

Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“

für das Gebiet

„Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“

Bearbeitungsstand: § 10 (3) BauGB i. V. m. § 10 a (1) BauGB, 20.12.2024
Projekt-Nr.: 20030

Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber

Gemeinde Pahlen
Über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1,
25779 Hennstedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Pahlen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“

für das Gebiet

„Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ ist die Erweiterung des Betriebsgrundstücks der Firma Bornholdt. Es ist beabsichtigt, eine bestehende Betriebsstätte planungsrechtlich abzusichern, den Bau einer weiteren Halle zu ermöglichen, eine Lagerfläche anzulegen und ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten. Konkret handelt es sich um das Flurstück 166, ein Teilstück von Flurstück 117 und 167 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,4 ha.

Die Fläche wird bereits partiell genutzt. Im Süden an der Hauptstraße befindet sich eine Maschinenhalle, im Anschluss weitere Lager- und Erschließungsflächen. Im Osten schließt Wohnbebauung und eine gemeindeeigene Parkplatzfläche, im Norden eine Grünfläche und anschließend Wald, im Westen ein Niederungsbereich an. Nördlich und östlich ist das Plangebiet von Knicks umgeben.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Erhebliche Auswirkungen bestehen aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzgutes Boden / Fläche, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 2.660 m² wird die Gemeinde über ein Ökokonto der Fa. ecodots - Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide – Az.: 680.01/2/4/134 - leisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 sieht zudem an der südöstlichen Gebietsgrenze eine Knickentwidmung vor. Abgesehen von diesem Eingriff und einer Knickentfernung auf 5 m Länge sind die Knicks innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Lage, Bauart und Ausrichtung der neu zu errichtenden Halle werden so gewählt, dass möglichst geringe Schallemissionen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Wohnbebauung östlich des Plangebietes ist durch Lärmschutzbebauung in Höhe von mindestens 5,50 m auf einer Länge von mindestens 65 m vor zu hohem Geräuschpegeln zu schützen.

Die Brecheranlage ist im äußersten nordwestlichen Betriebsgelände mit Abstand zur Wohnbebauung zu errichten. Für die Dauer des Brecherbetriebes ist ein Schallschutzbauwerk zwischen Brecher und angrenzender Bebauung zu errichten.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A) für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude hält die Gemeinde in abwägender Betrachtung für sachgerecht.

Die Niederschlagsabflüsse von den Dachflächen der Gebäude sollten gemeinsam mit den Abflüssen der bituminös befestigten Verkehrsanlage sowie den gepflasterten Wirtschafts- und Lagerflächen einer Versickerungsmulde oder -rinne zugeführt und dort gezielt versickert werden.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung übernommen.

Geeignete Innenentwicklungspotenziale liegen nicht vor. Die Flächen grenzen unmittelbar an die Ortslage an und liegen siedlungsstrukturell in zentraler Ortslage. Die gewerblichen Bauflächen grenzen an gemischte Bauflächen an. Der Trennungsgrundsatz ist damit hinreichend beachtet.

Die Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Schallschutz ergibt sich vorrangig aus dem Baukörper der Halle. Für den Hallenbau und die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen besteht eine Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag.

Westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich angrenzend an die Wegflächen Knickstrukturen. Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der Vermessung und in der Biotopbestandaufnahme keine Knicks festgestellt. Auch im Rahmen der Biotopkartierung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Knickstrukturen erfasst worden.

Für die Löschwasserentnahmestellen für den Erstangriff der Feuerwehr werden zusätzliche Hydranten benötigt. Diese werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr errichtet.

Die Eigentümer Hauptstraße 60 haben einer Verlängerung der Lärmschutzwand nicht zugestimmt. Die Gemeinde hält insoweit an den bereits vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen fest. Diese sehen im Umfeld kleinteilige Maßnahmen zur Schallreduktion vor. Die Gemeinde hält eine Überschreitung von 3 dB, bezogen auf Wohnnutzung, für zumutbar. Ein Schutzanspruch wie Wohngebiet besteht für das betroffene Grundstück nicht.

Es werden sich durch die sporadischen Lkw-Ausfahrten vor 6 Uhr angesichts des Lkw-Verkehrs auf der Hauptstraße keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen ergeben, wie das schalltechnische Gutachten und die ergänzende Stellungnahme ergeben haben. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, diese Ausfahrten trotz der formal festgestellten Überschreitung des Maximalpegelkriteriums zuzulassen, da faktisch keine Abhilfe möglich ist.

Für den Betrieb ist ein regelmäßiger Brecherbetrieb nicht erforderlich. Der seltene Brecherbetrieb entspricht den betrieblichen Abläufen. Regelmäßiger Brecherbetrieb war nicht Antragsgegenstand des Vorhabenträgers. Der Brecher wird als Zusatzaggregat verwendet und ist somit ein seltener Ausnahmefall. Voraussetzung für die Genehmigung seltener Ereignisse ist die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminde- rung. Hierzu wurde der Brecher mit größtmöglichem Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden platziert.

Seitens des VG Schleswig wurde festgestellt, dass dem angrenzenden Grundstück aufgrund der Vorbelastung und der angrenzenden Außenbereichslage ein Schutzstatus wie Wohngebiet nicht und der Gemeinde im Übrigen ein Abwägungsspielraum von 5 dB zusteht.

Auch im Kontext des Flächennutzungsplans und den gemeindlichen Planungszielen zur Stärkung der Nutzungsmischung im Bereich der Hauptstraße wird dem Grundstück Hauptstraße 60 kein höherer Schutzstatus eingeräumt. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete um 3 dB und die Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiet um 2 dB stellen eine ausgewogene Abwägungsentscheidung der Gemeinde für die betroffenen Eigentümer untereinander sowie im Hinblick auf die eigenen Planungsziele der Gemeinde dar.

Auf die Gebietseinstufung der Nachbarfläche kommt es zudem nicht abschließend an. Maßgeblich sind die Planungsziele der Gemeinde. Die Gemeinde hält insoweit an der Ausweisung einer gemischten Baufläche fest.

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung wurden seitens der Behörden nicht geäußert. Ein regelmäßiger Brecherbetrieb ist nicht vorgesehen. Seitens eines Anliegers wird die Nullvariante gefordert. Sonstige Planungsalternativen wurden nicht aufgezeigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 11.12.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Pahlen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pahlen, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)