


# Frühzeitige Beteiligung der Behörden

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie landesplanerische Planungsanzeige gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 11 LaPlaG

## Gemeinde Glüsing

Auftraggeber:	Gemeinde Glüsing (Dithmarschen) Bürgermeisterin Ursula Rink Amt Eider Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1 25779 Hennstedt
Projektbezeichnung:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Asphaltmischwerk“

Projekt-Nr.:	5-189-19	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 m.hass@ign-schleswig.de	16.01.2020 Datum/Unterschrift	
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG)</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)</b> <input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere _____		

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	2
2. Lage des Plangebietes .....	3
3. Bestehende Nutzung .....	4
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
4.1 Überörtliche Planungen.....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
5. Planungserfordernis und Standortwahl .....	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes.....	9
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
7.1 Erschließung.....	12
7.2 Ver- und Entsorgung .....	12
7.3 Denkmalschutz.....	13
7.4 Brandschutz.....	14
7.5 Immissionen .....	14
8. Umweltprüfung .....	14

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Glüsing beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Asphaltmischwerk“ im Sinne des § 12 BauGB zur planungsrechtlichen Ausweisung eines Sondergebietes und gemäß § 11 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Asphaltmischwerkes.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2019.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren aufgestellt.

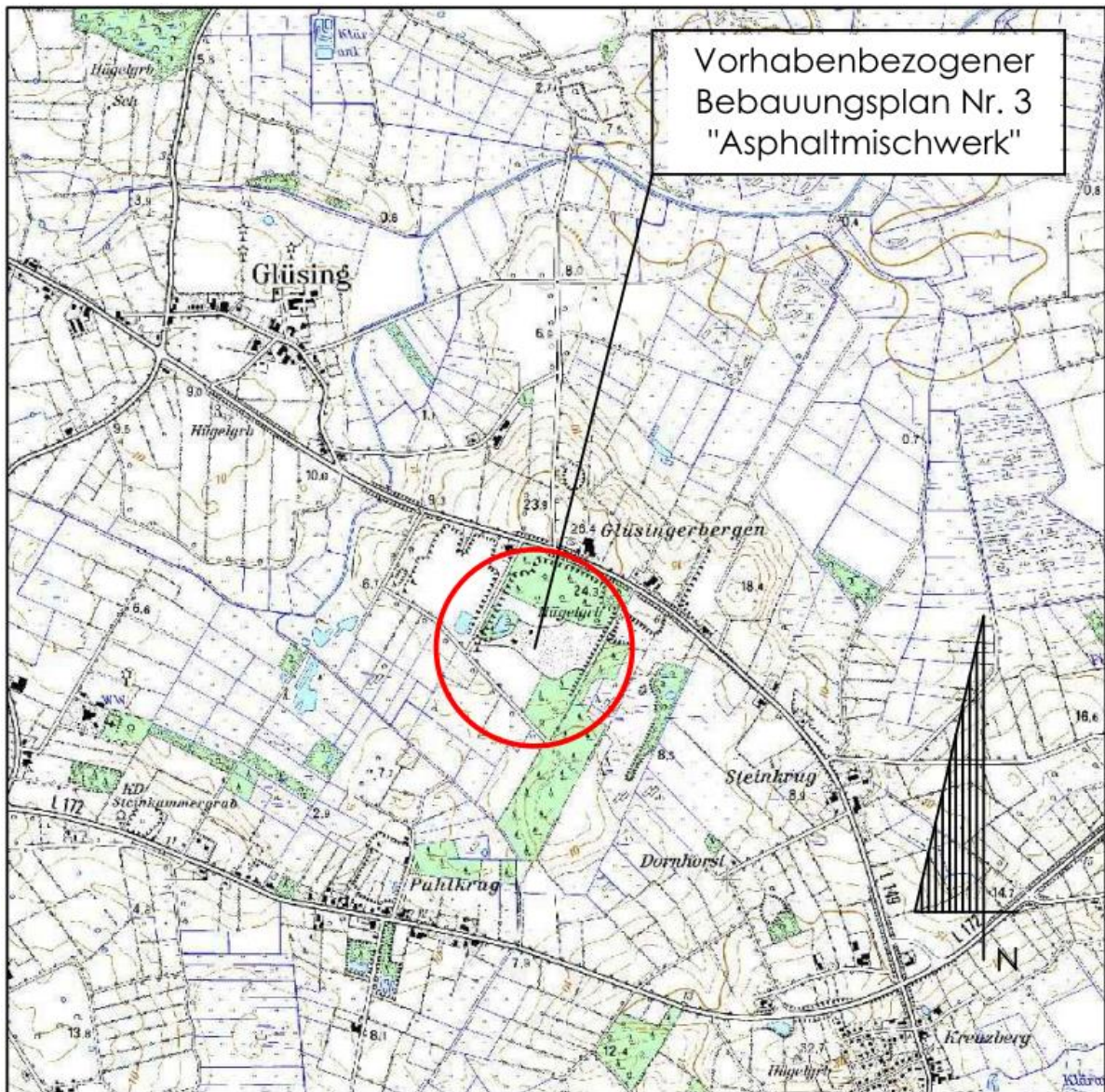
Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Glüsing verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan. Die Planung erfolgt auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Satz 2, da die städtebauliche Ordnung auch ohne Flächennutzungsplan gewährleistet ist. Hierauf wird im Folgenden näher eingegangen.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Glüsing das Ziel, das Betriebsgelände der Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Absicherung zu überplanen und weitestgehend im Bestand zu sichern, um so die künftige Betriebsentwicklung vor dem Hintergrund neuer Richtlinien und dem damit verbundenen Erfordernis zum Bau neuer baulicher Anlagen, welche ohne Bebauungsplan im Außenbereich nicht genehmigungsfähig sind, sicherstellen zu können.

## 2. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Asphaltmischwerk“ befindet sich südlich des Verkehrsweges "Glüsingerbergen" sowie östlich der "Wallener Au" im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Glüsing auf einer Fläche von rund 10 ha und umfasst dort das bestehende Betriebsgelände der Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG.



### 3. Bestehende Nutzung

Auf der Plangebietsfläche wird seit der Erstgenehmigung vom 27.01.1975 ein Asphaltmischwerk samt Nebenanlagen betrieben. Im Laufe der Zeit wurde dieses Werk immer wieder an die technischen Gegebenheiten und Bedarfe angepasst, sodass sich der Betrieb bis heute im Grundsatz zwar nicht verändert, in seinem Umfang jedoch seit der Erstgenehmigung erweitert hat.

Heute wird das Werk von den Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG (VAM) mit Firmensitz in Bündelsdorf betrieben und zählt mit aktuell sieben stationären Asphaltmischwerken und rund 60 Mitarbeitern zu den führenden Produzenten von Asphaltmischgut in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Die Mischanlagen sind auf Leistungen von 160 bis 240 to/Std. dimensioniert. Damit zählt die VAM in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern zu den leistungsfähigsten Produzenten für Asphaltmischgut. Ob Landstraße oder Autobahn, Parkplatz eines Supermarktes oder Fahrradweg, ob Sondernutzungsflächen wie z. B. Start- und Landebahnen auf Flugplätzen, Dränasphalt im Sportstättenbau, Deichschutzmaßnahmen oder Deponieabdichtungen: Jeder Straßen- und Wegebelag muss seinen spezifischen Belastungen dauerhaft standhalten. Der Baustoff Asphalt ist hierfür die ideale Lösung (Quelle: Vereinigte Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG, URL: <https://www.vam-asphalt.de/leistungen.html>, Abrufdatum: 16.01.2020). Die Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG spielen damit eine entscheidende Rolle am Markt und sorgen somit auch für die Deckung des öffentlichen Bedarfs.

Eine detaillierte Betriebsbeschreibung zur bestehenden Nutzung liegt den Planunterlagen als Anlage bei.



Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

## **4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Überörtliche Planungen**

Die im Zuge von Bauleitplanungen maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Entwurf 2018; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 –) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Glüsing keine hervorgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahrnimmt: Die Gemeinde ist nicht zentralörtlich eingestuft. Folglich zählt Glüsing auch nicht zu den Entwicklungsschwerpunkten, weshalb sich die Entwicklung, auch bezüglich des Gewerbes, entsprechend zu beschränken hat.

Da es sich bei der vorliegenden Planung weitestgehend um eine Bestandsüberplanung eines bereits genehmigten Betriebes handelt, werden keine tiefergehenden planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten begründet, sodass ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung ausgeschlossen wird. Vielmehr handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes samt marginaler Entwicklungsmöglichkeiten, welche vor allem technisch erforderliche Umbauten betreffen, um den Fortbestand des bestehenden Betriebes am Standort Glüsing langfristig gewährleisten zu können.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Sofern eine Kommune einen Bebauungsplan aufstellen möchte, greift zunächst das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne sich aus einem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln haben, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. In diesem Falle verfügt die Gemeinde Glüsing jedoch über keinen Flächennutzungsplan, sodass theoretisch erst ein Flächennutzungsplan erstellt werden müsste. Für die vorliegende Planung jedoch greift der § 8 Abs. 2 Satz 2, welcher besagt, dass ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Hieran sind jedoch gewisse Rahmenbedingungen geknüpft, welche entsprechend einzuhalten sind.

Die Voraussetzungen für einen sogenannten isolierten Bebauungsplan können nur dann gegeben sein, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den fraglichen Umgriff nach Lage der Dinge kein über das faktisch schon Vorhandene hinausgehendes städtebauliches Ordnungsziel setzen können. Auf die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mithin bei der Fallgestaltung nur verzichtet werden, wenn es sich um einen kleinen Teil des Gemeindegebietes handelt, dessen städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen abgeschlossen ist, sodass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohnehin in der Beschreibung des bestehenden Bestandes erschöpfen müssten, von dem fraglichen Bereich also keine städtebaulichen Impulse mehr ausgehen können, die als abwägungserhebliche Belange in das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes Eingang finden könnten oder müssten. Das bedeutet, dass ein solcher Bebauungsplan sich seinerseits im Wesentlichen auf die Festschreibung und Ordnung des Bestandes zu beschränken hat, also nicht einem weiter greifenden städtebaulichen Konzept dienen darf (vgl. OHG RhPF, Urt. V. 14. 11. 1984 – 10 C 28/83).

Diese planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit der vorliegenden Planung zweifelsohne erfüllt, da sich die Planung auf das bestehende Betriebsgelände der Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG beschränkt und im Wesentlichen den Bestand sichert und keine signifikanten Änderungsmöglichkeiten herbeiführt.

Ein weiterer Aspekt für die Zulässigkeit eines isolierten Bebauungsplanes ist, dass in der Gemeinde für einen Zeitraum von etwa 10-15 Jahren keine weiteren Bauleitplanungen durchgeführt wurden oder auch künftig nicht beabsichtigt sind, sodass eine kumulative Wirkung aufeinander folgender Pläne und eine damit einhergehende mögliche städtebauliche Unordnung ohne Flächennutzungsplan ausgeschlossen wird.

Die Gemeinde Glüsing verfügt insgesamt bisher über zwei Bebauungspläne sowie über eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1990 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches vier Baufelder auf einer Fläche von rund 0,6 ha ausweist. Die vorhandene Einbeziehungssatzung aus dem Jahre 2001 sorgt für ebenfalls vier neue Baufelder, welche per Satzung dem Innenbereich zugeschrieben wurden. Für diese Satzung wird derzeit ein Änderungsverfahren durchgeführt, welches im Wesentlichen eine Umstrukturierung der Erschließung beinhaltet. Eine städtebauliche Wirkung geht von dieser Änderung nicht aus.

Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 2011 setzt ein Sondergebiet Baustoffhandel auf einer Fläche von 0,7 ha fest. Planungsabsicht war seiner Zeit nicht die Schaffung eines neuen Gewerbestandortes auf einer Freifläche, sondern die bauleitplanerische Sicherung einer bereits erfolgten Genehmigung nach dem BImSchG für den Kiesabbau sowie die Konzentration des zum Betrieb gehörenden Wohn- und Lagerhauses.

Auch die Voraussetzung der zeitlichen Abfolge wird somit im Wesentlichen erfüllt. Eine bilaterale Abstimmung mit dem Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht der Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein hat bereits stattgefunden. Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde sich dazu erklärt, in dem genannten Zeitraum auf weitere neue Bauleitplanungen zu verzichten, wird der vorliegenden Planung zugestimmt.

Die Gemeinde Glüsing erklärt hiermit, dass in dem genannten Zeithorizont zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren konkreten Planungen angestrebt sind und ist sich darüber im Klaren, dass weitere Planungen das unmittelbare Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit sich bringen.

## **5. Planungserfordernis und Standortwahl**

Die Vereinigte Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG (VAM) ist bereits seit den 1970er Jahren an diesem Standort ansässig und betreibt dort seither ein Asphaltmischwerk im planungsrechtlichen Außenbereich des Gemeindegebietes. Die bisherigen Anlagen sowie der Betrieb sind ohne formelle Bauleitplanung über ein Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz entstanden und genehmigt. Unter anderem aufgrund neuer Richtlinien der TA Luft und der Entwicklung technischer Standards sind nun bauliche Änderungen und Erweiterungen erforderlich, welche vor allem die Lagerflächen betreffen. Offen gelagerte Materialien können und sollen künftig nicht mehr offen, sondern überdacht gelagert werden, um Verwehungen und Vernässungen zu verhindern. Ohne formelle Bauleitplanung sind weitere bauliche Maßnahmen im Außenbereich jedoch nicht möglich, da der Betrieb eines Asphaltmischwerkes nicht einer Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegt.

Daher soll nun eine Bestandsüberplanung erfolgen, in deren Rahmen künftige bauliche Maßnahmen in bedarfsgerechter Form mit eingearbeitet werden. Dabei ist festzustellen, dass es nicht zu Erweiterungen auf neue Flächen kommt und auch bestehende Flächen innerhalb des Betriebsgeländes keiner grundlegend anderen Nutzung zugeführt werden. Die geplanten neuen Anlagen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.



Die Frage der Standortwahl stellt sich in diesem Falle aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen an diesem Standort nur bedingt. Im Gegensatz zu einer neuen Flächenausweisung auf bisher nicht vorbelastete Flächen, werden in diesem Falle keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sodass allein aus diesem Grund eine Umverlegung des Betriebes an einen Alternativstandort nicht sinnvoll erscheint, da hierfür an anderer Stelle ein erheblicher Eingriff in die naturschutzfachlichen Schutzgüter erforderlich wäre, während das bestehende Gelände als Brachfläche zurückbleibt und nur träge einer sukzessiven natürlichen Entwicklung zurückgeführt werden kann.

Zudem verwirklicht der gewählte Standort die in der Wirtschaftsgeographie angewandten Konzepte der Nähe. Die Vereinigte Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG (VAM) betreibt derzeit sieben Asphaltmischwerke an verschiedenen Standorten, welche bedarfsgerecht verteilt sind, um so den Anforderungen regional und lokal gerecht zu werden. Unter Anderem werden durch die geringe physische und ökonomische Distanz zu den Baustellen und Einsatzorten Kosten bspw. für Transport und Produktion gesenkt. Eine Verlegung des seit Jahrzehnten bestehenden Standortes an einen neuen Standort kommt daher auch allein aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Frage. Eine Verlegung des Standortes hätte zur Folge, dass sämtliche Anlagen zurückgebaut werden, transportiert und an einem neuen Standort neu errichtet werden müssen, ohne im Nachhinein eine Verbesserung des Betriebes erzielt zu haben. Im Gegenteil: Durch den zwischenzeitlichen Produktionsausfall und die Aufgabe des Standortes in Verbindung mit dem Aufwand der Etablierung des neuen Standortes entstünden Kosten, welche für das Unternehmen ohne Nutzen wären. Auch der Angang und die Etablierung des neuen Standortes würde längere Zeit in Anspruch nehmen, was dem Betrieb weitere Nachteile einbringen und nachhaltigen Schaden anrichten würde.

Für den Betrieb eines Asphaltmischwerkes spielen zudem insbesondere immissionschutzrechtliche Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle, da durch den Betrieb des Mischwerkes Emissionen entstehen, etwa beim Verladen und Behandeln der Rohstoffe und Materialien sowie verkehrlich durch die An- und Ablieferung durch LKW, was dazu führt, dass ein solcher Betrieb in uneingeschränkter Weise ausschließlich in Außenbereichen fernab wohnbaulicher Strukturen oder innerhalb überplanter Bereiche, welche mindestens den Standard eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO erfüllen, möglich wäre. Nichtsdestotrotz ist eine günstige Anbindung und Erschließung an den überörtlichen Verkehr unerlässlich, was zunächst in Konflikt mit einer Lage außerhalb besiedelter Strukturen zu stehen scheint. Der aktuelle Standort bringt jedoch beide Aspekte miteinander in Einklang, sodass eine Verlegung des Standortes auch aus diesem Grunde allenfalls zu einer gleichbleibenden Situation führen würde, jedenfalls nicht zu einer Verbesserung, was in Verbindung mit dem notwendigen Aufwand einer Standortverlegung zu einem Ausschlusskriterium führt.

Somit bleibt folglich festzuhalten, dass eine Verlegung des Standortes nur dann sinnvoll wäre, wenn es letztlich zu einer signifikanten Verbesserung für den Betrieb kommen würde. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sich der aktuelle Standort über Jahrzehnte bewährt hat und sämtliche Anforderungen erfüllt. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint eine Verlegung aufgrund der erforderlichen Inanspruchnahme neuer, bisher unberührter Flächen in Verbindung mit dem Zurücklassen des bestehenden Betriebsgeländes als Brachflächen nicht sinnvoll.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 105.224 m<sup>2</sup> und teilt sich folgendermaßen auf:

Sondergebietsflächen	61.492 m <sup>2</sup>
Grünflächen	14.033 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	28.774 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	925 m <sup>2</sup>

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Asphaltmischwerk“ setzt sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO fest und dient im Wesentlichen dazu, den bestehenden Betriebsplanungsrechtlich abzusichern und im Rahmen einer bedarfsgerechten Betriebsentwicklung Änderungen und Erweiterungen, wie etwa den gemäß neuer TA Luft erforderlichen Bau überdachter Lagerstätten, zu ermöglichen (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde das Betriebsgelände dabei in verschiedene Zonen unterteilt, um die Errichtung und den Betrieb bestehender und künftiger baulicher Anlagen städtebaulich zu ordnen. Ohne die Festsetzung differenzierter Nutzungszonen wäre eine signifikante Umstrukturierung der vorhandenen Anlagen an andere Standorte innerhalb des Betriebsgeländes möglich, was nicht erwünscht ist.

Das Sondergebiet SO-AMW 1 betrifft die Asphaltmischanlage selbst, welche sich aktuell bereits an diesem Standort befindet.

Das Sondergebiet SO-AMW 2 betrifft sämtliche für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen, welche sich insbesondere im Zuwegungsbereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Asphaltmischwerk befinden.

Die Sondergebiete SO-AMW 3 und SO-AMW 4 betreffen die bestehenden Lagerflächen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezieht sich dabei auf die aktuell bestehenden Nutzungszonen. Innerhalb dieser Zonen besteht für jedes Sondergebiet ein hinreichender Spielraum für künftig erforderliche Umstrukturierungen, sodass der Betrieb der Anlage auch langfristig sichergestellt ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die gewählte Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beschränkt.

Diese ist für die einzelnen Sondergebiete differenziert festgesetzt. Für die mit SO-AMW 1 und SO-AMW 3 gekennzeichneten Sondergebiete wird der zulässige Versiegelungsgrad durch eine GRZ von 1,0 auf 100 % festgesetzt, was der aktuellen Nutzung entspricht. Durch den Betrieb des Asphaltmischwerkes innerhalb des Gebietes SO-AMW 1 sowie die Lagerfläche SO-AMW 3 sind die Böden bereits derart verdichtet, dass ein Versiegelungsgrad von 100 % der Realität entspricht. Planungsrechtlich ist eine Überschreitung der für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen GRZ von 0,8 dann möglich, wenn städtebaulich Gründe dies erfordern und eine signifikante Verschlechterung der natürlichen Funktion des Bodens ausgeschlossen wird (§ 19 Abs. 4 Satz 3 ff. BauNVO). Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung des bestehenden und genehmigten Bestandes handelt und der Versiegelungsgrad aufgrund der Art der Nutzung schlichtweg erforderlich ist, ist dies zutreffend.

Für die Gebiete SO-AMW 2 und SO-AMW 4 werden bedarfsgerechte Grundflächenzahlen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete ist eine weitergehende Versiegelung nicht erforderlich.

Weitergehende Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung, etwa durch Begrenzung der baulichen Höhe, werden nicht gewählt, da dies für den vorhandenen Standort im Außenbereich nicht erforderlich scheint. Sowohl nachbarschaftliche Belange als auch der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild bleiben von einer nicht vorhandenen Höhenbegrenzung unberührt. Insbesondere die Tatsache, dass die Definition einer bedarfsgerechten Höhenbegrenzung aufgrund des Aufbaus der Asphaltmischanlage langfristig schwer abzuschätzen wäre führt zu der Beurteilung, auf eine entsprechende Festsetzung zu verzichten.

### Bauweise

Die Anordnung baulicher Anlagen erfolgt in der abweichenden Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude und bauliche Anlagen in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies erscheint für ein derartiges Sondergebiet bedarfsgerecht.

### Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Bebauung. Mit Hilfe der Baugrenzen werden Baufelder festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Bauliche Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise auch über die Baugrenzen hinaus errichtet werden.

### Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Anbindung an den westlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsweg erschlossen. Der Verkehrsweg wird zur Hälfte in den Geltungsbereich des Planes aufgenommen, um die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erfüllen. Die innere Erschließung erfolgt privat und ist bereits über den bestehenden Betrieb gesichert.

### Knick

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Knicks, die von den besonderen Schutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfasst sind.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung als „bestehender Knick“ gekennzeichnet.

Gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Knicks führen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

### Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine etwa 1,5 ha große Grünfläche, welche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Sie gehört zur gepachteten Fläche der VAM und wurde daher mit aufgenommen. In ihrer Struktur soll sie unverändert bleiben und wird daher lediglich als private Grünfläche aufgenommen.

### Maßnahmenflächen

Innerhalb des Plangebietes sind drei Maßnahmenflächen festgesetzt, welche vorrangig das erforderliche Ausgleichserfordernis kompensieren sollen. Diese Flächen wurden anhand der bestehenden Nutzungsstrukturen zugeschnitten und in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Aufwertung soll durch gezielte Maßnahmen erfolgen, welche im noch zu erstellenden Umweltbericht benannt und anschließend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Erschließung**

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch Anbindung an den westlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsweg erschlossen. Dieser führt in Richtung Norden zur Landesstraße 149, von wo aus der überörtliche Verkehr, beispielsweise die südlich bei Tellingstedt verlaufende Bundesstraße 203 binnen 5-10 Minuten erreichbar ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei in unveränderter Form wie bisher. Die Zuwegung zum Betriebsgelände der VAM ist entsprechend behördlich genehmigt.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Vereinigte Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG. verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung auf dem Betriebsgelände, welche über einen eigenen Trinkwasserbrunnen sichergestellt wird. Dieser ist behördlich genehmigt: 657.20/164

#### Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser werden gesammelt und über die eigene Kleinkläranlage samt Klärteich entsorgt. Diese ist behördlich genehmigt: 231.657.44/036/0023

### Regenwasser

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser versickern innerhalb des Plangebietes.

### Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

### Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

### Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Dithmarschen getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt dabei in unveränderter Form wie bisher.

## **7.3 Denkmalschutz**

Die überplante Fläche befindet sich südwestlich eines archäologischen Interessengebietes.

Es erfolgt daher der allgemeine Hinweis auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



## 7.4 Brandschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 festgesetzten Maßnahmenfläche befindet sich ein Löschteich, welcher der Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG zur Löschwasserversorgung im Brandfall dient. Zusätzlich sind mobile Löschwasseranlagen vorhanden. Dies ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung genehmigt.

## 7.5 Immissionen

Der Betrieb des Asphaltmischwerkes löst Emissionen aus, welche aus umwelttechnischer Sicht zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören etwa Emissionen durch Lärm Staub und Gerüchen. Aus diesen Gründen sind Abstandsradien, etwa zu umgebener Wohnbebauung, einzuhalten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb des Asphaltmischwerkes wurden die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten. Ein entsprechendes Verfahren wurde durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Lage und des Betriebes des Asphaltmischwerkes werden weitergehende Einflüsse ausgeschlossen.

## 8. Umweltprüfung

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dient auch dazu, die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, um eine Stellungnahme im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Dies geschieht hiermit.

Durch die Überplanung des Betriebsgeländes der Vereinigten Asphalt Mischwerke GmbH & Co KG werden bestehende und genehmigte Nutzungen planungsrechtlich abgesichert sowie geringfügig erforderliche bauliche Änderungen und Erweiterungen ermöglicht. Somit ergibt sich, dass im Vergleich zum genehmigten Bestand keine signifikanten weitergehenden Eingriffe ermöglicht werden und die Grundnutzung, auch bezüglich des Umfangs, unverändert bleibt.

Nichtsdestotrotz hat auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung eine umwelttechnische Untersuchung gemäß § 2a BauGB zu erfolgen, im Rahmen derer unter anderem auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen wird.

Eingriffe in das Schutzgut sind in der Regel im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Hierbei ist die Grundfläche multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Versiegelungsgrad zugrunde zu legen. Die anzurechnende Grundflächenzahl berücksichtigt dabei die mögliche Überschreitung um bis zu 50% bis zu einem maximalen Wert von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Ausgleichserfordernis:

Gebietsbezeichnung	Grundfläche	anzurechnende GRZ	Ausgleichsfaktor Schutzgut Boden	Ausgleichserfordernis
SO-AMW 1	10.804	1,00	0,5	5.402,00
SO-AMW 2	22.558	0,80	0,5	9.023,20
SO-AMW 3	19.931	1,00	0,5	9.965,50
SO-AMW 4	8.199	0,80	0,5	3.279,60

**Summe: 27.670,30**

Verfügbare Maßnahmenflächen:

Ausgleichsflächen	Grundfläche
M1	9.340
M2	17.625
M3	1.782

**Summe: 28.747**

Bilanzierung:

Summe verfügbarer Maßnahmenflächen	28.747
Summe Ausgleichserfordernis	27.670,30

**Bilanz: 1.076,70**

Der detaillierte Umweltbericht, in dem die Umweltprüfung ausführlich gestaltet wird, wird Teil des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Asphaltmischwerk“
- Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Konzept des Durchführungsvertrages
- Konzept der Planbegründung