

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

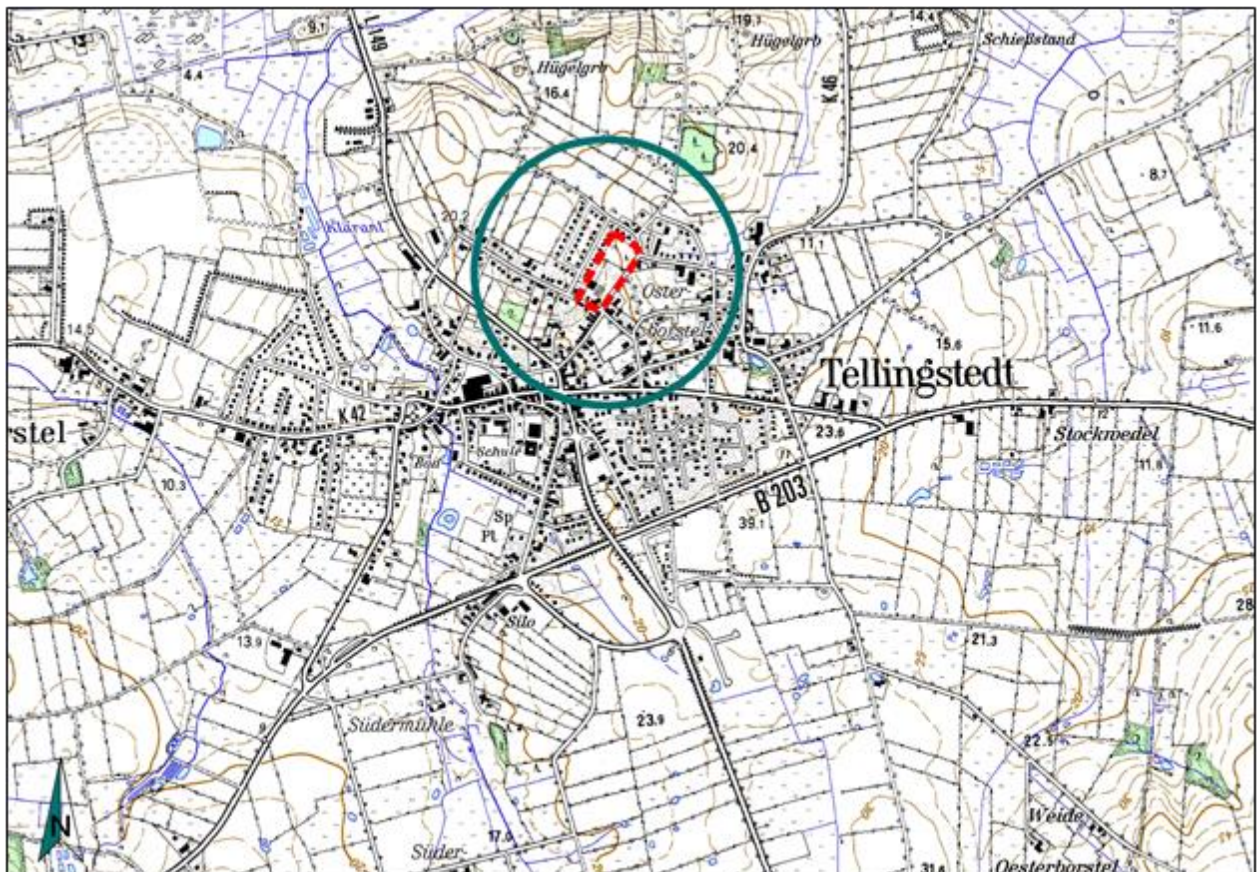
**Die vorgenommenen Änderungen im erneuten Auslegungs-/Beteiligungsverfahren sind zur Vereinfachung in Blau kenntlich gemacht**

► **Begründung**  
nach § 2a BauGB

- ▷ Städtebauliche Begründung (Teil I)
- ▷ Umweltbericht (Teil II)

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26  
der Gemeinde Tellingstedt**

**Ausweisung der Plangebietsfläche als Sondergebiet (SO)  
„Garten- und Landschaftsbau“**



► **Gebiet**  
nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf</b> <b>zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 1 / 18
--	--	------------------------------------

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

### **1 Planungsgrundlagen**

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 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-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) des Unternehmens geschaffen.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 2 / 18
--	--	------------------------------------

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26**

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.

Auf Basis der sich im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erfolgt für denselben Geltungsbereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26. Der Planbereich soll entsprechend der tatsächlichen und zulässigen Nutzung als Sondergebiet (SO mit Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ ausgewiesen 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.

Im nachfolgenden erneuten Beteiligungsverfahren sind Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen worden, die wiederum eine Anpassung der Planung erfordern, deshalb ist ein (zweiter) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu beschließen.

### **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.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 3 / 18
--	--	------------------------------------



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 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 Planungsanlass

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 und eine sogenannte Einschlagfläche.

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 regel-

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 5 / 18
--	--	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

mäßig 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 BlmSchG wird auf Grundlage eines schalltechnischen Prognosegutachtens, in Bezug auf die zulässigen Betriebstätigkeiten, die Nachbarschaftsverträglichkeit geprüft bzw. vollständig berücksichtigt.

Das Ziel bzw. der Planungsanlass ist, den bestehenden Betrieb mit seinen wirtschaftlichen Tätigkeiten und baulichen Einrichtungen langfristig zu sichern und bei der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, für das angestrebte Genehmigungsverfahren nach dem BlmSchG, eine geringe Flächenerweiterung des Betriebshofes sowie optional eine veränderte Nutzung der Einschlagfläche einzuräumen.

### **1.3 Planungsvorgaben**

Der Regionalplan, des Planungsraumes IV Schleswig-Holstein Süd-West, 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 Plangebietsfläche befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Die vorliegende Planung steht den Zielen des Regionalplanes des Planungsraumes IV nicht entgegen.

### **1.4 Bauleitplanverfahren**

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.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 6 / 18
--	--	------------------------------------

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26**

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

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).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Darstellungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt. Eine Erschließung ist nicht erforderlich, es handelt sich um einen über mehrere Jahre vorhandenen und genutzten Betriebsstandort.

Über den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Tellingstedt (vor dem Satzungsbeschluss) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Gartengestaltung Dahmlos GmbH) zur Umsetzung der im VEP dargestellten Maßnahmen, innerhalb einer Frist 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Verfahren zur Änderung / Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte die Beteiligung der Landesplanungsbehörde (Planungsanzeige) gemäß § 11 (1) Landesplanungsgesetz (LaplaG). Nach der Stellungnahme wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den vorliegend verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

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 werden von der Gemeinde per Beschluss über die Änderungen innerhalb der Bauleitpläne 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 Zwecke 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 zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 7 / 18
--	--	------------------------------------

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 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 wurde nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden 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 waren und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde.

Im nachfolgenden erneuten Beteiligungsverfahren sind Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen worden, die wiederum eine Anpassung der Planung erfordern, deshalb ist ein (zweiter) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu beschließen.

## 1.5 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 Planinhalt

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Tellingstedt die Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 (im Parallelverfahren) und legt die allgemeine Art der Bodennutzung nach Maßgabe des Baugesetzbuches fest.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 8 / 18
--	--	------------------------------------



Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist es der Gemeinde Tellingstedt ein Anliegen, den Betriebsstandort der Gartengestaltung Dahmlos GmbH im Gemeindegebiet zu halten und zukünftig für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Sorge zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.1 Planungskonzept**

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.

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

Der Planentwurf entspricht den örtlichen Gegebenheiten, nur für den Betriebshof wurde eine geringfügige Erweiterung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> aufgenommen. Ein Teil der Sonderbaufläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> wird zzt. als Einschlagfläche genutzt und soll zukünftig für die Errichtung eines Verwaltungs- oder Wohngebäudes für einen Betriebsinhaber genutzt werden. Bis zum Eintritt, kann diese Fläche weiterhin als Einschlagfläche genutzt werden. Dieser Flächenanteil wurde mit einer entsprechenden Signatur dargestellt.

## **2.2 Städtebauliche Ordnung**

Das Plangebiet wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ ausgewiesen.

Mit der bauleitplanerischen Ausweisung strebt die Gemeinde Tellingstedt an, den Bestand des Betriebes der Vorhabenträgerin, 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. Generelle Änderungen der betrieblichen Tätigkeiten auf dem Plangrundstück, sind damit nicht verbunden.

## **2.3 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen, der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten geringen Umstrukturierung und Erweiterungsmöglichkeiten des Plangebietes, wurde die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 9 / 18
--	--	------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Nach der vorgenommenen Aufteilung des Plangebietes bzw. des Sondergebietes in Teilflächen sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Flächen für die Lagerung (Lagerplätze und -boxen), Vorhaltung und Vorbereitung (Arbeitsflächen) von sämtlichen Baustoffen und Materialien, welche für den Garten- und Landschaftsbau erforderlich sind.
- ▶ Flächen für die Lagerung (im SO, Betriebshof) und Behandlung (in den Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3) von, im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit anfallenden, Abfällen zur Verwertung.
- ▶ Verwaltungsgebäude, Blumenladen, Hallen und Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind (SO 4).
- ▶ Wohnhaus für den Betriebsinhaber in der Teilfläche SO 5.
- ▶ Baufläche Verwaltung / betriebszugehöriges Wohnen bis zum Eintritt, Nutzung als Einschlagfläche (Teilfläche SO 6).

Weiterhin sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Einrichtungen, Nebenanlagen (z. B. zur Entwässerung) und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Mitarbeiterparkplätze), die den o.g. Nutzungen dienen bzw. in Zusammenhang stehen.
- ▶ Photovoltaikanlagen in und an Dach- und Außenwandflächen zur Einspeisung in das Versorgungsnetz.

Ausgeschlossen sind:

- ▶ Tätigkeiten und Betriebsbereichen die unter die Anwendung der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.

## **2.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich insbesondere an der derzeitigen Nutzung und dem baulichen (genehmigten) Bestand auf der Plangebietsfläche und wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Grundflächenzahl:

Die GRZ wird für das Sondergebiet SO und SO 4 auf 0,8 (in Teilfläche SO 5 und 6, 0,6) festgesetzt und gibt für das Baugrundstück an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO bebaut werden darf.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 10 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Die Nutzung/Bebauung des Betriebshofes SO, Lager- und Behandlungsflächen sowie Fahr- und Rangierflächen ist davon unabhängig, vollständig innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig, da es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, welcher in der Vergangenheit in Bezug auf das gesamte Plangrundstück betrachtet wurde. Abweichende Bestimmung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Firsthöhe:

Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 sind für die Bestandsgebäude sowie der beiden Baufelder entsprechende Firsthöhen, bezogen auf den eingemessenen Bezugspunkt (Oberkante Bürofußboden), festgesetzt.

Weiterhin wird davon unabhängig, für Lagerhalden eine Höhe bezogen auf die Geländehöhe von 4,00 m festgelegt.

**2.5 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die entsprechenden Festsetzungen orientieren sich insbesondere an dem baulichen Bestand auf der Plangebietsfläche.

Bauweise:

Im SO (Betriebshof) und SO 4 ist eine abweichende Bauweise zulässig, bei der bis an die festgesetzten Baugrenzen heran gebaut werden und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Diese Vorgabe ergibt sich aus dem geplanten (möglichen) Anbau an der vorhandenen Halle.

In den Teilflächen SO 5 und 6 ist nur eine offene Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50 m, zulässig.

Baugrenzen:

Innerhalb des SO (Betriebshof) wurden die Baugrenzen bis an die örtlich vorhandenen nicht bebaubaren Flächen gesetzt. Gebäude und Gebäudeteile sowie Lagerflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

**2.6 Verkehrsflächen**

An den bestehenden Grundstückszufahrten und Einfahrten aufs Plangebiet, von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Straßen „Mühlenberg“ und „Eichenweg“, sind keine Änderungen geplant, der Bestand wurden entsprechend aufgenommen/ festgesetzt.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 11 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

Zusätzlich ist der Einfahrtsbereich zur Stellplatzanlage (Mitarbeiterparkplätze) und die Einfahrt auf die Teilfläche SO 6, wenn die Bebauung mit einem Verwaltungs- oder Wohngebäude für den Betriebsinhaber zum Tragen kommt, von der Straße „Eichenweg“ aus festgelegt.

## **2.7 Flächen für Abwasserbeseitigung**

Auf dem Bestandsgrundstück ist bereits ein Entwässerungssystem für das anfallende Niederschlagswasser vorhanden. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurde dieses aufgenommen und für die zukünftige Nutzung überplant. Auf dieser Grundlage wurde für die geordnet Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eine entsprechende Fläche für ein Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken festgelegt.

Eine Ableitung aus dem Plangebiet ist nicht zulässig bzw. möglich, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets nach den rechtlichen Vorgaben zu versickern. Entsprechende Nachweise (Berechnungen usw.) sind innerhalb der Antragsverfahren vorzulegen.

## **2.8 Lärmbegrenzung**

Von der BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg, wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 erstellt. Die Vorgaben und Grundlage ergaben sich aus den örtlichen Gegebenheiten, den betrieblichen Einrichtungen und Maschinen, der Nutzungsabsichten der Vorhabenträgerin sowie der Randbedingungen innerhalb des Aufstellungsverfahrens.

In Kapitel 7 des Schalltechnischen Prognosegutachten wurden vom Gutachter Empfehlungen für die erforderlichen textlichen Festsetzungen aufgeführt. Diese wurden bei der Planaufstellung sowie den textlichen Festsetzungen teilweise übernommen. Die Veränderungen (Einschränkungen der lärmintensiven Tätigkeiten) und die vorgesehenen Abschirmungen zur angrenzenden Wohnbebauung erfolgten auf Grundlage der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der nachfolgenden Abstimmung mit den Betroffenen. Die bepflanzte Abschirmung wurde mit der entsprechenden Signatur auf der Planzeichnung und zusätzlich als Nummer 6.6 und 6.7 im Text-Teil B festgesetzt.

Besonders hervorzuheben ist, dass für die Stellfläche der lärmintensiven Aggregate entsprechende Teilflächen (SO 1, SO 2 und SO 3) festgesetzt wurden und zusätzlich die maximale Einsatzzeit von 2 Tagen pro Jahr, in der Gesamtheit max. 10 Stunden für die Brecher- und Klassieranlage und 2 Tagen pro Jahr, max. 8 Stunden pro Tag für die Trommelsiebanlage exkl. der Brecher- und Klassieranlage definiert wurde. Der Buschhacker (Teilfläche SO 3) darf in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr maximal 8

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 12 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Stunden betrieben werden, eine weitere Beschränkung der Einsatzzeit ergibt sich aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten nicht.

Das vollständige Schalltechnische Prognosegutachten ist der städtebaulichen Begründung als Anlage beigelegt.

## **2.9 Festsetzung zur Grünordnung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde besonderen Wert auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes gelegt. Innerhalb des Verfahrens wurde gem. § 2 (4) BauGB unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Untersuchungsumfang sowie in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht bewertet wurden. In diesem Rahmen erfolgte auch eine Bilanzierung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Die vorgenommenen Festsetzungen beziehen sich auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für die vorhandenen Gehölze und des Einzelbaums in der südlichen Plangebietsecke wurden Erhaltungsvorgaben [sowie bei Abgang der Ersatz](#) festgesetzt.

Zusätzlich wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sowie der o. g. Abschirmung festgesetzt. Weiterhin wurden private Grünflächen definiert, die auch von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten sind.

## **2.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Mit der Erweiterung des Betriebshofes in nordöstlicher Richtung ist der Verlust von ca. 40 m Knick verbunden. Dieser ist in einem Verhältnis von 1 : 2, entsprechend 80 m auszugleichen. Die entsprechende Fläche, am zukünftigen Ende des Betriebshofes mit einer Länge von 40 m, wurde entsprechend festgesetzt. [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.](#) Der restliche Knickausgleich von 40 m erfolgt im Ökokonto-Knick mit dem Aktenzeichen 661.4.04.032.2014.00 auf den Flächen: Gemarkung Jörl, Flur 4 Flurstücke 36/3, 37/1 und 39/2. Die Vorgaben zur Anpflanzung ergeben sich konkret aus dem Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Auf Grundlage der Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 ergeben sich mögliche bauliche Eingriffe, mit denen ein Verlust von Gehölzbeständen

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 13 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

und bei der Bebauung in der Teilfläche SO 6 zusätzlich der Einschlagbrache verbunden sind. Für diesen Eingriff ist ein externer Ausgleich vorgesehen.

Die Gesamtfläche beträgt **3.163** m<sup>2</sup>, für die eine entsprechende vertragliche Regelung für die Nutzung von Ökopunkten vorzulegen ist. In dem zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Tellingstedt und der Vorhabenträgerin wird eine entsprechende Regelung, zur Sicherung des Ausgleichs, wie im Text-Teil B aufgeführt, aufgenommen.

### **3 Ausweisung des Plangebiets**

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot betrifft den Inhalt eines Bebauungsplanes und damit dessen materielle Rechtmäßigkeit. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wodurch diese Vorgaben vollständig Berücksichtigung finden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine bestehenden und fast vollständig bebaute/genutzte Betriebsfläche überplant, um für die Vorhabenträgerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Investitionen und entsprechende Genehmigungsanpassungen zu schaffen. Änderungen der betrieblichen Nutzung des Betriebsgrundstückes sind mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

### **4 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.

Insbesondere mit den direkten Betroffenen (Nachbarn), welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme bzw. Anregungen/Bedenken vorgelegt haben, sind umfangreiche Gespräche und Abstimmungen erfolgt. Die Ergebnisse sind in dem Planentwurf eingearbeitet worden.

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 14 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

#### **4.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb eines Bauleitplanverfahrens 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.

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.

#### **4.2 Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt wird eine bestehende und genutzte Betriebsfläche für ein familiengeführtes Traditionsunternehmen, welches im Bereich des Garten-, Landschafts- und Gewerbebaus tätig ist, als Sondergebiet 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 verändert wurde, war auf der Gemeindevertreter-sitzung am 22.06.2020 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.](#)

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 15 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

Im nachfolgenden erneuten Beteiligungsverfahren sind Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen worden, die wiederum eine Anpassung der Planung erfordern, deshalb ist ein (zweiter) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu beschließen.

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.

### **4.3 Gemeindliche Abwägung**

Das parallel durchgeführte Verfahren für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt zur allgemeinen 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.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 werden konkrete „Nutzungsbegrenzungen“ der Plangebietsfläche festgesetzt. 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 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: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 16 / 18
--	--	-------------------------------------



Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

## **5 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

### Anlage:

Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tellingstedt, Sondergebiet (SO) „Garten und Landschaftsbau, der BLB-Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg, vom 15.08.2019

### Hinweis:

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

Verfasserin: <b>BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH</b>	<b>Begründung - Entwurf zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 17 / 18
--	--	-------------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

---

**6 Rechts-und Verwaltungsvorschriften**

- ▶ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 27.03.2020 (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 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</b> <b>zweiter erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2021 Seite: 18 / 18
--	--	-------------------------------------