzahl der erforderlichen Stellplätze konkret zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde deshalb für jeden angestellten Mitarbeiter/in (30 Personen), unabhängig davon, ob einige Mitarbeiter/innen den Weg zur Arbeit mit einem Fahrrad oder Motorrad vornehmen, ein PKW-Stellplatz vorgesehen.

Die Anordnung bzw. die Lage der Mitarbeiter/innen-Parkplätze können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Der überwiegende Anteil ist mit 18 Parkplätzen auf dem Betriebshof mit einer Zufahrt vom Eichenweg angeordnet. Weitere Parkplätze sind auf dem Vorhof der Gärtnerei und im Bereich der Zufahrt vom Mühlenberg bzw. des Hofes eingerichtet. Als Abstellfläche für Fahrräder und Motorräder wird zusätzlich eine Fläche im Hof ausgewiesen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 9 / 14
---	--	--	------------------------------------



Vorhabenbeschreibung
(Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie zum Durchführungsvertrag)



In der Gesamtheit werden auf dem Betriebsgrundstück der Dahmlos Gartengestaltung GmbH somit ausreichende PKW-Parkplätze für die Mitarbeiter/innen angeordnet, wobei im Bereich vor der Gärtnerei die freien Parkplätze auch für die Kunden genutzt werden können.

Sonstige Infrastruktur:

Bei der Aufstellung bzw. Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die zukünftigen Nutzungen und baulichen Veränderungen des Betriebshofes vollständig berücksichtigt. Hiernach ergeben sich weitere bauliche Veränderungen, die nachfolgend erläutert werden.

Bei den unternehmerischen Tätigkeiten der Vorhabenträgerin fallen bei den Kunden auch silierende Garten- und Parkabfälle an, für die eine getrennte Lagerung erforderlich ist. Zur Optimierung der ordnungsgemäßen Lagerung dieser Abfälle soll eine bestehende Lagerbox im westlichen Bereich vor der Halle ertüchtigt werden. Dazu soll eine Fläche von ca. 12,50 m² mit einer Bodenplatte aus Beton (ohne Gefälle) abgedichtet werden und über die Stützwände ist eine leichte Abdeckung mittels Trapezblech vorgesehen. Der süd-östliche Bereich bleibt offen, damit die Verladung zur Abfuhr mittels Radlader erfolgen kann.

Weiterhin ist wie bereits o. g. zur Abgrenzung/Abschirmung des Betriebshofes zur bestehenden Bebauung, im westlichen Bereich, die Vervollständigung der Verwallung geplant. Auf einer Länge von ca. 65,00 m, anschließend am bestehenden Wall und abknickend um den Betriebshof mit ca. 35,00 m, ist eine Verwallung von ca. 3,00 m Höhe vorgesehen. Zur optischen Abtrennung bzw. zum Schutz der Nachbarn soll die Bepflanzung mit heimischen (immergrünen) Sträuchern erfolgen.

Der zusätzliche Bereich des Betriebshofes (ca. 1.000 m² im nordöstlichen Grundstücksbereich) wird analog zum Bestand wassergebunden befestigt. Die Entwässerung dieser Fläche erfolgt analog des Bestandes durch ein entsprechendes Gefälle zu den Außenseiten, in dem das anfallende Oberflächenwasser über den A-Horizont versickern kann.

Zur Optimierung der Grundstücksentwässerung ist neben dem bestehenden Regenwasserbecken ein weiteres geplant. Die Speisung ist mittels Überlauf vom bestehenden Regenwasserbecken geplant. Das Regenwasser wird der Versickerung zugeführt und kann zusätzlich mittels Pumpe entnommen werden, um das Oberflächenwasser für die Bewässerung bzw. zur Staubminimierung auf dem Betriebshof bei extremer Trockenheit einsetzen zu können.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 10 / 14
--	--	--	-------------------------------------



3.2 Abfallwirtschaftliche Randbedingungen

Nachfolgend werden in Bezug auf die geringen abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten auf dem Betriebshof der Vorhabenträgerin die speziellen Randbedingungen erläutert bzw. beschrieben.

Auf der (Klein-)Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen erfolgt ausschließlich die Annahme von nicht gefährlichen organischen und mineralischen Abfällen aus dem unternehmerischen Tätigkeitsbereich der Vorhabenträgerin.

Die Unterteilung der (Klein-)Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen erfolgt in die abfallwirtschaftlichen Betriebseinheiten, die sich an der 4. BImSchV orientiert und den Anlagenteilen zuzuordnen sind:

- ▶ **Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen**
- ▶ **Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen**

Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen:

Auf der Anlage erfolgt ausschließlich die zeitweilige Lagerung von organischen und mineralischen Abfällen, welche im Gesamtbetrieb der Vorhabenträgerin anfallen, um diese für die nachfolgende Behandlung und/oder für den Wiedereinsatz vorzuhalten.

Im Rahmen der Behandlung ist die Zerkleinerung von Buschholz mittels eigenem Buschhacker geplant, um die Hackschnitzel anschließend direkt als Energieträger in der betriebseigenen Hackschnitzelheizanlage einsetzen zu können. Bei den Böden und dem Bauschutt ist durchsieben und brechen die Herstellung von sog. Recyclingbaustoff vorgesehen, um diese zur Verwertung wiederum auf eigenen Baustellen vorzubereiten.

Nachfolgend werden die abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten getrennt nach den Anlagenteilen gemäß der 4. BImSchV sowie deren Lage auf dem Betriebshof, analog der Darstellung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), beschrieben.

3.2.1 Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen

Unter diesem Punkt erfolgt die Beschreibung der zeitweilig zu lagernden Abfälle, welche zum größten Teil nach einer Behandlung innerhalb des Gesamtbetriebes wieder zum Einsatz kommen sollen.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Tätigkeiten der Vorhabenträgerin fallen auf den wechselnden Baustellen organische Abfälle an. Hierbei handelt es sich um Buschholz und Gartenabfälle. Diese sind bereits an der Anfallstelle getrennt zu halten und werden von den Mitarbeitern in Kleinmengen zum Betriebshof gebracht. Das Buschholz wird südöstlich der Maschinenhalle auf der gepflasterten Fläche aufgehaldet, bis eine ausreichende Menge für den Einsatz des betriebseigenen Buschhackers vorhanden ist.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 11 / 14
--	--	--	-------------------------------------



Vorhabenbeschreibung
(Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie zum Durchführungsvertrag)



Die Hackschnitzel werden dann, bis zum Einsatz in der Hackschnitzelheizanlage in dem vorhandenen überdachten Lagerbereich zwischengelagert.

Die silierenden Gartenabfälle werden getrennt gehalten und gesammelt, bis eine ausreichende Menge für die Abfuhr zu einer externen Verwertungsanlage vorhanden ist. I. d. R. erfolgt alle acht Wochen eine Abfuhr der silierenden Abfälle. Bis die überdachte Lagerbox hergestellt ist, werden die silierenden Abfälle in einem Container gesammelt. Wenn die Lagerbox ertüchtigt wurden, werden die silierenden Abfälle in dieser gesammelt und dann mittels Radlader auf ein Transportfahrzeug verladen.

Bei den Arbeiten des Garten- und Landschaftsbaus fallen auch Stubben an. Diese werden zum Betriebshof gefahren und auf einer Fläche im nordöstlichen Bereich zwischengelagert. Die Stubben werden teilweise im Rahmen der Gartengestaltung wieder eingesetzt, sofern dieses unter optischen Aspekten sinnvoll ist. Hierfür ist es erforderlich, dass sie eine Zeitlang gelagert werden. Wenn der Einsatz nicht mehr geplant ist, werden diese eine externen Entsorgungsanlage zugeführt.

Weiterhin fallen beim Garten- und Landschaftsbau auch mineralische Abfälle an. Auch diese werden, i. d. R. in Kleinmengen von den Mitarbeitern zum Betriebshof gebracht. Hierbei handelt es sich um Mutterboden und Bodenaushub sowie um Bauschutt (Baureste von z.B. Betonsteinpflaster, Gehwegplatten, Fundamente, Treppen usw.), die auf dem Betriebshof getrennt aufgehaldet werden.

Diese Fraktionen werden auf dem Betriebshof getrennt zwischengelagert bis einmal pro Jahr entsprechende Aufbereitungsaggregate angemietet werden bzw. zum Einsatz kommen. Der Mutterboden und Bodenaushub werden im nordwestlichen Bereich des Betriebshofes aufgehaldet. Die Lagerung erfolgt in der Art und Weise, dass eine Fraktion für den Wiedereinsatz auf der Baustelle bereits aufbereitet ist und eine weitere (Sammel-)Halde getrennt aufgesetzt wird.

Beim Bauschutt gilt die generelle Vorgabe, dass auf dem Betriebshof nur die Fraktionen angenommen werden, von denen sicher auszugehen ist, dass sie nach der Behandlung im offenen Einbau verwertet werden können. Da die Vorhabenträgerin ihre Haupttätigkeit im Garten- und Landschaftsbau ausführt, sind Belastungen im Bauschutt im Regelfall nicht zu erwarten. Der anfallende Bauschutt setzt sich z.B. aus rückgebauten Stützmauern, Treppen, Borden, Gehwegplatten und Pflastersteinen, somit in erster Linie aus Beton, zusammen.

Wie bereits beschrieben werden nur Kleinmengen von den Baustellen angeliefert. Eine Trennung in unterschiedliche Fraktionen ist nicht erforderlich bzw. zielführend und kann durch die geringe vorhandene Lagerfläche auch nicht dargestellt werden.

Weitere Abfälle von den Baustellen werden auf dem Betriebshof nicht zwischengelagert.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 12 / 14
--	--	--	-------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



3.2.2 Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen

Die Flächen für die Behandlung der nicht gefährlichen Abfallarten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgrund ihrer Emissionswirkung der Aggregate festgelegt und entsprechend nummeriert.

Im Bauleitplanverfahren erfolgte die Aufstellung bzw. Erarbeitung eines schalltechnischen Prognosegutachtens, sich hiernach ergebende spezielle Vorgaben z. B. für den Standort der Aufbereitungsaggregate, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entsprechend berücksichtigt.

Auf dem Betriebshof ist ausschließlich die im Folgenden aufgeführte Behandlung von organischen und mineralischen Abfällen vorgesehen.

Herstellung von Hackschnitzeln:

Bei dem betriebseigenen Buschhacker handelt es sich um ein Aggregat, welches auf einem Fahrwerk (Anhänger) montiert ist und über einen Schlepper angetrieben wird. Die Beschickung des Buschhackers erfolgt mit einem Minibagger.

Der Einsatz des Buschhackers erfolgt im Zeitraum der Pflanz- und Pflegezeit und steht in direkter Abhängigkeit mit dem Anfall von Buschholz bei den durchgeführten Garten- und Landschaftsbauarbeiten. Die zeitliche Begrenzung pro Tag sind maximal 8 Stunden und ausschließlich, wenn die anderen Aufbereitungsaggregate nicht eingesetzt werden.

Aufbereitung von Mutterboden und Bodenaushub:

Für die Aufbereitung und den anschließenden Wiedereinsatz des beim Garten- und Landschaftsbau anfallenden Mutterboden und Bodenaushub, ist der Einsatz einer angemieteten Siebtrommelanlage nach dem Stand der Technik an maximal 2 Tagen pro Jahr vorgesehen. Bei entsprechender Wetterlage sind Vorkehrungen zur Staubminimierung wie z. B. eine Bewässerung der Übergabestellen vorzusehen.

Brechen und Klassieren von mineralischen Abfällen:

Die auf der Anlage angenommenen bzw. zwischengelagerten mineralischen Abfälle sollen derart aufbereitet werden, dass sie anschließend auf den eigenen Baustellen der Vorhabenträgerin als hochwertige Recyclingbaustoffe eingesetzt werden können. Durch diese Vorgabe werden nur die mineralischen Abfälle angenommen, bei denen entsprechende Störstoffe oder Inhaltsstoffe ausgeschlossen werden.

Für die Aufbereitung (Brechen und Klassieren) von Bauschutt ist der zeitweise Einsatz (max. 2 Tage pro Jahr und in der Gesamtheit nur 10 Stunden pro Jahr) einer angemieteten Brecher- und Klassieranlage vorgesehen. Durch diese geringe Aufbereitungstätigkeit können ansonsten erforderliche regelmäßige LKW-Transporte (Ab-

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 13 / 14
--	--	--	-------------------------------------



Vorhabenbeschreibung (Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag)



fuhr von mineralischem Bauschutt und Anlieferung von Recycling-Material) vollständig eingespart werden.

Das Aufbereitungsaggregat hat den Stand der Technik einzuhalten und an den entsprechenden Übergabestellen müssen automatisierte Bewässerungseinrichtungen installiert sein. Sofern erforderlich sind zusätzlich Kreiselsprenger o. ä. einzusetzen. Die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben nach der TA Luft, in Bezug auf Staub- und Feinstaubemissionen, sind zwingend einzuhalten.

4 Schlussbemerkung

In der Gemeinde Tellingstedt hat die Gartengestaltung Dahmlos GmbH ihren Betriebs-sitz und betreibt auf dem Grundstück den Betriebshof für den Garten,- Landschafts- und Gewerbebau.

Um den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen langfristig zu sichern, soll der Standort bau-leitplanerisch gesichert und eine angemessene (geringe) Erweiterung für die erforder-liche Umstrukturierung des Betriebshofes eingeräumt werden.

Durch die Sicherung und geringe Erweiterung des bestehenden Betriebes sollen die gesetzlichen Vorgaben im Umweltbereich und die Entwicklung des Unternehmens mittel- und langfristig mit der Erhaltung der Arbeitsplätze in der Region vereint werden.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt vorgesehen. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die bestehende und die zukünftige Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Grundstücks.

Die Umsetzung sowie ggf. weitere Regelungen werden vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Tellingstedt und der Vorhabenträgerin in einem Durchfüh-rungsvertrag geregelt. Bestandteil des Durchführungsvertrages wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die vorliegende Vorhabenbeschreibung.

Die bauleitplanerische Absicherung des Betriebsstandortes inkl. einer geringen Erweite-rung stellt eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Bestand in der Gemeinde Tellingstedt und die genehmigungsrechtliche Anpassung dar.

Namens und im Auftrag der Gartengestaltung Dahmlos GmbH

Verfasserin:

Handewitt, 12.01.2021

BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Alter Kirchenweg 54 24983 Handewitt www.bbugmbh.de	Fon: 0 46 08 / 9 73 44-0 Fax: 0 46 08 / 9 73 44-19 E-Mail: info@bbugmbh.de	Stand: 12.01.2021 Seite: 14 / 14
--	--	--	-------------------------------------