

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Landtechnisches Lohnunternehmen“ der Gemeinde Südermarsch

1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Südermarsch plant die Ausweisung eines Sondergebiets aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Lagerflächen im ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sondergebiet Nieland“ möchte die Gemeinde Baurecht für die Erweiterung des Betriebes durch den Bau einer neuen Halle schaffen.

Das Lohnunternehmen ist aus dem westlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstanden und es wurden schon immer Lohnarbeiten für Landwirte durchgeführt. Da der landwirtschaftliche Lohnbetrieb sich weiterentwickelt hat, und mittlerweile eine Größe erreicht hat, die dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr untergeordnet ist, liegt hier kein Privilegierungstatbestand mehr vor. Es ist somit eine Bauleitplanung erforderlich und daher musste die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Nieland“ aufstellen. Da ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landtechnisches Lohnunternehmen“ festgesetzt wird, besteht auch nicht die Gefahr, dass durch anderweitige Nutzungen eine Splittersiedlung verfestigt wird.

Das Gemeindegebiet besteht historisch weitgehend aus einzelnen Hofstellen für die Landwirtschaft. Die Umgebung des Plangebietes ist dadurch durch ausgedehnte intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen geprägt und deshalb verfügt die Gemeinde über keinen ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkt. Eine weitere Betrachtung von geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten einen landtechnischen Lohnunternehmens im Gemeindegebiet kommen nicht in Frage, da dies einen unnötigen Verkehr und Lärm landwirtschaftlichen Maschinen durchs Gemeindegebiet verursachen würde. In der Hinsicht ist es sinnvoll, der Betrieb am schon vorhandenen Standort zu erweitern und nicht neue Flächen aufweisen zu müssen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Sondergebiet Nieland“ hat eine Größe von etwa 6578 m² und liegt östlich und südlich des Rampelweges, nördlich Gemeindestraße Nieland und westlich des Kuhfennenweges auf dem Flurstück 36 Flur 7 der Gemarkung 1586 Südermarsch.

2 Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 28.05.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23.11.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 25.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auch wenn dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegenstehen, zusätzliche Informationen zur Planung erforderlich sind:
 - eine tragfähige Begründung nebst Bedarfsnachweis (Standort und Flächenumfang) und Alternativprüfung aufzuzeigen. Sollte eine Gemengelage mit z.B. gemeinsamer Erschließung und Verkehrsanbindung vorliegen, müsste die Hofstelle in die Planung mit einbezogen werden.
 - aus landesplanerischer Sicht ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche erforderlich. Der als Lagerfläche vorgesehene Bereich ist aus der überbaubaren Fläche herauszunehmen und stattdessen mit einer „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ (Ziffer 15.3. der Anlage zur Planzeichenverordnung) zu kennzeichnen.
 - angesichts der konkret geplanten Maßnahmen ist die verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

- Die untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland weist darauf hin, dass es eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers für das Grundstück zu beantragen ist. Ggf. ist eine Behandlungsanlage vorzusehen. Gemeinsam mit dem Sielverband Südermarsch und dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt ist ein Bemessungswasserstand zu ermitteln, auf den der Hochwasserschutz -z.B. durch entsprechende Auffüllung des Plangebiets -auszulegen ist.

- Zwischen dem B-Plan-Grundstück und der Straße Nieland befindet sich der Zuggraben 81 des Sielverbandes Südermarsch. Eventuelle Veränderungen an dem Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Es wird angeregt, den Zuggraben vor dem Sondergebiet aus der Verbandsunterhaltung zu entlassen.
- Der FD Bauen und Planen des Kreises Nordfriesland weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es eine Festsetzung der maximalen zulässigen Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung fehlt.

Für die als „Maßnahmenfläche Strauchhecke“ betitelte Fläche werden in der Planzeichnung Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Dazu folgende Hinweise:

- Da hier laut Umweltbericht eine Feldhecke als Ausgleich angelegt werden soll, müssten richtigerweise nicht Bindungen zum Erhalt, sondern Anpflanzungen festgesetzt werden.
 - Überlagerungsflächen werden in der Flächenbilanz der Baufläche nicht zugerechnet sowie die Gesamtfläche wird nicht aufgeführt.
 - Das für die Baufläche eine Vollversiegelung mit einer GRZ von bis 1,0 zulässig, entsteht ein gewisser Widerspruch, wenn Teile der Baufläche zu bepflanzen sind. Entweder ist die Überschreitung der GRZ entsprechend reduziert oder für die
-

„Maßnahmenfläche Strauchhecke“ eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südermarsch hat am 15.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 08.04.2021 bis zum 10.05.2021 in der Amtsverwaltung Nordsee-Treene in Mildstedt.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration weist in seiner Stellungnahme auf, eine weitere Anmerkung des Referates „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ hin, bezüglich der Pflicht einen Flächennutzungsplan aufzustellen, da mehreren Bebauungsplänen vorliegen und dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde soll mit dem Referat „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ sowie dem Kreis Nordfriesland klären, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen für den B-Plan Nr.4 noch als vorzeitiger und selbstständiger Bebauungsplan zu gegebener Zeit die erforderliche Genehmigung erteilt werden könnte.
 - Eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Fläche wird nach wie vor als erforderlich gehalten. Der als Lagerfläche vorgesehene Bereich ist aus der überbaubaren Fläche herauszunehmen und stattdessen mit einer „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ zu kennzeichnen.
 - Sollte es bei der bisherigen Festsetzung der Baugrenze bleiben, wäre eine andere Nutzungsschablone für den Bereich der Lager- und Rangierflächen notwendig, da sonst auch hier ein Vollgeschoss und FH 8,5m gilt.
 - Es wird daran festgehalten, eine Umstellung auf eine vorhabenbezogene Planung, um die Bebauung und Nutzung auch im Hinblick auf spätere Rechtsnachfolgen (z.B. im Falle einer Insolvenz o.ä.) detailliert festzusetzen und rechtssicher auszugestalten.
 - Im Falle der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP wäre die Gemeinde auch nicht an die BauNVO und des Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden, so dass eine separate Rangier- und Lagerfläche festgesetzt werden könnte.
 - Aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabenstandortes bestehen weiterhin Bedenken gegen die Planung.
-

- Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland weist in ihrer Stellungnahme auf folgende Punkte hin:
 - Die zukünftigen Eingriffe beziehen sich auf Bereiche, die als Wirtschaftsgrünland erfasst wurden. Es ist daher bei der Ausgleichbilanzierung ein Faktor von 1:0,8 anzusetzen.
 - In der Textlichen Festsetzungen ist gemäß § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz unter Punkt 4 (1) aufzunehmen, dass ausschließlich gebietseinheimische, zertifizierte Gehölzpflanzen aus dem Herkunftsgebiet I (Norddeutsche Tiefebene) verwendet werden.
 - Es wird auch darauf hingewiesen, dass nach Satzungsbeschluss die Höhe der Ausbuchungen aus dem Ökokonto mitzuteilen sind.

- Die untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland weist darauf hin, dass
 - die Höhensysteme NHN und PN in der Begründung verwechselt worden sind. Es wird eine Auffüllung auf + 0,5 m NHN vorgeschlagen.
 - Im Zuge der Antragstellung für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine Regenwasserbehandlung zu berücksichtigen.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südermarsch hat in der Sitzung vom 26.07.2021 die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.07.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Kreis Nordfriesland als Genehmigungsbehörde für einen selbständigen Bebauungsplan hat aufgrund von Rechtsverstößen keine Genehmigung erteilt.

Folgende Rechtsverstöße wurden festgestellt:

- Widerspruch bezüglich der Höhenfestsetzung zwischen Planzeichnung und Begründung gegenüber textlichen Festsetzungen.
 - Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde von 977 m² auf 1.722 m² heraufgesetzt. Dies entspricht eine beachtliche Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll der Entwurf des Bebauungsplans erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Eine sogenannte eingeschränkte Beteiligung soll durchgeführt werden.
-

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südermarsch hat in der Sitzung vom 16.11.2021 den Satzungsbeschluss aufgehoben und die erneute Auslegung in verkürzter Form beschlossen. Der geänderte Entwurf des B-Plans Nr. 4 und die Begründung lagen verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.11.2021 bis zum 08.12.2021 in der Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene aus. Der Kreis Nordfriesland wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert-

Es wurden folgende Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland weist darauf hin, dass

- Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über ein gemeindliches Ökokonto sowie ein Ökokonto des Deich- und Hauptsielverbandes Eiderstedt kompensiert werden. Im Umweltbericht sollen die Größe und Ökopunkten inhaltlich und kartographisch dargestellt werden.
- Die vertragliche Vereinbarung zum Ökokonto ist als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 13.12.2021 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.2021 gefasst.

Die Genehmigung des selbständigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Südermarsch wurde am 31.01.2022 erteilt.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Hinsichtlich der Pflicht der Gemeinde ein Flächennutzungsplan aufzustellen, sollte dies im Laufe eines späteren Planungsverfahrens geschehen, da die geplante Erweiterung des Lohnunternehmens keinerlei Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde hat.

Die Rechtsgrundlagen des BauGB wurden aktualisiert.

Bezüglich einer deutlichen Reduzierung der überbaubaren Fläche ist es durchaus nicht realisierbar, da durch die geplante Errichtung von zwei Hallen ca. 2.000 m² überbaut werden. Ein knapp 15m breiter Streifen bleibt nur als Rangierfläche. Lager- und Rangierflächen gehören bei der zulässigen Art der Nutzung zur Hauptnutzung und müssen innerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Insofern können auch diese Flächen mit einer zusätzliche Nutzungsschablone dargestellt werden.

Hinsichtlich der Umstellung auf eine vorhabenbezogene Planung, möchte die Gemeinde Südermarsch keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen, da die zulässige Nutzung ausschließlich auf den Betrieb eines Landtechnisches Lohnunternehmens beschränkt ist. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan

aufgestellt, da die Gemeinde auch bei einer Rechtsnachfolge nicht beabsichtigt, eine andere Nutzung zuzulassen.

Die Außenbereichslage des Vorhabenstandortes befindet sich in einen ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. Die beabsichtigte Erweiterung wird nicht auf intensiv benutzte landwirtschaftliche Flächen stattfinden.

Ein Faktor von 1:0,8 bei der Ausgleichsbilanzierung wurde beachtet.

Gebietseinheimische, zertifizierte Gehölzpflanzen aus dem Herkunftsgebiet I (Norddeutsche Tiefebene) werden verwendet.

Es wird eine einzuhaltende Geländehöhe von 4.00 m NHN festgesetzt.

Die Antragstellung für die Einleitung von Niederschlagswasser und Regenwasserbehandlung wird berücksichtigt.

Es wird festgesetzt, dass ausschließlich gebietsheimische, zertifizierte Gehölzpflanzungen aus dem Herkunftsgebiet (Norddeutsche Tiefebene) zu verwenden sind.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die geplante Bepflanzung am östlichen Rand des Plangebietes wird die überplante Fläche in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung von max. 2.650 m² kommen.

Durch die Versiegelung und Überplanung geht Fläche verloren, Boden wird zerstört und Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Biotope und Lebensräume gehen verloren oder werden verändert. Die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen verändern sich.

Gesetzliche geschützte Biotope sind vom Eingriff nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die zusätzlichen Gebäude verändert. Durch die festgesetzte Eingrünung entsteht keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die aktuelle Planung wird der vorhandene Gebäudekomplex in Nieland 9 erweitert. Durch die Erweiterung wird die Charakteristik des Landschaftsraumes nicht verändert. Blickbeziehungen werden nicht behindert. Insgesamt steht die Planung den übergeordneten Umweltschutzziele nicht entgegen.

Die Höhe der Ausbuchungen aus dem Ökokonto werden mitgeteilt: ein erforderlicher Kompensationsbedarf von 1.722 m² für den Eingriff in den Boden ist über die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Südermarsch auszugleichen. Für die in Anspruch genommenen Ökokonten werden im Umweltbericht die Flächen und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen inhaltlich und kartographisch dargestellt. Die vertraglichen Vereinbarungen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

5 Ergebnis der Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Gemeinde Südermarsch hat keinen ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkt. Der einzige Bereich, an dem sich die Siedlungserweiterung bisher an eine bestehende Siedlungskonzentration angliederte, ist der Grüne Weg. Dieses ist die Erweiterung einer Wohnbaufläche im Zusammenhang mit der im Südwesten der Stadt Husum gelegenen „Fischersiedlung“. Die Ansiedlung eines landtechnischen Lohnunternehmens an dieser Stelle wäre mit der vorhandenen Wohnnutzung nicht verträglich.

Aufgrund ihrer typischen Siedlungsstruktur kommen keine weiteren Alternativen in Frage, die aus der Sicht der Raumordnung, tragfähigen Bau- und Siedlungsstrukturen wo ein landtechnisches Lohnunternehmen angebunden werden kann. Es ist deshalb erforderlich einen vorhandenen Aussenbereichsstandort weiterzuentwickeln. Die vorhandenen Wege sind für einen landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut. Somit ist der geplante Standort gut an das Wegenetz angebunden.

Die Gemeinde Südermarsch liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „LSG Ostenfeld Schwabstedter Geest mit vorgelagerter Marsch“. Die Errichtung des Betriebes an einem Standort, der vielleicht etwas näher an der B 5 läge würde zu einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft führen und so dem Schutzziel „Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, der besonderen kulturhistorischen Bedeutung des Landschaftsraumes und seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung“ widersprechen. Es ist deshalb sinnvoller den Betrieb am vorhandenen Standort zu erweitern, der bereits jetzt schon durch den vorhandene Landwirtschaftlichen Betrieb und den Lohnbetrieb geprägt ist.

Der Standort ist ohnehin bereits durch die landwirtschaftlich genutzten Hallen des angrenzenden Betriebes geprägt, so dass aus Sicht der Gemeinde keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Außenbereichsstandortes entsteht. Die von der Landesplanung befürchtete vollständige Überbauung der Fläche mit 8,5 m hohen Hallen teilt die Gemeinde nicht, da es betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll ist z.B. Rangierflächen oder Flächen für mineralische Schüttgütern zu überdachen.

Die Gemeinde Südermarsch bleibt daher bei ihrer Entscheidung, durch die Art der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise im Rahmen der Angebotsplanung eine Entwicklungsspielraum für eine zukünftige standortverträgliche bauliche Entwicklung einzuräumen.

Die aktuelle Planung führt nicht zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich, da die Fläche bereits an einen bereits ansässigen landwirtschaftliches Lohnunternehmens angebunden ist. Somit stellt sie die Alternative mit den geringsten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar.

Südermarsch, den 14.02.2022

Thiel. John
Der Bürgermeister

