

GEMEINDE OSTENFELD

ANSIEDLUNG EINES TIEFBAUUNTERNEHMENS IM AUSSENBEREICH

VORPRÜFUNG und STANDORTALTERNATIVEN

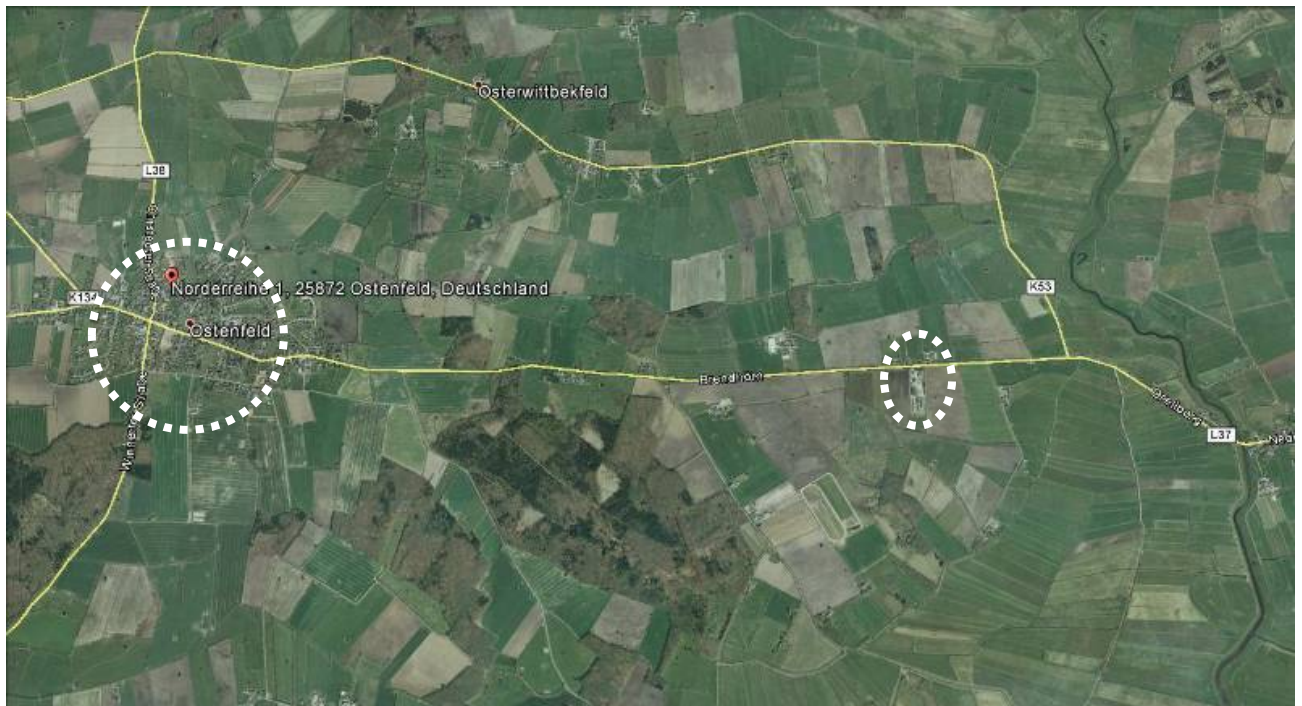


Abb.: Ortslage und Außenbereichsstandort (Quelle: Google earth)

Februar 2014

Verfasser im Auftrag der Gemeinde:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax .20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

1 Untersuchungserfordernis, Planungsvoraussetzungen

Vorhandener Betrieb und
Entwicklungsabsichten

Ein in der Ortslage Ostenfeld ansässiger Gewerbebetrieb („Landtechnisches Lohnunternehmen“) beabsichtigt die räumliche und nutzungstechnische Ausweitung seines Betriebsstandorts (Flächengröße ca. 1,2 ha). Der Betrieb soll künftig auch die Lagerung und Bearbeitung von Bauschutt („Tiefbaubetrieb“) vornehmen.

Eine erste Planung sah die Entwicklung eines neuen Standortes (Flächengröße ca. 0,4 ha) in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsstandort vor. Das dafür in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Ostenfeld (13. FNP-Änderung, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 8 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landtechnisches Lohnunternehmen / Lagerplatz - Stand: Frühzeitige Beteiligung (2011 / 2012) führte bislang nicht zu einer allgemein verträglichen Lösung der Standortfrage.

Der geplante innerörtliche Standort für die vorgesehene Nutzung als Tiefbaubetrieb (v.a. Brecher) mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen löst nachbarschaftliche Konflikte aus.

Die Gemeinde Ostenfeld möchte auf dieses erkennbare Konfliktpotenzial reagieren und lässt deshalb den zwischenzeitlich ins Spiel gekommenen alternativen Standort („Ostenfeldfeld“) ca. 5 km östlich der Ortslage auf dessen Eignung prüfen.

Hierbei handelt es sich um den Standort einer aufgegebenen Biogasanlage im Außenbereich. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei aufgegebene landwirtschaftliche Anwesen, die mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch dieser Standort erfordert vertiefende Untersuchungen in Bezug auf die planungsrechtliche Eignung.

Ziel dieser Vorstudie ist es also, eine Grundsatzklärung für die mögliche Ansiedlung eines Tiefbaubetriebes im Außenbereich vorzunehmen sowie weitere alternative Standorte im Einzugsbereich Ostenfelds zu identifizieren und einer ersten Bewertung zu unterziehen.

Raumordnerische
Vorgaben

Die Gemeinde Ostenfeld ist nicht zentralörtlich eingestuft; ihr wurde im Regionalplan IV auch keine besondere Funktion zugewiesen. Folglich zählt Ostenfeld nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; hier muss sich, wie auch in anderen Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, die gewerbliche Entwicklung am „örtlichen Bedarf“ orientieren bzw. im Rahmen der Ortsangemessenheit bewegen.

Gemeindlicher
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostenfeld stellt den alternativen Standort Ostenfeldfeld als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2 Betriebs- / Vorhaben- beschreibung

Das bestehende Betriebsgrundstück des landtechnischen Lohnunternehmens dient vorwiegend als Abstellfläche für firmeneigene Fahrzeuge und Maschinen und befindet sich im Innenbereich der Ortschaft Ostenfeld. Unmittelbar an das Grundstück grenzen Wohnnutzungen an. Für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Betriebes am Standort wäre die Neuanlage einer Lagerfläche für Bauschutt erforderlich, verbunden mit dem temporären Einsatz einer mobilen Brecheranlage.

Die Tiefbauteil des Betriebes stellt sich perspektivisch folgendermaßen dar:

Derzeit sind 6 Vollzeit und 6 Teilzeitkräfte im Betrieb beschäftigt, welche ebenso im landwirtschaftlichem Lohnbetrieb, als auch im Tiefbau tätig sind. Der Tiefbaubereich macht ca. 50% des gesamten Betriebsumsatzes aus. Arbeitsbeginn ist morgens um 7:00 Uhr und endet in der Regel um 17:00 Uhr.

Zu den Dienstleistungen des Betriebes gehören Arbeiten wie das Erstellen von Sohlenplatten für Neubauten, Ausschachtungen aller Art, zB Güllekanäle für Stallungen, kompl. Erschließungen von Neubauten, sowie Kanalisationsarbeiten. Auch Gräben räumen, Abbruch und Stemmarbeiten, Bäume kneifen sowie Transporte von Schüttgütern wie Kies und Abbruchmaterial gehören zu den Leistungen.

Zu der technischen Ausrüstung gehören zurzeit

- Kettenbagger von 7 bis 21 Tonnen
- 2 Minibagger, 1 Mobilbagger, 1 Radlader
- 2 LKW (7,5 to), 1 Transporter sowie 4 Rüttler
- 3 Muldenkipper mit Schleppern (bis 36 to)
- Diverse Anbaugeräte wie Baggerschaufeln, Stemmhammer, Greifer und Baumschere.

Bei Verlagerung des Tiefbauteils auf die ehemalige Biogasanlage Drellborg sind folgende Maßnahmen und – abläufe vorgesehen:

Um Maschinen und Geräte zu lagern und zu warten ist es notwendig, eine Lagerhalle mit Werkstatt sowie einem Büro und den dazugehörigen Sozialräumen aufzubauen. Die ehemalige asphaltierte Siloplatte(60x70Meter) soll als Rangierfläche und Lagerplatz für Baumaterialien wie Rohre und Schachtteile genutzt werden. Schüttgüter wie Mutterboden, Kies und Abbruchschotter sollen weiter südlich auf der bislang nicht baulich genutzten Fläche gelagert bzw. gebrochen werden. Hierzu ist es auch notwendig, einige Male im Jahr eine mobile Brecheranlage in Betrieb zu nehmen, um das Material verkaufen zu können.

Um den Betrieb in Zukunft richtig auszulegen, ist es sinnvoll, bei der Planung eine Betriebsleiterwohnung zu berücksichtigen.

3 Standortalternativenprüfung

Ein betriebstechnisches Erfordernis für eine unmittelbare räumliche Verknüpfung der beiden Nutzungen „Landtechnisches Lohnunternehmen“ und „Tiefbaubetrieb“ ist nicht gegeben. Somit kommen auch Standorte in Betracht, die in einer gewissen Entfernung zum Bestandsgrundstück liegen.

Standort 1 ist das bestehende Betriebsgrundstück des Landtechnischen Lohnunternehmens sowie die gegenüberliegende Fläche am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Ostenfeld (Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 8).

Standort 2 ist das bereits o.g. Grundstück einer aufgegebenen Biogasanlage („Ostenfeldfeld“) in ca. 5 km Entfernung zum bestehenden Betriebsgrundstück.

Um weitere Standortalternativen prüfen zu können, wird darüber hinaus der ländliche Raum in einem Radius von 5 km (entspricht der Entfernung zwischen Standort 1 und Standort 2) untersucht. Dies geschieht auf Basis von Luftbildauswertungen und Informationsabfragen beim zuständigen Amt Nordsee-Treene.

In einem weiteren Schritt wird ein Radius von 12 km gebildet, der auch potenzielle Gewerbestandorte in der Kreisstadt Husum und anderen größeren Ortschaften beinhaltet.

Die 2 konkreten Standorte und die beiden Untersuchungsbereiche werden im Anschluss grob beschrieben. In einem anschließenden Fazit werden die Möglichkeiten bewertet und die Entscheidung der Gemeinde dargelegt.

3.1. Standort 1: Ostenfeld

Der geplante Standort des bestehenden Betriebsgrundstückes des „Landtechnischen Lohnunternehmens“ am nördlichen Rand der Ortslage Ostenfeld befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

Für das Bauleitplanverfahren (vgl. Punkt 1) wurde eine Schallimmissionsprognose (TÜV Nord Umweltschutz, 7.12.2011) angefertigt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags für Dorfgebiete durch die üblichen Betriebsvorgänge eingehalten werden können. Beim Einsatz einer mobilen Brecheranlage auf der Lagerfläche wird der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse an dem der Anlage nächstgelegenen Wohnhaus deutlich überschritten. Empfohlen wird deswegen die Errichtung eines 5 m hohen Lärmschutzwalls, damit ließe sich der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten einhalten.



Abb.: Standort 1 (Luftbild, Quelle: Google earth)

Eignungsbewertung

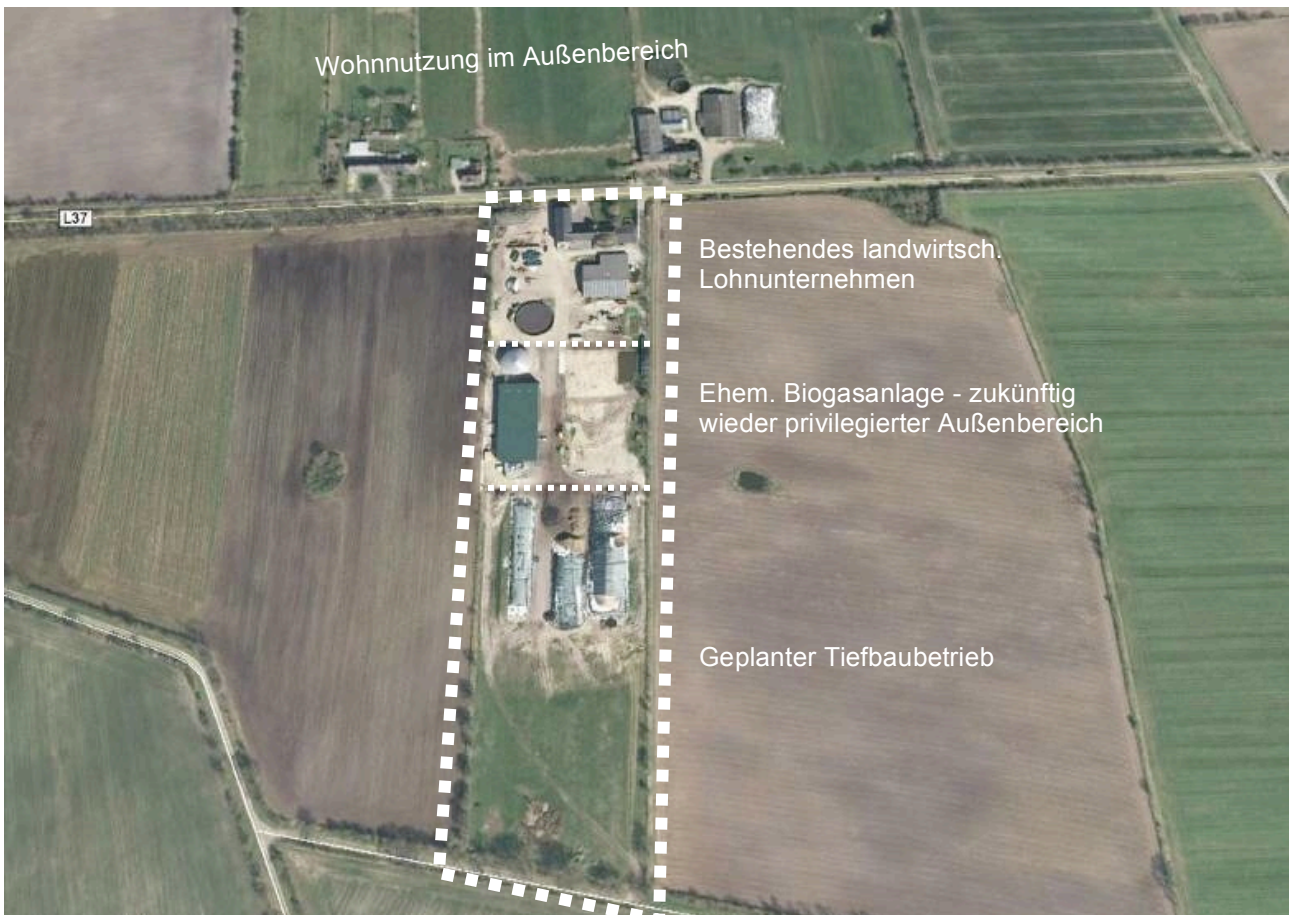
Entgegen der Annahmen, die zum Aufstellungsbeschluss der Bauleitplanung führten, zeigen die Erkenntnisse und fachlichen Stellungnahmen deutliche Konflikte auf. Diese stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Planungs- / immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Brecheranlage zweifelhaft (InMin 31.01.2012);
- Einschränkungen sowohl für den Betrieb als auch für die wohnbauliche Entwicklung zu erwarten (LLUR 22.11.2011);
- Straße Janhau weder vom Zustand (Betonspurbahn) noch von der Breite her für die Abwicklung des zu erwartenden Schwerlastverkehrs geeignet;
- Ein Großteil des Schwerlastverkehrs wird über die L 38 auf die L 37 und damit direkt am gemeindlichen Kindergarten und Jugendtreff vorbei geführt, was ein erhöhtes Gefährdungspotenzial birgt;
- Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbevölkerung durch Lärm, Staub, Erschütterungen;
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch erforderlichen Lärmschutzwall.

3.2. Standort 2: Ostenfeldfeld

Das Flurstück des zweiten potenziellen Ansiedlungsstandortes ist zu zwei Dritteln bereits bebaut und versiegelt. An der Landesstraße 37 befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der auch bewohnt wird. Nach Süden hin schließen sich die baulichen Teile der stillgelegten Biogasanlage mit Gärbehältern, Erschließungsflächen und großen versiegelten Silageflächen an.

Abb.: Standort 2
(Luftbild , Quelle:Google earth)



Das südliche Drittel der Fläche wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Das Flurstück wird zum Teil von Knicks eingefasst. Nördlich der L 37 befinden sich zwei weitere Wohnhäuser. Ansonsten wird das Flurstück von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die mittlerweile stillgelegte Biogasanlage fällt unter § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und gilt somit als privilegierter Betrieb im Außenbereich. Nach Aufgabe der Nutzung besteht für die Anlage eine Rückbauverpflichtung gem. § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

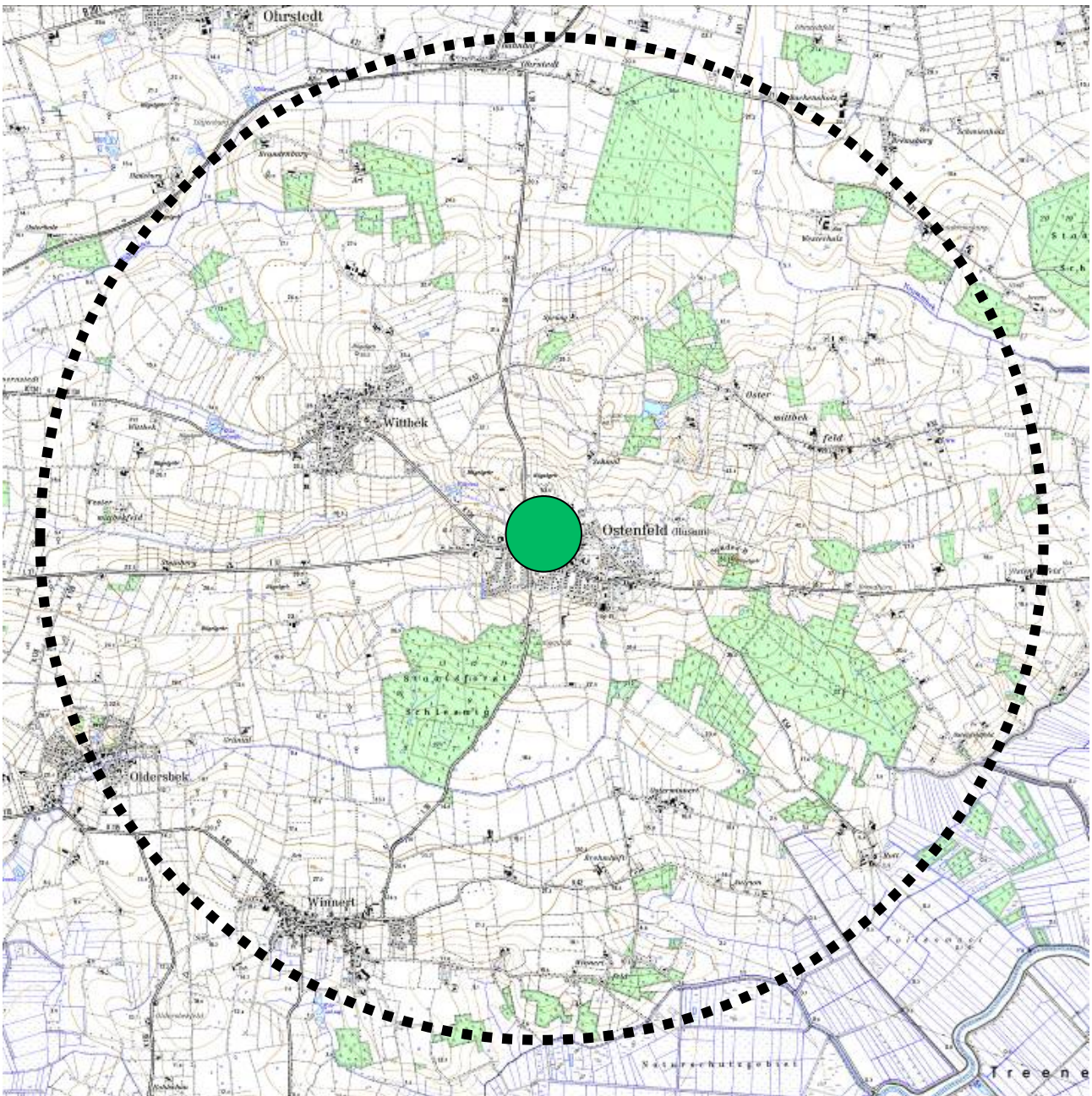
Für eine Umnutzung des Grundstücks hin zu der geplanten gewerblichen Nutzung ist eine planungsrechtliche Prüfung erforderlich, ob und inwieweit das beschriebene Vorhaben außenbereichsverträglich, also unter die Privilegierung fallen könnte.

3.3. Untersuchungsradius 1 (5-km-Radius)

Abb.: Radius von 5 km um das Betriebs-
grundstück in Ostenfeld
(Grundlage: Amtliche Topografische Karte,
LVA SH)

Es wurde geprüft, ob sich in einem Radius von 5 km (Entfernung Standort 1 - Standort 2) um Ostenfeld besser geeignete Standorte befinden, die

- einerseits den Grundsatz des LEP 2010 erfüllen: „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie
- „nachbarschaftsverträglicher“ sind, als der zuerst ins Visier genommene Erweiterungsstandort in der Ortslage Ostenfeld.



Im Bereich der Ortslage Ostenfeld befinden sich zwar 2 bis 3 Freiflächen, allen gemeinsam ist jedoch die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, so dass es auch hier vermutlich zu nachbarschaftlichen Konflikten Immissionschutzrechtlicher Art kommen würde (vgl. Standort 1).

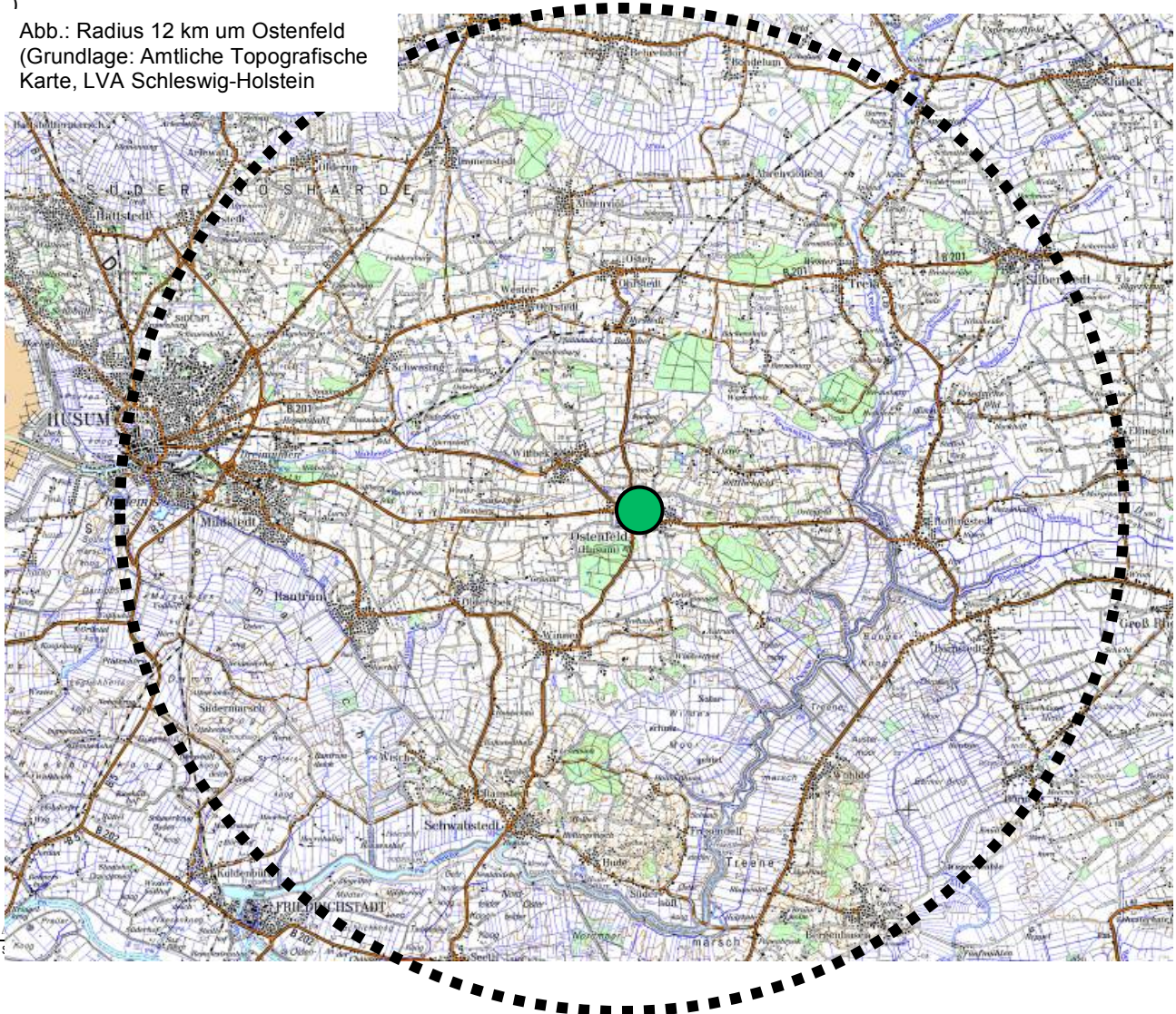
Die Auswertung von Luftbildern ergab, dass es in den Orten Bahnhof Ohrstedt, Wittbek, Winnert und Oldersbek keine geeigneten Standorte für das geplante Vorhaben gibt. Soweit hier Misch- oder Gewerbegebiete ausgewiesen sind, die überhaupt noch freie Grundstücke in der erforderlichen Größenordnung bieten, liegen diese allesamt in Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohnen) und bieten von daher keinen Vorteil gegenüber Standort 1.

Es befinden sich im Radius 1 auch mehrere Gehöfte, über deren Nutzungen zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden können. Auch hier gilt die Außenbereichsproblematik wie unter Punkt 4.2 beschrieben. Nördlich von Ostenfeld befindet sich ein (ehemaliges) militärisches Materialdepot (Westerholz). Da dieses Gebiet sich inmitten eines Waldes befindet, gelten hier besondere Anforderungen hinsichtlich Natur- und Artenschutz. Darüber hinaus gilt auch für diese Fläche im Außenbereich das Prüfungserfordernis hinsichtlich des Privilegierungsvorbehalts gem. § 35 BauGB.

3.4. Untersuchungsradius 2 (12-km-Radius)

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde der Radius um Ostenfeld auf 12 km (Entfernung Ostenfeld - Husum) ausgedehnt.

Abb.: Radius 12 km um Ostenfeld
(Grundlage: Amtliche Topografische Karte, LVA Schleswig-Holstein)



Damit kommen auch weiter entfernte Ortschaften mit einer differenzierten Nutzungsstruktur wie Husum und Mildstedt im Westen, Silberstedt im Nordosten oder Schwabstedt im Süden in Betracht.

Insgesamt gesehen ist der Untersuchungsraum mit einem Radius von ca. 12 km um Ostenfeld eher dünn besiedelt. Mit Ausnahme des Einzugsbereichs der Kreisstadt Husum im Westen ist der Bereich stark ländlich geprägt.

In diesem Radius bestehen innerörtliche Gewerbeflächen, die als potenzielle Standorte für den Tiefbaubetrieb in Frage kommen. Dies betrifft die Orte

- Mildstedt (Rosendahler Weg), Amt Nordsee-Treene, Entfernung ca. 10 km; angrenzende Wohnnutzung; Tiefbaubetrieb nicht zulässig;
- Rantrum (Amtsweites Gewerbegebiet, Amt Nordsee-Treene, Entfernung ca. 10 km; angrenzende Wohnnutzung und Markttreff; Tiefbaubetrieb nicht zulässig;
- Silberstedt Kreis Schleswig-Flensburg, Entfernung ca. 18 km, außerhalb des Amtsbereiches und des Kreises;
- Stadt Husum (Gewerbegebiet Ost) Entfernung ca. 12 km, außerhalb des Amtsbereiches.

3.5. Fazit / Bewertung

Die Vorprüfung der zwei Standorte sowie Standortalternativen in zwei unterschiedlich weit gefassten Radien zeigt, dass sämtliche untersuchten Alternativen zu Standort 2 keine oder nur eingeschränkte Möglichkeiten bieten, den Tiefbaubetrieb aufzunehmen.

Überwiegend sind keine geeigneten Flächen vorhanden (Nutzungsausschlüsse im BPlan, zur Verfügung stehende Grundstücksgrößen, schutzbedürftige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft).

Wo geeignete Flächen zur Verfügung stehen könnten (Husum, Silberstedt – beide noch nicht konkret abgeprüft), scheidet dies aus gemeindlicher Sicht (Gemeinde, Amt, Kreis, - Stichwort Gewerbesteuer, Arbeitsplätze etc.) und/oder betriebstechnischer Sicht (Betriebsabläufe, Entfernung zwischen den Betriebsteilen) aus.

Die Gemeinde möchte also die Ansiedlung des Tiefbaubetriebs am Außenbereichsstandort Ostenfeld ermöglichen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einleiten.

Im Gegenzug wird die laufende Bauleitplanung (VBP 8 / 13. FNP-Änderung) für den innerörtlichen Standort so zurückgenommen, dass dort nur der Betriebsteil des landtechnischen Lohnunternehmens, nicht aber der Tiefbauteil zulässig ist.

4 Entwicklung am Standort Ostenfeldfeld: Planungserfordernisse und Auswirkungen

4.1. Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in ca. 110 m Entfernung zum geplanten neuen Betriebsstandort.

Die Situation der Beeinträchtigung von Anwohnern durch Schallemissionen insbesondere hinsichtlich der geplanten Brecheranlage erscheint auf dieser Fläche weniger kritisch als innerorts, allerdings ist auch hier zu prüfen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte bei den angrenzenden Wohnhäusern (Außenbereich = Mischgebietswerte) eingehalten werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Nur der südliche Teil wird als Grünland intensiv genutzt. Die Fläche ist zum Teil von unterschiedlich ausgeprägten Knicks umgeben.

Die Ansiedlung des Tiefbauunternehmens auf dieser Fläche würde zur Inanspruchnahme einer Intensivgrünlandfläche von ca. 9.600 m² und hier zu weiteren Versiegelungen führen.

Die gesetzlich geschützten Knicks wären entsprechend zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Schutzgut Boden/Wasser

Die Ansiedlung des Betriebes wird sich nicht nur auf die baulich bereits vorgeprägten Bereiche erstrecken, sondern darüber hinaus eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nehmen. Diese Flächen werden voraussichtlich als Lagerflächen genutzt.

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich bei der Ansiedlung des Tiefbauunternehmens im Vergleich zum aktuellen Zustand nicht erheblich verändern.

Der nördliche Bereich wird weiterhin von Hallenbauten geprägt sein, während der südliche Teil im Wesentlichen als Lagerfläche genutzt werden wird. Die südliche Fläche ist gut mit Knicks eingegrünt. Unter der Voraussetzung, dass diese Knicks erhalten und fachgerecht weiterhin gepflegt

werden, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Hinblick auf die Vorbelastungen als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen.

4.2. Erforderliche Planungen

Bauleitplanung

Es ist zu prüfen, ob die planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen eines B-Planverfahrens erfolgen muss oder ob ggf. eine Flächennutzungsplanänderung ausreicht. Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob und inwieweit die nördlich angrenzenden Grundstücke / Nutzungen (ehem. Hofstellen, Fischzuchtanlagen) mit in den Plangeltungsbereich einzubeziehen sind.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung würde innerhalb des B-Planverfahrens durchgeführt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag auf Baugenehmigungsebene

Sollte es nicht zu einem B-Planverfahren, sondern nur zu einer Flächennutzungsplanänderung kommen, würde eine konkrete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Unterlagen zum Bauantrag erforderlich sein. Für die dort zu bilanzierenden neuen Eingriffe werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen sein.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht zu treffen.

Schalltechnisches Gutachten

Um die lärmverträgliche Einstufung des geplanten Vorhabens im Umfeld bestehender Wohnnutzungen beurteilen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde
AC Planergruppe, 20.02.2014


Martin Stepany