

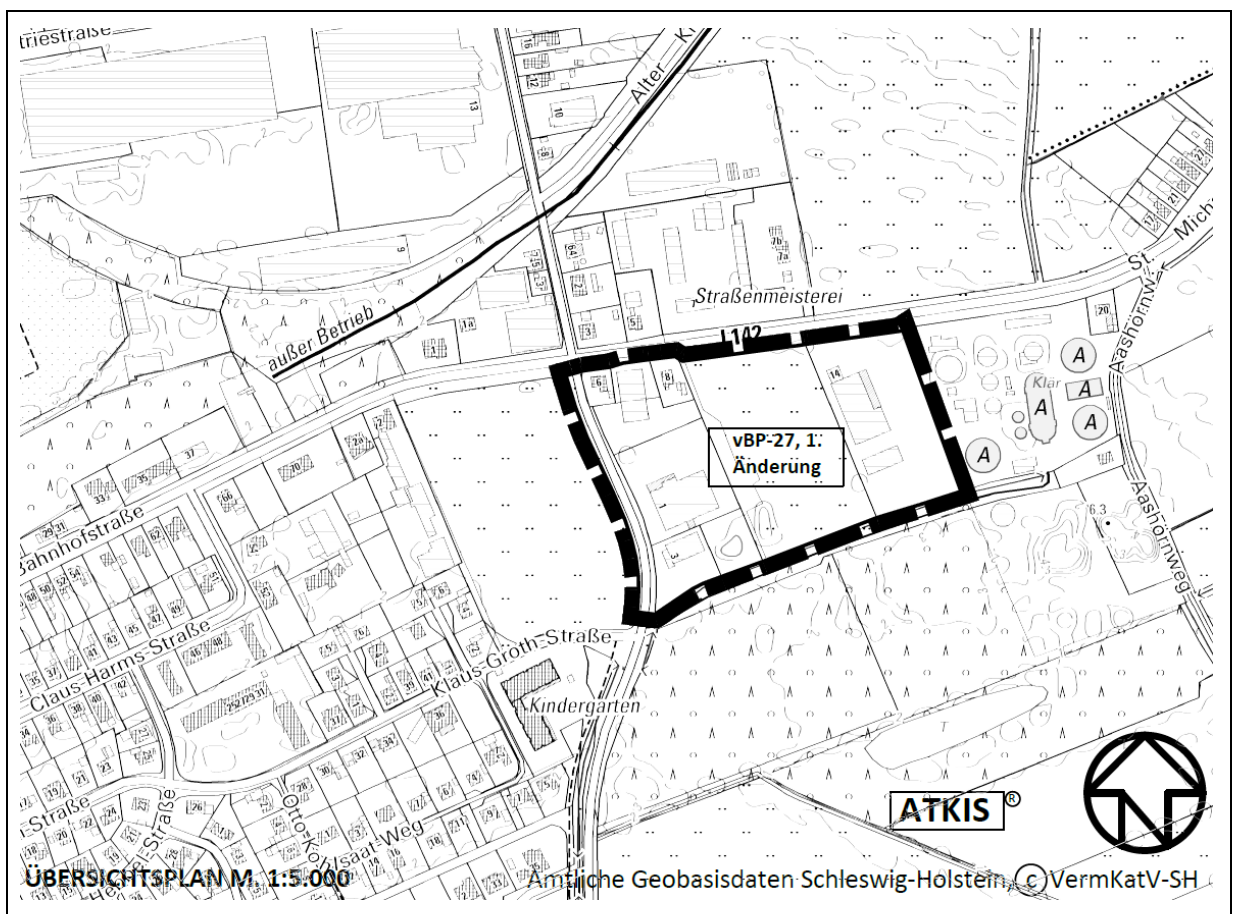
# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne



für das Gebiet:

„südlich der St. Michaelisdonner Straße, westlich des Klärwerks,  
nördlich der Zufahrt zum Klärwerk, östlich des Leedeweges“



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand:

Entwurf

Datum:

August 2024

Verfasser:

Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
B.Sc. Jill Stellbrink

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortbegründung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planinhalte .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Verkehrserschließung und -anbindung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Ruhender Verkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Artenschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
9.1 Abwasserbeseitigung.....	11
9.1.1 Schmutzwasser.....	11
9.1.2 Niederschlagswasser.....	11
9.2 Wasser .....	14
9.3 Elektrizität.....	14
9.4 Abfallbeseitigung .....	15
9.5 Telekommunikation.....	15
9.6 Feuerlöscheinrichtungen .....	15
<b>10. Denkmalschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....</b>	<b>15</b>
<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>13. Kosten.....</b>	<b>16</b>
<b>14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung).....</b>	<b>17</b>
<b>Quellen- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>19</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Geltungsbereich (rot umrandet) des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung, Grundkarte © Esri .....	9
--	---

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Kompensationsbedarf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Marne .....	10
Tabelle 2: Flächenbilanzierung.....	16

## 1. Übergeordnete Planungen

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 wird gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Marne vom 29.06.2022 folgendes Planungsziel verfolgt:

*Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen durch Herausnahme der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen (Sukzessionsflächen, Pflanzstreifen, Anpflanzungen von Bäumen) und Verlagerung dieser auf eine externe Fläche bzw. auf ein Ökokonto, ggf. auch außerhalb des Stadtgebietes.*

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stuft die Stadt Marne im zentralörtlichen System (Ziff.3.1 LEP) als **Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums** ein. Folgender, für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes relevanter Grundsatz für Unterzentren wird hier formuliert:

*„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.*

*Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (LEP Kap. 3.7).“*

In der Fortschreibung des REGIONALPLANES FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV – SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST – (REG-PL) aus dem Jahr 2005 werden ebenfalls Aussagen dazu getroffen, dass die Stadt Marne ihre Stellung als Unterzentrum und gewachsener Mittelpunkt in der Südermarsch weiter festigen soll.

*„Für eine weitere gewerbliche Entwicklung, besonders auf dem Gebiet des Landhandels und der Ernährungsindustrie, sowie für die Förderung des Absatzes heimischer Produkte sind die erforderlichen Grundlagen zu schaffen“.*

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marne stellt die Bauflächen innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches als **gewerbliche Bauflächen -G-** sowie im südwestlichen Teil als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a BauGB** im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marne wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst; der südöstliche Teil des Plangebietes wird nunmehr als **gewerbliche Bauflächen -G-** bzw. als **Fläche für die Abwasserbeseitigung - RRB** - dargestellt (4. Änderung).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha und befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Marne.

Begrenzt wird das Gebiet:

- Im Westen durch die Straße „Leedeweg“,
- im Norden durch die „St.Michaelisdonner Straße“ (L 142),
- im Osten durch Flächen, die durch die vorhandene Kläranlage genutzt werden,
- im Süden durch das Verbandsgewässer 0163 des Sielverbandes Kattrepel.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 1 m über NHN ohne nennenswerte topografische Bewegung auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortbegründung

Mit Stand vom 31. Dezember 2023 lebten in der Stadt Marne insgesamt 5.979 Einwohner. Die Stadt Marne gehört dem Amt Marne-Nordsee an und fungiert als Verwaltungssitz dieses Amtes.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trat 1998 in Kraft; in der Folge siedelten sich innerhalb des Plangebietes einige Betriebe an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 hatten erforderliche flächige Ausgleiche -soweit realisierbar- innerhalb der jeweiligen Plangeltungsbereiche zu erfolgen.

Auch im vorliegenden B-Plan wurden daher umfängliche Bereiche als sog. Maßnahmenflächen bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die aus der Planung resultierenden Ausgleichsbedarfe innerhalb des Plangebietes darstellen zu können.

Zwischenzeitlich meldeten zwei der angesiedelten Betriebe Erweiterungsbedarfe an, die durch die derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes nicht bedient werden können.

Im Westen des Plangebietes ist die 1995 als mittelständisches Familienunternehmen in Marne gegründete **Eyka Feinkost Vertriebs-GmbH** beheimatet. Die Ausrichtung des Betriebes liegt nach eigenen Worten in der *Veredelung von rohem Fisch zur Delikatesse, vorwiegend zu Räucherfisch aber auch zur Marinade, Bratmarinade und zum Salat. Produziert wird heißgeräucherter Fisch mit durchschnittlich mehr als 40 Mitarbeitern auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> modernster Produktionsfläche.*

Eine dringend erforderliche Betriebserweiterung in östlicher Richtung scheidet derzeit in

einer Trennung der Bauflächen in Nord-Süd-Richtung durch fest- aber nicht umgesetzte Grünstrukturen.

Im Osten des Plangebietes befinden sich die Betriebsflächen des Handwerksbetriebes **Thorsten Dünn Zimmermeister GmbH - Zimmerei und Ingenieurholzbau**. Gegenstand des Betriebes ist der Betrieb einer Zimmerei sowie die damit im Zusammenhang stehenden Nebenleistungen (z.B. Innenausbau, Bautischlerei, Bedachung, Holzbau u.a.).

Der dringend erforderliche Bau einer weiteren Betriebshalle scheidet hier derzeit an der Festsetzung umfangreicher Maßnahmenflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Ost- und Südteil des Betriebsgrundstückes.

Um erforderlich werdende Umsiedelungen der Betriebe mit den vorhersehbaren Nachnutzungsproblemen der dann leerfallenden Immobilien auszuschließen entschloss sich die Stadt Marne, den Gesamtbereich nachzuverdichten und im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzten Maßnahmenflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus der Planung herauszulösen und die hierdurch freiwerdenden Flächen den angrenzenden gewerblichen Bauflächen zuzuordnen.

#### **Standortbegründung**

Der Siedlungskörper der Stadt Marne kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung angemessen und umfeldverträglich nachverdichtet werden.

Es entsteht ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen dringend benötigte Gewerbefläche.

#### **4. Planinhalte**

Die Bauflächen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches werden in der **Planzeichnung - Teil A** als Gewerbegebiet **GE** festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt eine **GRZ von 0,6** festgesetzt. Die festgelegte Nutzungsintensität hat sich in der Vergangenheit bewährt und korrespondiert mit der prominenten Lage am Ortseingang.

**Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** wird -ebenfalls unverändert zur bisherigen Planung-mit **II** festgesetzt. Auch hier ist festzustellen, dass die Festsetzung als für den Standort adäquat anzusprechen ist.

Die zulässige **Höhe baulicher Anlagen** wird mit **OK max. 13,0 m NHN** festgesetzt, um auch weiterhin eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der zulässigen Gewerbebauten zu gewährleisten.

Diese Festsetzung ersetzt die bisherige Regelung „max. 12,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn-“. Die

vorhandene durchschnittliche Höhenlage von 1,0 m NHN lässt unter Berücksichtigung der entsprechenden Bestimmtheitsanforderung im Detail vergleichbare Höhenentwicklungen wie bisher zu.

Festgesetzte **Baugrenzen** innerhalb der nördlichen Baufläche orientieren sich an den vorhandenen Verkehrsflächen und Plangrenzen; sie definieren ein „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, innerhalb dessen künftig Hauptgebäude platziert werden können.

Im westlichen Anschluss an das festgesetzte Gewerbegebiet wird der vorhandenen „Leedeweg“ als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Veränderungen des Ausbauquerschnittes werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst.

Der Standort des notwendigerweise zu vergrößernden Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes werden als **Flächen für die Abwasserbeseitigung** mit dem Nutzungszweck **Regenrückhaltebecken** festgesetzt.

An der Ostseite des Plangeltungsbereiches werden zur Abgrenzung des Gewerbegebietes **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt.

Für die Unterhaltung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluters werden **mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** in einer Breite von 10 m zugunsten des Sielverbandes Kattrepel sowie der Stadt Marne festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Bauflächen im Südwesten des Plangebietes erfolgt eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** entsprechend der Planzeichenverordnung.

Als **Darstellungen ohne Normcharakter** sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, vorhandenen Gebäude, vorhandene und künftig entfallende Flurstücksgrenzen sowie die Ordnungsnummern der festgelegten Baublöcke Bestandteil der Planzeichnung.

Die **Grenze der Anbauverbotszone** im Verlauf der „St. Michaelisdonner Straße“ - L 142 (20 m) ist ebenso wie die **Grenze der Ortsdurchfahrt** (OD-Grenze, km 0.912) als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die vorliegende Planung eingestellt.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** unter **Pkt. 1.1** innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe  
gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Unter **Pkt. 1.1.1** werden Ausnahmen vom kategorischen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben definiert:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unter **Pkt. 1.1.2** wird klargestellt, dass entsprechend der geltenden Rechtslage bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Pkt. 1.1.1 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) sind.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unter **Pkt. 1.2** ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da der angestrebte Gebietscharakter dieser Nutzung widerspräche.

Unter **Pkt. 1.3** wird den bisherigen Festsetzungen folgend festgelegt, dass innerhalb des Baublockes Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die am Tage von 6:00 Uhr - 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und in der Nacht von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten.

Um eine für den Gesamtbereich verträgliche Baukörperentwicklung sicherzustellen, wird unter **Pkt. 2** des Textteiles eine **maximal zulässige Höhe** von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) von **maximal 13,0 m NHN** festgesetzt.

Unter **Pkt. 3 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wird festgesetzt, dass die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Gehölze sind in der Qualität 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von 100 – 150 cm und in einer mind. 2-reihigen Anordnung anzupflanzen.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

## 5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen „Leedeweg“ im Westen und „St.Michaelisdonner Straße“ (L 142) im Norden des Plangebietes. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da alle Baugrundstücke direkt an die beiden genannten Straßen angebunden sind.

## 6. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an Besucherparkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht gesehen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, was die Umwelt insgesamt weniger stark beeinträchtigt.

### Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha und befindet sich im östlichen Teil des vorhandenen Siedlungskörpers der Stadt Marne.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die „St. Michaelisdonner Straße“, im Osten durch das Klärwerk und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch den Vorfluter 0163 des Sielverbandes Kattrepel und Renaturierungsflächen des Wasserverbandes Süderdithmarschen sowie im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche und großräumig daran anschließende wohnbaulich genutzte Flächen.

Im März 2023 sowie im August 2024 fanden Begehungen des Plangebietes und des Umgebungsbereiches statt.

Das westliche Drittel sowie Teilflächen des östlichen Drittels waren mit Bebauungen (z.B.: Betriebsgebäude, Lagerhallen) sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen versehen und dementsprechend versiegelt (vgl. Abb. 1).

Die Grünflächen, jeweils östlich der Betriebsflächen waren intensiv gepflegt, artenarm und von Süßgräsern dominiert.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Neben zwei jungen Spitzahornen (Brusthöhendurchmesser (BHD) ca. 4 cm) konnten junge Weiden und etwas Schilf aufgenommen werden. Die Böschungskante wies eine steile Neigung auf. Aufgrund des naturfernen Charakters wird die Fläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 als *Fläche für Abwasserbeseitigung* festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 wurde das Rückhaltebecken als Teil der Maßnahmenfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmenflächen wurden insgesamt nicht hergestellt.

In der Gesamtheit betrachtet bietet das Plangebiet mit seiner gewerblichen Nutzung und der intensiven Flächenpflege für Flora und Fauna nur eine geringwertige Lebensraumfunktion.





Abbildung 1: Geltungsbereich (rot umrandet) des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung, Grundkarte © Esri

### Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Marne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung eines Gewerbegebietes - GE - geschaffen werden, welches nur teilweise umgesetzt wurde. Sowohl Gewerbe- als auch Ausgleichsflächen wurden bislang nicht gemäß des Bebauungsplanes Nr. 27 hergestellt. Die Flächen mit bestehender gewerblicher Nutzung sollen weiterhin gewerblich genutzt werden.

### **Verlagerung der Maßnahmenflächen**

Um die Flächen des Gewerbegebietes maßvoll nachverdichten zu können, werden zunächst die nicht hergestellten Maßnahmenflächen (vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27) verlagert. Die Verlegung von 9.390 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen ist mit dem Faktor 2 zu bilanzieren. Demnach werden von der Stadt Marne, welche für die Herstellung der Maßnahmenflächen verantwortlich war, **18.780 m<sup>2</sup>** Ausgleich geschaffen.

Zur Kompensation wird teilweise auf eine Ausgleichsfläche der Stadt Marne zurückgegriffen. Über die Ausgleichsfläche in Helse, Hembüttel, Flur 4, Flurstück 50 und 55 können **9.858 m<sup>2</sup>** ausgeglichen werden.

Die Restsumme in Höhe von **8.922 m<sup>2</sup>** wird über Ökopunkte beglichen. Weitergehende Informationen zum Ökokonto sowie die vertragliche Sicherung erfolgt im weiteren Verfahren, jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

### Ausgleichsbilanzierung Nachverdichtung

Die GRZ wird im gesamten Geltungsbereich mit 0,60 festgesetzt. Demnach wird die GRZ für die ehemals festgesetzten Maßnahmenflächen neu mit 0,60 festgesetzt sowie bilanziert und für die Flächen, welche bereits mit einer GRZ von 0,50 ausgestattet waren, wird die Differenz in die Bilanzierung eingestellt (vgl. Tabelle 1).

Insgesamt wird für die intensiv gepflegten Grünflächen an den bestehenden Gewerbebetrieben aufgrund der beschriebenen Flächenausstattung ein Faktor von 0,50 angesetzt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 4.428 m<sup>2</sup>.

Das Regenrückhaltebecken wird um ca. 1.907 m<sup>2</sup> erweitert und ebenfalls mit einem Faktor von 0,50 ausgeglichen woraus sich ein Bedarf von 954 m<sup>2</sup> ergibt.

Die abschließende **Summe des Kompensationsbedarfes „Fläche“** beträgt **5.382 m<sup>2</sup>** (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Kompensationsbedarf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Marne**

Überplanung "Fläche" BP Nr. 27, 1. Änderung Stadt Marne	Fläche	Faktor	Kompensations- bedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensations- bedarf	Σ
ehem. GRZ 0,50 (Flurstücke 59/3, 60/3)	ca. 15.000 m <sup>2</sup>				
Ehem. Maßnahmenflächen (abzgl. RRB/Pflanzgebot)	ca. 7.340 m <sup>2</sup>				
<b>Erhöhung der GRZ</b> (Flurstücke 59/3, 60/3) GRZ 0,10 zzgl. 50% Nebenversiegelung (=0,15)	2.250 m <sup>2</sup>	0,50	1.125 m <sup>2</sup>		
Innutzungnahme ehem. <b>Ausgleichsflächen</b> GRZ 0,60 zzgl. 50% Nebenversiegelung (=0,9)	6.606 m <sup>2</sup>	0,50	3.303 m <sup>2</sup>		
<b>Erweiterung RRB</b>	1.907 m <sup>2</sup>	0,50	954 m <sup>2</sup>		
Kompensationsbedarf "Fläche"					5.382 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsmaßnahmen					0 m <sup>2</sup>
<b>= Summe Kompensationsbedarf "Fläche"</b>					<b>5.382 m<sup>2</sup></b>

Zur Kompensation wird das Ökokonto mit den Aktenzeichen 680.01/2/4/152 (Gemarkung Windbergen, Flur 11, Flurstück 167, Entwicklungsziel: Schaffung von naturnahen Lebensräumen für Amphibien und Reptilien) im Naturraum Geest im Kreis Dithmarschen herangezogen.

## 8. Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Marne Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potenziell im Plangeltungsbereich vorkommen können.

Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne für das Gebiet „südlich der St. Michaelisdonner Straße, westlich des Klärwerks, nördlich der Zufahrt zum Klärwerk, östlich des Leedewegs“ hat ergeben, dass keine planungsrechtlich relevanten Arten betroffen sind und demnach keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind.*

*Durch die erfolgte Potentialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden.*

*Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst.*

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Abwasserbeseitigung**

#### **9.1.1 Schmutzwasser**

Mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer wird das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich der Kläranlage Marne zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

#### **9.1.2 Niederschlagswasser**

*(Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf)*

##### ***Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz***

*Aufgrund immer schneller voranschreitender Oberflächenversiegelung gibt das Land Schleswig-Holstein vor, dass im Zuge der Bauleitplanung bereits das Thema „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ behandelt wird. Somit soll sichergestellt werden, dass das Thema Wasserwirtschaft in der Planung von neuen Erschließungsgebieten oder der baulichen Umfunktionsierung von Gebieten rechtzeitig berücksichtigt wird.*

*Im Bereich des B.-Plans Nr. 27 in der Stadt Marne (Kreis Dithmarschen) sollen die baurechtlichen Grundlagen des bestehenden Gewerbegebietes angepasst werden. Die Gesamtfläche des Planungsraumes beträgt rd. 3,62 ha. Ziel bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz soll sein, dass der potenziell naturnahe Wasserhaushalt auch nach Erschließung weitestgehend aufrechterhalten wird. Hierzu wird eine Wasserhaushaltsbilanzierung mit einer vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Software durchgeführt werden.*

*Bei der Wasserhaushaltsbilanzierung für den B.-Plan Nr. 27 in der Stadt Marne wurde in der Software zunächst festgelegt, dass der betrachtete Planungsraum aufgrund seiner*

gleichartigen Bebauung in einem Teilgebiet abgebildet werden kann. Der Planungsraum befindet sich gemäß Software im Bereich Dithmarschen West (M-5), wie Abbildung 1 zeigt.

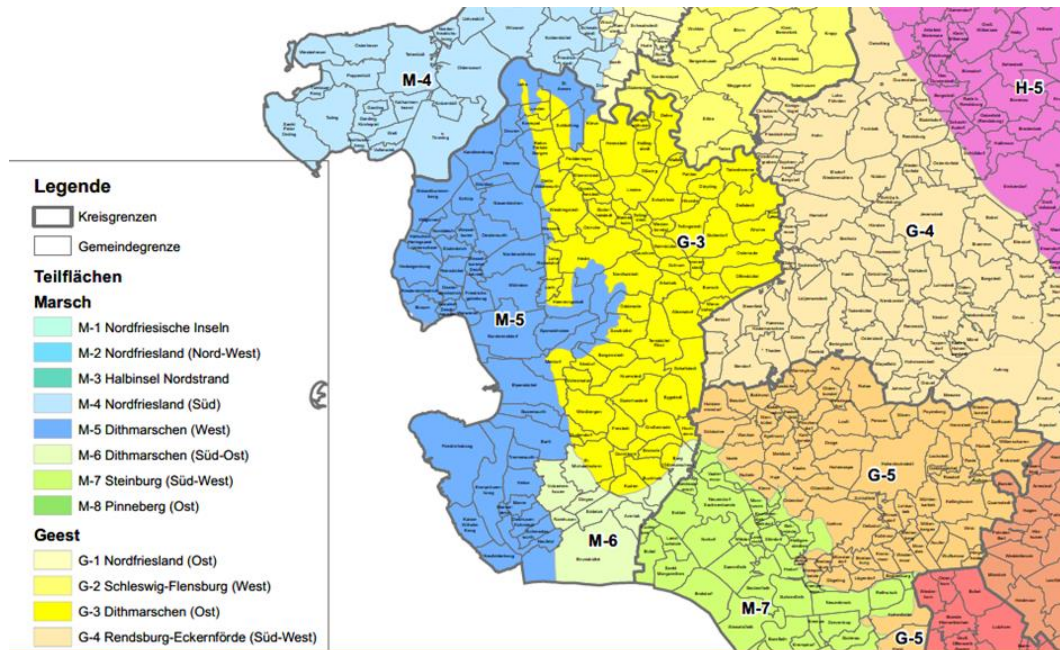


Abbildung 1: Flächeneinteilung mit homogener Niederschlags- und Verdunstungshöhe (Ausschnitt Dithmarschen)

Um die voraussichtlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im betrachteten Gebiet gegenüber dem potenziell naturnahen Zustand abbilden zu können, müssen diese zunächst dargestellt werden. Hierzu werden die zu erwartenden versiegelten Flächen ermittelt, die als Grundlage in die weitere Berechnung eingehen. Grundlage liefert hier der Bebauungsplan bzw. die bereits bekannte Erschließungsplanung. Die angesetzten Flächenanteile für den betrachteten Planungsraum sind Anlage 1 zu entnehmen. Die Grundlage für die ermittelten Flächengrößen liefert der Lageplan Flächenanteile in Anlage 3, in dem die einzelnen Flächenanteile ersichtlich sind.

In einem nächsten Schritt werden den festgelegten Flächen die vorgesehenen Maßnahmen zur Behandlung des Regenabflusses zugeordnet. Die im B.-Plan Nr. 27 in der Stadt Marne gewählte Zuordnung kann Anlage 2 entnommen werden. Aus dieser ist ersichtlich, dass als Maßnahme für die Behandlung des Regenabflusses das bereits bestehende Regenrückhaltebecken am südlichen Gebietsrand des Planungsraumes angesetzt wurde. Dieses Becken ist an die sich aus der 1. Änderung des B.-Plans ergebenden baurechtlichen Randbedingungen anzupassen. Über das Rückhaltebecken wird das Wasser in Richtung offene Vorflut abgeleitet. Die Ableitung erfolgt über den Vofluter 0163 des Sielverbandes Kattrepel im Süden des Plangebietes.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes ist auf mindestens 550 Kubikmeter Stauvolumen zu erweitern, sodass dem abgeführten Oberflächenwasser zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht und die vorhandenen Sielzüge nicht überlastet werden. Gleichzeitig kann über die vorhandenen Vorflutgräben, neben der reinen Ableitung des Oberflächenwassers, auch eine anteilige Versickerung und Verdunstung erzeugt werden, die in der weiteren Berechnung aber nicht zum Ansatz kommt.

Die angesetzten a-g-v-Werte setzen sich auf Grundlage der in der Software hinterlegten Anteile für Regenrückhaltebecken (Erdbauweise) wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Anteil der  $\alpha$ -g-v-Werte für Rückhaltebecken gem. A-RW 1

Maßnahme	$\alpha$ -Wert [%]	g-Wert [%]	v-Wert [%]
Rückhaltebecken	97	0	3

Im nächsten Berechnungsschritt werden die vorgenommenen Eingaben hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt für jedes einzelne Teilgebiet bewertet. Die Berechnungsergebnisse können Anlage 2 entnommen werden. Diese zeigen die Abweichungen gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt. Ausschlaggebend ist die Beurteilung des gesamten Planungsraumes. Da es im vorliegenden B.-Plan nur ein Teilgebiet gibt, stellt die Bilanz des Teilgebietes auch die Gesamtbilanz des Planungsraumes dar. Diese ist dem Ergebnisbericht „Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz“ in Anlage 2 zu entnehmen.

Dem Ergebnisbericht zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte Plangebiet in Anlage 2 kann entnommen werden, dass es durch die geplante Erweiterung des B.-Plans Nr. 27 in der Stadt Marne hinsichtlich der  $\alpha$ -, g- und v-Werte (Abfluss, Versickerung und Verdunstung) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von größer als  $\pm 15\%$  kommt, sodass die Berechnung gem. den wasserrechtlichen Anforderungen einen extrem geschädigten Wasserhaushalt ergibt. Demnach sind gemäß „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ nachfolgende Nachweise zu führen:

1. Nachweis der Einhaltung des Bordvollen Abflusses
2. Nachweis der Vermeidung von Erosion
3. Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung
4. Nachweis für die regionale Prüfung

Für den vorliegenden B.-Plan werden die geforderten Nachweise wie folgt geführt:

1. Im bestehenden System wird das Oberflächenwasser des B.-Plangebietes über ein  $160 \text{ m}^3$  großes Regenrückhaltebecken in die Vorflut eingeleitet. Der Abfluss ist bei Speicherbeginn auf  $15,0 \text{ l/s}$  sowie bei maximaler Stauhöhe auf  $20,0 \text{ l/s}$  gedrosselt. Das bestehende Regenrückhaltebecken wurde auf ein 2-jährliches Regenereignis sowie eine GRZ von  $0,35$  bemessen. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird ein Stauvolumen von insgesamt rd.  $560 \text{ m}^3$  geschaffen. Die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens für die Erweiterung des B.-Plans Nr. 27 basiert auf einem 5-jährlichem Regenereignis mit einem 4-stündigen Regen bei einem auf  $15,0 \text{ l/s}$  gedrosselten Abfluss. Die GRZ wurde gemäß aktueller B.-Planzeichnung auf  $0,60$  erhöht. Aus dieser aktuellen Berechnung resultiert ein zu schaffendes Rückhaltevolumen von rd.  $550 \text{ m}^3$ . Somit wird das erforderliche Rückhaltevolumen mit dem geplanten Stauvolumen des Regenrückhaltebeckens überschritten. Dadurch reduziert sich die Wahrscheinlichkeit eines Überstaus auf seltener als 1-mal in 5 Jahren. Durch den zusätzlichen Stauraum entgegen dem IST-Zustand, sowie durch die Berechnungsgrundlage eines 5-jährlichen Regenereignisses ist somit sichergestellt, dass der bordvolle Abfluss im Vorfluter in der Regel nicht mehr als einmal jährlich

*überschritten wird. Der Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses gilt entsprechend als erbracht.*

- 2. Nachweis der Vermeidung von Erosion kann aus den unter 1. genannten Gründen entfallen.*
- 3. Auf den Nachweis der Grundwasseraufhöhung kann verzichtet werden, da keine ausgewiesenen technischen Versickerungsanlagen im Zuge der Erschließung umgesetzt wurden. Es versickert lediglich das Wasser aus den Grünflächen (vgl. Anlage 3).*
- 4. Aufgrund der Abweichung der abflusswirksamen Fläche gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von  $\geq 15\%$  ist der Nachweis für die regionale Überprüfung zu führen. Der Nachweis entfällt im betrachteten Plangebiet, da das Niederschlagswasser nach Einleitung in das Regenrückhaltebecken über eine Drosselvorrichtung, auf eine Einleitmenge von 15,0 l/s gedrosselt in das Verbandsgewässer Nr. 0163 des Sielverbandes Kattrepel eingeleitet wird. Die bereits bestehende Einleiterlaubnis basiert auf einer Einleitmenge von 20 l/s in die Verbandsvorflut, sodass gegenüber dem IST-Zustand ein geringerer Einfluss auf den Abfluss erzielt werden kann. Dementsprechend wird die bisher genehmigte maximale Einleitmenge sogar unterschritten.*

*Aufgrund der veränderten Nutzungsbedingungen innerhalb des betrachteten Planungsraumes des B.-Plans 27 (1. Änderung) und der damit erforderlichen Vergrößerung des vorhandenen Rückhaltebeckens, kann die beschriebene Verbesserung der Ableitung von Niederschlagswasser gegenüber der IST-Situation erzielt werden (Verringerung des Spitzenabflusses aus dem Regenrückhaltebecken in den Verbandsvorfluter). Die Einhaltung der im Arbeitsblatt A-RW 1 genannten Grenzwerte für einen potenziell naturnahen Wasserhaushalt, ist aufgrund der vorgegebenen Randbedingungen aus dem rechtskräftigen B.-Plan Nr. 27 (hochverdichtetes Gewerbegebiet mit einem Regenrückhaltebecken) dennoch nicht möglich. Dies ist bei der Festlegung von einer eventuell erforderlichen zusätzlichen Überprüfung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen entsprechend zu berücksichtigen.*

## **9.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

## **9.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Erdkabel durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen (AWD) geregelt.

#### **9.5 Telekommunikation**

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

#### **9.6 Feuerlöscheinrichtungen**

Die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes sind in erforderlicher Anzahl und Qualität sicherzustellen.

### **10. Denkmalschutz**

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 12. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

<b>Bruttobauland</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Gewerbegebiet	31.087	85,75
Regenrückhaltebecken	2.957	8,16
Straßenverkehrsfläche	2.209	6,09
<b>Gesamt</b>	<b>36.253</b>	<b>100</b>

## 13. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Stadt Marne berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt Marne 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Stadt Marne Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.



#### 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung)

Die Stadt Marne kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Nachverdichtung innerstädtischer Siedlungsstrukturen in besonderer Weise nach.

Der Siedlungskörper der Stadt Marne kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung angemessen und umfeldverträglich nachverdichtet werden.

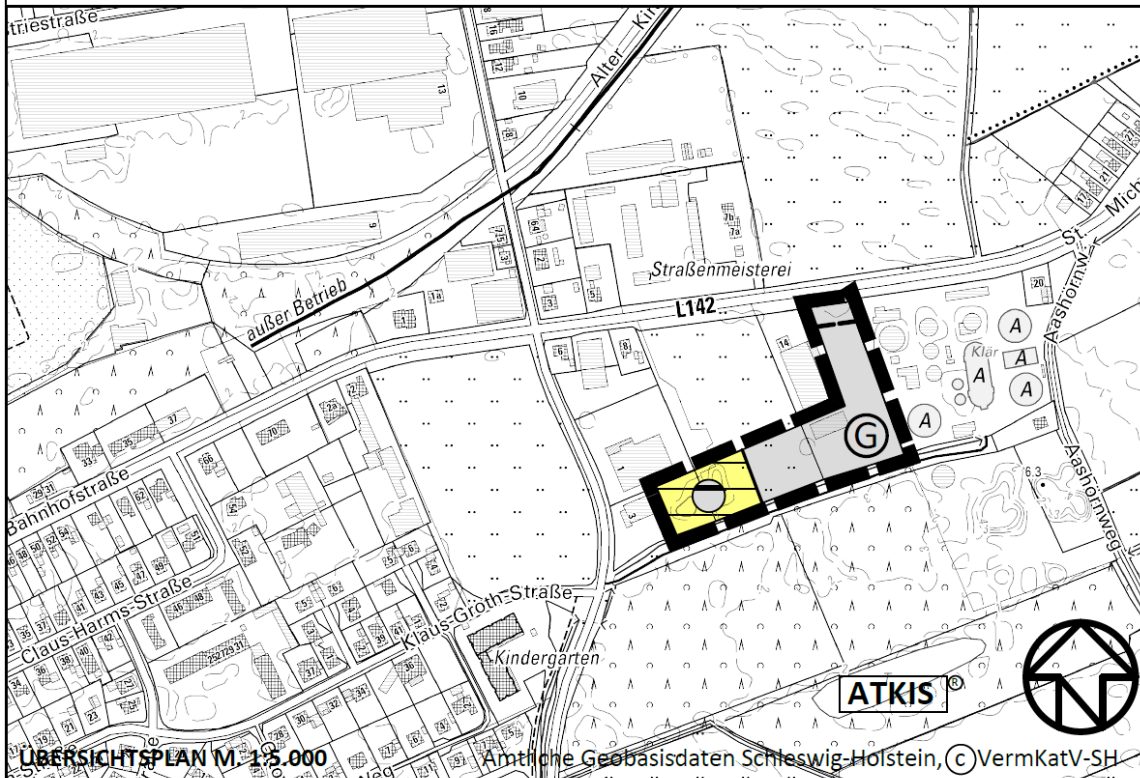
Es entsteht, ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, dringend benötigte Gewerbefläche.

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER STADT MARNE mit seinen Änderungen stellt den Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Berichtigung des FNP als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Marne wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a BauGB** im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marne wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als **gewerbliche Bauflächen -G-** bzw. als **Fläche für die Abwasserbeseitigung - RRB -** dargestellt (**4. Änderung**).

# BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT MARNE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27, 1. ÄNDERUNG (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Darstellungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	gewerbliche Bauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
<b>3. Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>		
	Regenrückhaltebecken	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
<b>2. Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Anbauverbotszone (L142 - 20m)	§ 5 Abs. 4 BauGB § 9 Abs. 1 FStrG

## Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West / Kreise Dithmarschen und Steinburg

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

STADT MARNE (2003): Landschaftsplan der Stadt Marne

STADT MARNE (2020): Flächennutzungsplan der Stadt Marne mit Begründung

STADT MARNE (1998): Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Marne mit Begründung

STADT MARNE (1997): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Marne

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz - LAbfWG) i. d. F. vom 18. 01.1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 22 Abs. 2 geändert (Art. 23 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28. Januar 2018

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Daten

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2023): Auszug des Artenkatasters für die Stadt Marne

Internet

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN): Verbreitungskarten zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Abruf: Juni 2021)

Marne, den

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -