

# GEMEINDE OSTENFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„Sondergebiete Landtechnisches  
Lohnunternehmen / Tiefbauunter-  
nehmen / Baugerätepark / Lager-  
und Verarbeitung von  
Schüttgütern“

Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 10a Abs. 1 BauGB



(unter Verwendung eines Luftbildes von Google-Earth)

Juli 2021

### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

Verfasser des Umweltberichtes:  
UAG Umweltplanung GmbH (Kiel)



## Gemeinde Ostenfeld, Bebauungsplan Nr. 8: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

### Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostenfeld wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 18. März 2021 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Planungserfordernis ergab sich dadurch, dass ein am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Ostenfeld ansässiger landtechnischer Betrieb mit Tiefbauanteil die räumliche und nutzungstechnische Ausweitung seines Betriebsstandorts beabsichtigte. Aufgrund der Konfliktlage mit angrenzenden Wohnnutzungen wurde als wesentliches Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung neben der planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes die Verbesserung der Immissionssituation für die unmittelbar an das Plangebiet des B-Plans Nr. 8 angrenzenden Nachbargrundstücke verfolgt.

Im Laufe des Planverfahrens wurden auch alternative Standorte im Verbund mit betrieblichen Umstrukturierungen geprüft. Aufgrund dessen kam das Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 8 und die 13. Flächennutzungsplanänderung mit den Aufstellungsbeschlüssen vom 12.10.2010 für längere Zeit zum Erliegen.

So hat die Gemeinde Ostenfeld im Jahr 2014 eine Vorprüfung zu Standortalternativen für den Betriebsteil des Baugeräteparks mit Lagerfläche durchgeführt. Als mögliche Alternative zur innerörtlichen Lage wurde der aufgegeben Standort einer Biogasanlage im Bereich „Drellborg“ für gut befunden, damit wurde im Jahr 2015 ein Bauleitplanverfahren (15. Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplan Nr. 10) angestoßen. Hier kam es in einem frühzeitigen Stadium der Planung zu Schwierigkeiten in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der überplanten Fläche bzw. der Zuwegung, so dass dieses Bauleitplanverfahren nicht zu einem Ende geführt wurde und damit diese Standortalternative ausgeschieden wurde.

Mit Umstrukturierungen bei den ursprünglichen Planungen wurde das Planverfahren für den B-Plan Nr. 8 und die 13. Flächennutzungsplanänderung am innerörtlichen Standort wiederaufgenommen. Um die nachbarschützenden Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz dauerhaft verbindlich zu sichern, wurden die Regelungen über den Betrieb, die Betriebsabläufe und die Art und den Zeitpunkt der Schallschutzmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich vereinbart und durch Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dinglich gesichert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 (und der im Parallelverfahren aufgestellten 13. FNP-Änderung) der Gemeinde Ostenfeld wird erstmalig für den bestehenden Betrieb eine planungsrechtliche Grundlage aufgestellt, die einerseits dem Betrieb eine räumliche und nutzungs-technische Erweiterung ermöglicht und andererseits die Emissions-situation für das vorhandene, dörflich geprägte Umfeld mit einer Mi-schung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen verbes-ert.

#### Maßgebliche Umweltbe-lange

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse einer Umweltprüfung dar, die die Folgen der Aufstellung des B-Plans auf die Umweltschutzgü-ter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) untersucht, nach bau-, an-lage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen aufgliedert und be-wertet. Darüber hinaus wurde dargelegt, wie die nachteiligen Verän-derungen zunächst zu vermeiden oder zu minimieren sind.

Da sich bei einer Umsetzung der Planungsabsichten der Gemeinde nicht alle nachteiligen Umweltveränderungen vermeiden lassen, sind für den nicht vermeidbaren Teil Ausgleichsmaßnahmen vorge-sehen, um die Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Das Plangebiet wird durch bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebs- und ein Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Grün-landflächen mit arrondierenden Wall- und Feldhecken geprägt. In-nerhalb des Plangeltungsbereiches sollen dem bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten mit einer ortsangemessenen Anpas-sung an die aktuellen Markterfordernisse ermöglicht werden.

Die Grundstücke werden als Sondergebiete (SO) mit der Zweckbe-stimmung „Landtechnisches Lohnunternehmen / Tiefbauunterneh-men“ und der Zweckbestimmung „Lagerung und Verarbeitung von Schuttgütern“, „Verkehrsflächen“ und „private Grünflächen“ darge-stellt. Das Gelände südlich der Straße „Janhau“ ist bereits bebaut und der Boden befestigt, daher ergeben sich innerhalb dieses Teil-geltungsbereiches keine zusätzlichen ausgleichspflichtigen Flä-chenversiegelungen; die maximal überbaubare Fläche (befestigte Fläche) bleibt innerhalb des Areals mit ca. 10.200 m<sup>2</sup> gleich.

Der B-Plan widerspricht nicht den übergeordneten Fach- und Sek-toralplänen für das Gebiet. Schützenswerte flächige Biotope sind in-nerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden, die bestehen-den Knicks/Feldhecken bleiben weitestgehend erhalten.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass an der südlichen Grenze der Teilfläche 2 zum Schutz der An-wohner vor Lärmimmissionen durch die o.g. Recyclingmaschine ein 5 m hoher Lärmschutzwall auf einer Länge von ca. 70 m anzulegen ist. Die Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ werden als nicht erheblich bewertet. Bei Einhaltung der im B-Plan genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Auswei-sung von Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich / Ersatz) nicht er-forderlich.

## Zentrale Abwägungsentscheidungen

Im Folgenden wird der Umgang mit zutage getretenen Konfliktlagen kurz erläutert.

### **Thema „Immissionen“ (allgemein)**

Zur allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Situation lässt sich festhalten, dass die schalltechnische Untersuchung sowohl den bestehenden Betrieb als auch den erweiterten Betrieb am Standort in Ostenfeld untersucht und Empfehlungen dazu abgegeben hat. Die Kernaussage aus der schalltechnischen Untersuchung von TÜV Nord (06/2017) lautet, dass die festgesetzten Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten konfliktfrei mit der Nachbarschaft möglich sind.

Zu weiteren Immissionen (Staub, Erschütterungen) werden im Folgenden weitere Erläuterungen vorgenommen, die darlegen, dass die allgemeine immissionsschutzrechtliche Situation mit der Aufstellung des B-Plans erstmals geregelt wird und sich dadurch die getroffenen Festsetzungen im B-Plan die Situation verbessern wird.

### **Thema „Immissionen“ (Lärm)**

In der Zusammenfassung und Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung von TÜV Nord (06/2017) wurden Empfehlungen erarbeitet, die Lösungsmöglichkeiten für die Konflikte aufzeigen. Diese wurden im B-Plan Nr. 8 in den Text, Teil B übernommen:

- ⇒ Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 5 Metern auf einer Länge von 70 Metern,
- ⇒ im Sonstigen Sondergebiet SO 1a (Betriebsgrundstück südlich der Straße Janhau) sind nächtliche Fahrzeugbewegungen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht zulässig,
- ⇒ die mobile Brecheranlage (Standort im Sonstigen Sondergebiet SO 2 nördlich der Straße Janhau) darf bis zu 10-mal im Jahr betrieben werden. Der Betrieb darf zudem nur zwischen Montag und Freitag in der Zeit zwischen 7:30 Uhr bis 18 Uhr für insgesamt höchstens 8 Stunden stattfinden. Die Nachbarn sind mindestens 3 Tage vor Inbetriebnahme zu informieren.

Um die Belastungen für die unmittelbare Nachbarschaft darüber hinaus zu reduzieren, können weitere Maßnahmen getroffen werden (mit Verweis auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren). Auf folgende Regelung wird hingewiesen:

- ⇒ Architektonische Selbsthilfe: Durch eine besondere Anordnung und Gestaltung geplanter Neubauten könnte ein geplantes Gebäude selbst zur Abschirmung beitragen (bspw. könnte eine massive Rückwand immissionsmindernd wirken).

In der TA Lärm, Kapitel 4 „Prüfung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen“ werden weitere Ansatzpunkte genannt, mit denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit möglich zu verhindern bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken sind. Als Maßnahmen kommen dafür konkret in Betracht:

- ⇒ organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf (z.B. keine lauten Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit),
- ⇒ zeitliche Beschränkungen des Betriebs, etwa zur Sicherung der Erholungsruhe am Abend und in der Nacht,
- ⇒ Einhaltung ausreichender Schutzabstände zu benachbarten Wohnhäusern oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen,
- ⇒ Ausnutzen natürlicher oder künstlicher Hindernisse zur Lärm-minderung,
- ⇒ Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen.

#### **Thema „Erschütterungen“**

Von dem bestehenden Betrieb mit seinen gemäß B-Plan zulässigen Festsetzungen werden neben der Schallimmissionsthematik weitere Belästigungen befürchtet.

Als relevante Betriebsvorgänge werden in der schalltechnischen Untersuchung von TÜV Nord, 06/2017 diesbezüglich 2 Verladungsvorgänge der Kettenbagger auf Tieflader gesehen, deren Einwirkzeit jeweils 10 Minuten beträgt. Daraus lassen sich an den relevanten Immissionsorten keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Erschütterungseinwirkungen ableiten.

#### **Thema „Staub“**

Der größte Teil des Plangebiets ist unversiegelt, so dass es hier durch den Betrieb zu Staubemissionen kommen kann. Jedoch befindet sich das Betriebsgrundstück im Einzugsbereich von landwirtschaftlich bewirtschafteten Feldern, deren Bearbeitung höhere Staubemissionen mit sich bringen, aufkommende Staubbelastungen können somit nicht einwandfrei den Verursachern zugeordnet werden.

Um die Belastungen für die unmittelbare Nachbarschaft zu reduzieren, können verschiedene Maßnahmen angewendet werden. Auf folgende Regelungsmöglichkeiten aus der TA Luft wird hingewiesen:

- ⇒ Um die Belästigung durch Staubeinwirkungen zu reduzieren, wird die Gemeinde mit dem Betriebsinhaber eine verbindliche Regelung treffen, dass dieser zu bestimmten Zeiten („Inversionswetterlagen“) besondere Bereiche vorab befeuchten wird („erdfeucht“). Diese Regelung wird verbindlich im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### **Fazit (Immissionen)**

Mit den genannten Maßnahmen und Verweisen werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die die immissionsschutzrechtliche Situation erstmals mit der vorliegenden Bauleitplanung regelt. Ein Teil der Maßnahmen wird mit Festsetzungen über den Bebauungsplan Nr. 8 geregelt, darüber hinaus werden diese über einen städtebaulichen Vertrag und dingliche Sicherungen verbindlich für den jetzigen Betriebsinhaber wie auch einem potenziellen Nachfolger verbindlich festgeschrieben.

Weitere beschriebene Möglichkeiten aus der TA Lärm und der TA Luft werden zudem im nachfolgenden Genehmigungsverfahren als anwendbare Grundlage genutzt, mit dem Ziel, eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung im Plangeltungsbereich des B-Plans zu erreichen.

#### **Thema „Denkmalschutz“**

Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 8 befinden sich Kulturdenkmale. Da es sich bereits um gebauten Bestand handelt, galt es, Maßnahmen zu treffen, die die vorhandene Beeinträchtigung vermindern.

Um dem besonderen Schutzbedürfnis der angrenzenden Kulturdenkmäler Rechnung zu tragen, wurde die geplante Baugrenze in diesem Bereich entsprechend zurückgenommen. Darüber hinaus wurde ein „Freihaltbereich“ definiert, für den Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze sowie die Lagerung und Verarbeitung von Stoffen ausgeschlossen wurde. Bestehende Zufahrten bleiben weiterhin zulässig. Zulässig in dem südwestlich außerhalb des angrenzenden Baufensters liegenden Bereich ist auch die Errichtung einer Lärmschutzanlage, bestehend aus einem 2,5 m hohen Erdwall mit einem 1,5 m hohen Holzbohlenzaun. Sichtschutz ist somit gegeben. Zudem werden im Sinne einer fachgerechten Knickpflege Lücken in der vorhandenen Bepflanzung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken geschlossen.



Verfahrensablauf	Aufstellungsbeschluss	13.12.2010
	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	20.10.2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11.09.2012, 06.12.2017 u. 09.12.2019
	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung (Nr. 1)	19.10.2012 bis 19.11.2012
	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung (Nr. 2)	20.02.2018 bis 23.03.2018
	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung (Nr. 3)	19.12.2019 bis 20.01.2020
	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung (Nr. 4)	03.11.2020 bis 17.11.2020 und 04.01.2021 bis 18.01.2021 (Wdh.)
	Abwägungsbeschluss	18.03.2021
	Satzungsbeschluss	18.03.2021
	Bekanntmachung	2020
In-Kraft-Treten	2020	

Ostenfeld, den 29.7.2021

*Eva-G. Kühn*

Die Bürgermeisterin



Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostenfeld übereinstimmt.

Auf Anfrage bei der Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene / Fachbereich Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.