

GEMEINDE SIMONSBERG

Kreis Nordfriesland

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet am Westerkoogweg,
westlich des Königsweges,
nördlich des Mitteldeich.

Begründung

Aufgestellt durch:

Jappsen · Todt · Bahnsen
PartmbB 
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

Stand: 09/2022 – Beschluss	
✓	Aufstellungsbeschluss
✓	Frühzeitige Beteiligung
✓	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
✓	Öffentl. Auslegung und Beteiligung
✓	Erneute öffentl. Auslegung und Beteiligung
✓	Beschlussfassung

Inhalt

Teil I – Begründung	3
1 Plangebiet	3
2 Gründe für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
3 Darstellung	5
4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.1 Wasserversorgung	5
Löschwasserversorgung.....	5
4.2 Abwasserbeseitigung	6
4.3 Ableitung des Regenwassers	6
4.1 Telekommunikationsnetz.....	8
5 Schallimmission / Immissionsschutz	8
6 Kampfmittel.....	9
7 Denkmalschutz	9
8 Standortalternativen.....	9
9 Rechtsgrundlage	10
10 Auswirkungen der Bauleitplanung.....	10
Teil II – Umweltbericht.....	10
11 Bestand	10
11.1 Aufgabenstellung	10
11.2 Beschreibung des Plangebietes.....	11
11.3 Planerische Vorgaben.....	13
11.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Basisszenario)	14
11.4.1 Mensch	14
11.4.2 Biotoptypen / Vegetation	15
11.4.3 Tiere.....	16
11.4.4 Biologische Vielfalt	18
11.4.5 Fläche	18
11.4.6 Boden	19
11.4.7 Wasser.....	19
11.4.8 Klima / Luft.....	19
11.4.9 Landschafts- / Ortsbild	20
11.4.10 Kultur – und sonstige Sachgüter	20
12 Prognose	20
12.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	20
12.1.2 Null-Variante	22
12.1.3 Standortalternativen	22
12.2 Potenzielle Wirkungen auf Schutzgüter	22

12.2.1	Schutzgut Mensch.....	23
12.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Vegetation und biologische Vielfalt.....	24
12.2.3	Schutzgut Tiere / artenschutzrechtliche Prüfung	24
12.2.4	Schutzgut Boden und Ausgleichsbilanzierung	25
12.2.5	Schutzgut Wasser	26
12.2.6	Schutzgut Klima / Luft	27
12.2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	27
12.2.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	27
12.2.9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen schwere Unfälle und Katastrophen	27
13	Zusätzliche Angaben	28
13.1	Methodisches Vorgehen und Kenntnislücken	28
13.2	Monitoring	28
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
14	Literaturverzeichnis.....	29
Anlage 1:	Bestandsflächen:.....	33
Anlage 2:	Zukünftige Flächen:.....	34
Anlage 3:	Gas Hochdruckleitung	36

Teil I – Begründung

1 Plangebiet

Der Planbereich befindet sich am Westerkoogweg, westlich des Königsweges, nördlich des Mitteldeich, in zentraler Lage in der Gemeinde Simonsberg.

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein landtechnisches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau mit den zugehörigen Freiflächen sowie einige Grünlandflächen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,7 ha.

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Simonsberg. Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Nordseeküste im Amtsbereich des Amtes Nordsee Treene. Sie ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Einen Bebauungsplan für diesen Bereich gibt es bislang nicht. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 7.

2 Gründe für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, ein in Simonsberg ansässiges landtechnisches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau, das mit rund 15-20 Mitarbeitern u.a. Arbeitsplätze in der Gemeinde schafft, planungsrechtlich langfristig zu sichern und ihm auf der rund 1,7 ha großen Fläche betrieblich notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Das seit 1985 ansässige landtechnische Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau muss sich zukünftig betrieblich weiterentwickeln.

Der Betrieb befindet sich innerhalb einer Splittersiedlung. Diese besteht aus sieben Ansiedlungen und ist inmitten landtechnisch genutzter Flächen gelegen. Im Umfeld des beschriebenen Anwesens befinden sich u.a. landwirtschaftliche Betriebe.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück und untereinander ist historischen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterlegen.

Die vorhandene und geplante betriebliche Nutzung ist in den angefügten Anlagen 1 und 2 dieser Begründung erläuternd dargestellt.

So wurden die Gebäude des ursprünglich landwirtschaftlichen Betriebes entsprechend der benötigten Nutzung im Zuge der betrieblichen Entwicklung zum landtechnischen Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau umgenutzt. Es wurden durch Baugenehmigungsverfahren eine Scheune zur Maschinenhalle zum Unterstellen von Land- und Baumaschinen und weitere Hallen für die Wartung der Land- und Baumaschinen umgenutzt. Im Baugenehmigungsverfahren wechselten zwei bestehende Wohneinheiten ebenso zu betrieblichen Wohnungen und ein Büro.

Bestehende Grünbereiche können auch zukünftig erhalten bleiben. Um nach Umsetzung der Planung zu einem positiven Gesamtbild zu gelangen, bleiben die umgrenzenden Strauch- und Baumstreifen größtenteils auf der Fläche erhalten und werden z.T. erweitert. Auf die in der Planung aufgenommenen Lagerflächen werden heute bereits Kiesbaustoffe, Mutterboden usw. gelagert.

Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan werden zum einen vorhandene und zum anderen geplante Gebäudekomplexe des Betriebes abschließend geordnet.

Es werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer größeren Betriebshalle geschaffen. Auf der Fläche einer bereits durch Umnutzung betrieblichen genutzten Halle wird eine Erweiterung erstellt. Durch die Hallenerweiterung (s. Anlage 2, Nr. 9) können die betrieblichen Abläufe weitergeführt und so die Zukunft und die Entwicklung des Betriebes gesichert werden.

Ein weiteres Planungsziel ist es, weiterhin betriebsbezogenes Wohnen zu ermöglichen. Das auf dem Gelände befindliche Wohnhaus (siehe Anlage 1 und 2) soll zukünftig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gesichert werden.

Da die Planungen des Lohnunternehmers bereits zukunftsgerichtet erfolgen, ist der Erhalt des Bestandes der Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendig. Der Familienbetrieb plant, dass der im Betrieb tätige Sohn, als zukünftiger Betriebsleiter in dem Planbereich weiterhin wohnen und dadurch jederzeit die Betriebsaufsicht wahrnehmen kann. Den Investoren des Planbereiches soll mit der Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen auch weiterhin ermöglicht werden. Nur so kann die Aufsicht insbesondere während der Urlaubszeiten sichergestellt werden.

Und es wird weiterhin ermöglicht, dass die Betriebsinhaber und eine Aufsichtsperson in Zukunft den Betrieb gemeinsam führen und beaufsichtigen können. Um den Bereitschafts- und Notfalldienst (auch in den Nachtzeiten) zukünftig besser abzudecken ist es notwendig eine weitere Bereitschaftsperson/Hausmeister vorzuhalten. Es sind drei Wohneinheiten erforderlich um die betrieblichen Abläufe, wie die Bereitschaftsdienste fachgerecht zu gewährleisten.

-Die erste Wohneinheit steht für den Betriebsinhaber mit seiner Frau zur Verfügung.

-Die zweite Wohneinheit ist für den im Betrieb tätige Sohn und zukünftiger Betriebsnachfolger

-Die dritte Wohneinheit wird einem betrieblichen Hausmeister, der auch die Bereitschaftsdienste mit übernimmt und Winterdienste durchführt zur Verfügung gestellt.

Bereitschaftsdienste: Es ist erforderlich 24 Stunden am Tag an 365 Tagen im Jahr einen Bereitschaftsdienst vorzuhalten, da der Betrieb für Zeitvertrag tätig ist und bei plötzlichen Verstopfungen in Kanalsystemen und Absackungen im Straßenbereich

sofort Abhilfe schaffen müssen, um Gefährdungen und weitere Schäden zu vermeiden.

Außerdem ist es erforderlich auf Baustellen 1-2 *tgl. Pumpenkontrollen für Grundwasserabsenkungen durchzuführen, und in der Woche 2* tgl. und am Wochenende 1*tgl. die Verkehrssicherungen zu überprüfen (die Verkehrssicherung muss auch nachts erfolgen, wenn Polizei anruft, weil z.B. durch Unfall oder Vandalismus Schilder beschädigt oder gestohlen werden).

Auch ruft die Feuerwehrleitstelle bei Bränden usw. an.

Die Durchführung der Bereitschaftsdienste müssen durch die Personen vor Ort, auf dem Betriebsgelände gesichert werden.

Dabei sind die vorhandenen Wohn- und Bürogebäude einschließlich der weiteren Wohneinheiten in bebauter Fläche und Masse den übrigen betrieblich genutzten Gebäuden weiter untergeordnet. Mit dieser Planung ist es möglich, einen Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen nachhaltig zu sichern und die Bereiche zweckdienliches Wohnen und Arbeiten zusammen zu führen.

Durch die geplante Bebauung ist keine wesentliche Erhöhung von Immissionen für die umliegende Bebauung zu erwarten. Von der bestehenden Betriebsstätte gehen derzeit keine Beeinträchtigungen für die umliegenden landwirtschaftlichen Bebauungen aus.

In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet „Landtechnisches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau“ ausgewiesen.

3 Darstellung

Das Planbereich wird als Sonderbaufläche (S) – landtechnisches Lohnunternehmen mit Tiefbau- ausgewiesen.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Fläche ist durch den Westerkoogweg bereits gesichert.

Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt, das vorhandene Ortsnetz ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung gesichert.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Simonsberg grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig. Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserbeschaffungsverband.

Die Freiwillige Feuerwehr Simonsberg hat in Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Umkreis von 300 m um die Liegenschaft eine Löschwassermenge von 48 m³/h über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Die maximale Entnahme muss über mehrere Hydranten gleichzeitig erfolgen.

Zur Betrachtung der Entnahmemenge je Hydrant ist der max. Durchfluss der DN 80 Unterflurhydranten zu berücksichtigen. Der Versorgungsdruck in dem entsprechenden Netzgebiet liegt im Normalbetrieb bei ca. 4,0 bar.

Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht /Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4.2 **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt als dezentrale Entsorgung, gem. der einschlägigen Gesetzesvorschrift über die vorhandene Kläranlage und ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung gesichert. Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wird mit der unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren eine Abstimmung hinsichtlich der Kapazität der vorhandenen Kläranlage vorgenommen.

4.3 **Ableitung des Regenwassers**

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wie bisher auf den Flächen versickert werden. Nicht aufnehmbares Überschusswasser wird gereinigt über einen Überlauf mit Absetzmöglichkeiten an die Vorfluter abgegeben.

Der überplante Bereich befindet sich im Sielverbandsgebiet Finkhaushallig welcher in freier Vorflut in die Nordsee entwässert. Der vorhandene Stauraum im Verbandsgebiet ist bei Starkregenereignissen schon heute stark überlastet.

Für Planbereiche in den (Marsch) Verbänden des DHSV Eiderstedt wurde eine Faustformel ermittelt, die pro Hektar überplantes Gebiet, 500 m³ Stauraumausgleich fordert. Dieser Stauraumausgleich wird ab dem Mittelwasserstand bemessen und kann sehr gerne an den Verbandsanlagen vorgehalten werden.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches S (ohne Grünfläche) wird als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Als Ausgleich könnte der südliche Graben und bei Bedarf der östliche Graben (Bepflanzung demzufolge entfernt planen) entsprechend aufgeweitet werden. Das Gelände liegt bei ca. +1,00 m NN (DGM) und das MW bei PN 4,19 m (NN -0,81m).

Ein solcher Ausgleich wäre auch als entsprechender ökologischer Ausgleich bei der Maßnahme angerechnet.



Darstellung Zuggraben 1.

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,55 angelegt worden; es wird ferner eine Überschreitungskapazität von 50% angenommen, oder eine GRZ II bis max. 0,8.

Gemäß Abstimmung mit dem Deich- und Hauptsielverband Finkhaushallig ist folgender Ausgleich für die S Fläche erforderlich.

Eingriff Geplante Nutzung / Bestand pro Hektar überplantes Gebiet, 500 m³ Stauraumausgleich	S max. GRZ II	Fläche	rechnerisch notwendiger Stauraumausgleich 1ha:500m³
Sonderbaufläche Fläche 10.623m ²	0,8	8498,40m ²	424,92m ³

Vor Satzungsbeschluss wird mit dem DHSV abgestimmt, wo der neue Stauraumausgleich angelegt wird.

Für die Gewässeraufweitung zur Schaffung von Retentionsraum („Stauraumausgleich“) ist ein Gewässerausbauverfahren gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Antragstellung und ggf. Trägerschaft sind mit dem Deichund Hauptsielverband Eiderstedt bzw. Sielverband Finkhaushallig abzustimmen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erlaubnis zu stellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger über das vorhandene Netz und ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung gesichert.

Die, für die Energieversorgung erforderlichen Leitungen und Anlagen im Bereich der künftigen Baufläche, wird die SH Netz im Zuge der Erschließung legen bzw. erstellen. Um einen reibungslosen Ablauf bei Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, ist es wichtig dass die LV Positionen zur Verlegung der Versorgungsleitungen als Titel in der Ausschreibung zur Erschließung dieses B-Planes berücksichtigt werden. Diesbezüglich soll sich an das Netzcenter Friedrichstadt gewendet werden.

4.4 **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt auf Amtsebene zur Deponie in Ahrenshöft.

4.5 **Verkehrliche Erschließung**

Die vorhandene Erschließung wird beibehalten und erfolgt über den Westerkoogweg.

Aufgrund der im Laufe der Planaufstellung steigenden Zahlen der Beschäftigten müssen Flächen für Stellplätze vorgesehen werden. Als wirtschaftliche Lösung und für einen sinnvollen betrieblichen Ablauf ist es notwendig, die dafür notwendige Zu- und Abfahrt von dem Westerkoogweg beizubehalten.

4.1 **Telekommunikationsnetz**

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger nach Telekommunikationsgesetz (TKG) wird sichergestellt.

Die Telekom bittet, im Falle eines Netzausbaus aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Sofern neue Gebäude angeschlossen werden sollen, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich oder telefonisch angezeigt werden.

5 Schallimmission / Immissionsschutz

Aufgrund der Anpassung der Planung an den Bestand sind keine zusätzlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 7 zu erwarten. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Immissionsschutz gibt es keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr kein Betrieb und kein Fahrzeugverkehr (LKW-Verkehr, Schlepper und landwirtschaftliche Maschinen) auf dem Betriebsgelände stattfindet. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Schallimmissionen im Rahmen eines Schallgutachtens einer gemäß §29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle zu ermitteln und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Bezug auf die benachbarten Nutzungen nachzuweisen.

Bei Sicherstellung, dass in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00Uhr kein Betrieb auf dem Betriebsgelände stattfindet, kann dieses entfallen.

6 Kampfmittel

Die Gemeinde Simonsberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

7 Denkmalschutz

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Standortalternativen

Alternative Flächen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Gemeinde weist keine Grundstücksfläche in der benötigten Größe für die Ansiedlung eines landtechnischen Lohnunternehmens mit Straßen- und Tiefbau aus.

In dem Planbereich sind die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen durch Baugenehmigungsverfahren dem Betrieb bereits zugeordnet. Der im Bestand des vorhandenen Betriebes soll erweitert werden.

Die Planung wird an den Bestand angepasst. Die weitere genutzte betriebliche Fläche liegt direkt anliegend zu den bestehenden genehmigten Betriebsflächen. Durch die direkte räumliche Nähe zu dem bestehenden Betriebsgelände des landtechnischen Lohnunternehmens mit Straßen- und Tiefbau werden die innerbetrieblichen Arbeitsabläufe weiterhin gesichert. Weitere Alternativen weist die Gemeinde nicht auf. Erweiterung oder Neuerstellung würde eine unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bedeuten. Der gewählte Standort ist für die geplante Nutzung am besten geeignet.

9 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen dem § 5 des Baugesetzbuches. Der Plan bedarf nach § 6 BauGB der Genehmigung.

Die verbindliche Bauleitplanung wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 dargestellt.

10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es dürfen grundsätzlich keine unzulässigen Immissionen auf die Bevölkerung oder die Umwelt einwirken.

Teil II – Umweltbericht

Erstellt durch: UAG Umweltplanung und –audit GmbH
Burgstraße 4 - 24103 Kiel - Tel: 0431-9830430
www.uag-kiel.de – info@uag-kiel.de

11 Bestand

11.1 Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simonsberg wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Gemeinde Simonsberg beabsichtigt in zentraler Lage der Gemeinde westlich des Königsweges am Westerkoogweg eine Sonderbaufläche „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau“ auszuweisen.

Der Geltungsbereich des F-Plans umfasst ca. 1,7 ha und wird durch ein seit 1985 ansässiges landwirtschaftliches/-technisches Lohnunternehmen genutzt.

Tab. 1: Zusammenstellung der Grundlagen und Inhalte

Verwendete Grundlagen	Methodik und Inhalte
Mensch (Wohnen, Erholung)	
Begehung vor Ort	Einschätzung der Wohn- / Erholungsfunktionen
Biotope / Pflanzen	

Einschätzung Biotop- und Nutzungstypenbestand (28.10.2019)	Einschätzung gem. Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in S-H, LLUR, Stand: 2019
Tiere	
Begehung vor Ort, Brutvogelatlas Schleswig-Holstein (Koop, B. & Berndt, R. K. : Zweiter Brutvogelatlas, 2014), Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins (LANU, 12/2005)	Avifaunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durch Habitateinschätzung
Boden	
Informationen aus dem Landschaftsplan (LP) Simonsberg (1998)	Ermittlung der Bodenfunktionen aus Bodenkarte 1:25.000 (Landwirtschafts-/Umwelatlas SH) und LP
Oberflächen- u. Grundwasser	
Informationen aus dem LP Simonsberg	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächen- und Grundwassers
Klima / Luft	
Informationen aus dem LP Simonsberg	Beurteilung der Auswirkungen auf mikro- und mesoklimatische Verhältnisse
Landschafts- und Ortsbild	
Eigene Begehung, Aufnahme der landschafts- und ortsbildtypischen Strukturen	Ermittlung der charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie der örtlichen Vorbelastungen
Kultur- und Sachgüter	
Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale nicht feststellbar.	Informationen aus frühzeitiger Beteiligung des Archäologischen Landesamtes.
Umweltwirkungen	
Emissionen, Abfallerzeugung, Risiken, kumulierte Wirkungen, Wirkungen auf das Klima, eingesetzte Techniken/Stoffe	Beurteilung nach Datenlage

11.2 Beschreibung des Plangebietes

Im Hinblick auf die Darstellung des geplanten Vorhabens wird grundsätzlich auf die im Teil I der Begründung dargelegten Inhalte verwiesen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Gemeindebereich nördlich des Mitteldeichs und westlich des Königswegs und wird über die Straße „Westerkoogweg“ erschlossen.



Abb. 1: Lage der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simonsberg (Quelle: osm, 2019)

Mit der Änderung des F-Plans wird das Ziel verfolgt, ein seit 1985 ansässiges landwirtschaftliches/-technisches Lohnunternehmen planungsrechtlich zu sichern und notwendige betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Der Planungsraum befindet sich im Bereich des bestehenden Betriebes und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und wird durch folgende Strukturen charakterisiert:

- Unbebaute artenarme Grünlandfläche
- Betriebsflächen mit Betriebsgebäuden (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) mit Wohngebäuden, Maschinenhalle und Hallen für die Maschinenwartung
- Lagerflächen für Kies, Boden etc.
- Entwässerungsgräben an der östlichen und südlichen Grenze



Abb. 2: Fläche der 12. Änderung des FNP (Quelle: Satbild, Geo SH)

Das Plangebiet ist z.T. bebaut oder wird als Lagerplatz genutzt. Der östliche und südliche Bereich des Plangebietes wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt und ist z.T. mit grabenbegleitenden Gehölzen eingefasst.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Strukturarmut und Nutzung nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf.

Eckdaten der Planung

- Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung des bestehenden landwirtschaftstechnischen Unternehmens mit Straßen- und Tiefbau,
- Festsetzung einer Sonderbaufläche „Landwirtechnisches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau“
- Sicherung der Wohnungen für Betriebsinhaber (2 Generationen), -leiter, Aufsichts- und -Bereitschaftspersonal.

11.3 Planerische Vorgaben

In der folgenden Übersicht werden die relevanten planerischen Vorgaben für das Plangebiet skizziert und für das Vorhaben bewertet:

Tab. 2: Planerische Vorgaben für das Plangebiet

Planwerk	Zusammengefasste Darstellung der Inhalte für den Planungsraum der 12. Änderung FNP, Simonsberg
Regionalplan Planungsraum V	Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
Landschaftsrahmenplan Planungsraum V	Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan der Gemeinde Simonsberg (1998)	<u>Bestand:</u> - Gärten und Grünflächen im Siedlungsbereich - Artenarmes Intensivgrünland <u>Bewertung und Maßnahmen: keine</u>
Bewertung im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz: Der Plangebietsbereich liegt innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung.	

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutz-, Naturschutz-, und europäischen Schutzgebieten (FFH/Vogelschutz). Innerhalb des Gebietes bestehen keine geschützten Biotop.

Die Rahmenbedingungen und Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen den Schluss zu, dass der Plangeltungsbereich eine Eignung als konfliktarme Fläche für die Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes durch die Darstellung als Sonderbaufläche „Landwirtschliches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbau“ aufweist, da das Gelände

- aufgrund der Nutzung sowie Strukturarmut ohne bedeutende Biotopqualitäten nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweist,
- keine Schutzgebiete oder geschützten flächigen Biotop aufweist
- keine besonderen Naturschutzfunktionen übernimmt,
- keine Erholungsfunktionen hat,
- sich aufgrund der Lage im Umfeld bestehender landwirtschaftlicher Betrieb- und Wohngebäude funktional eingliedert.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Naturhaushaltselemente Boden, Wasser, Klima/Luft, Lebensräume sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Regelungen, des Landschaftsbilds und des Menschen sind zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung analog zum „Gemeinsamen Runderlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR S-H, 9.12.2013) erfasst.

11.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Basisszenario)

11.4.1 Mensch

Im Hinblick auf die Beschreibung des Schutzgutes „Mensch“ ist für den Planungsraum potenziell die Betrachtung der Teilfunktion Wohnen und Erholen von Bedeutung.

Wohnen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht eine betriebsbezogene Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

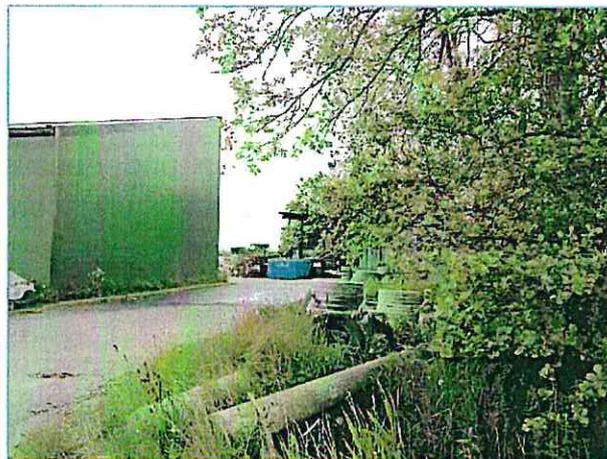
Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude.

Erholung

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage und der landwirtschaftlich-/technischen Nutzung weder übergeordnete touristische Funktionen noch Naherholungsfunktionen auf.

Bewertung

Der Planungsraum hat aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zwischen Wohnnutzung und Betrieb eine auf den Betrieb ausgerichtete wohnbauliche Funktion. Die Nachbarflächen weisen eine wohnbauliche Bedeutung im landwirtschaftlich geprägten Kontext auf. Erholungsfunktionen bestehen nicht. Bei den Baumaßnahmen ist demnach insbesondere darauf zu achten, die näher liegenden Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Luftschadstoffe) zu schützen.



11.4.2 Biototypen / Vegetation

Die Biototypen des Gebietes wurden am 28.10.2019 auf der Grundlage der Klassifizierung der „Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein, LLUR, Stand: 2019“ eingeschätzt.

Der Planungsraum wird durch folgende Biotop- und Nutzungstypen geprägt (s. Karte „Bestand“ im Anhang):

- GYy – Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
- HRy – Baumreihe
- HRe – Gehölzsaum an Gräben
- FGy – Graben
- FX – technisches Gewässer (Regenrückhaltebecken)
- SLi – Landwirtschaftliche Lagerfläche
- SDp – Landtechnische Lohnbetriebsstätten mit hohem Anteil versiegelter Flächen und Großgebäuden (Hallen) und Wohngebäuden mit strukturarmem Garten
- SVt / SVs – teilversiegelte/versiegelte Verkehrsflächen



Abb. 4: Bebaute und z.T. versiegelte Betriebsfläche (eigenes Foto vom 28.10.2019)

Das Plangebiet ist als Betriebsgelände mit Wohnhäusern und Funktionsgebäuden (Büro, Maschinenhallen) bebaut und im Zufahrtsbereich versiegelt. Die Gartenflächen sind strukturarm, Stellplätze sind mit Hecken eingefasst. Der südlich angrenzende Lagerplatz für Kiesbaustoffe, Mutterboden u.ä. ist teilversiegelt und höhere Bodenmieten sind mit Hochstauden bewachsen.

Abb. 3: Betriebsfläche und Gehölzbestand an Gräben (eigenes Foto vom 28.10.2019)

Die östlichen und südwestlichen Teilbereiche des Plangebietes werden als Weide genutzt und sind insgesamt artenarm bzw. mäßig artenreich mit einem durch wenige bis mittlere Artenzahl gekennzeichneten Vegetationsbestand der Weidelgras-Weißklee-weiden charakterisiert.

Die Gräben sind teilweise verschliffen und werden z.T. durch Gehölze gesäumt. Zu den Gehölzarten des Plangebietes zählen v.a. Schwarzerlen, Weiden, Schwedische Mehlbeeren, Eschen.

Bewertung

Das Plangebiet weist insgesamt aufgrund der Strukturarmut mit artenarmer Grünlandfläche und der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung und Lagernutzung sowie einigen Gehölzen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Die ökologischen Eigenschaften und Habitatfunktionen der Flächen sind nur gering bis mittel ausgeprägt.

11.4.3 Tiere

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde aufgrund der möglichen Lebensräume für die Artengruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse das Lebensraum-Habitatpotenzial abgeschätzt. Arten des Anhangs IV FFH-RL wie z.B. Haselmaus oder sonstige streng geschützte Arten können aufgrund der Lage außerhalb der Verbreitungsgebiete und fehlendem Habitatpotenzial ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Gebiet liegt im Bereich des topografischen Kartenblattes (TK 25) Simonsberg 1519 und weist 87 potenzielle Brutvogelarten auf. Innerhalb des Kartenblattes sind das Wattenmeer, die großen Wasserflächen der Speicherbecken und die offenen Koogflächen vorhanden, was die große Anzahl der potenziellen Brutvögel erklärt.

Die Habitatausstattung des Planungsraumes ist dagegen eingeschränkt (Grünlandflächen, Gehölze, Gebäude). Großbäume, Horste von Groß- und Greifvögeln, Krähenester oder Baumhöhlen konnten nicht ausgemacht werden.

Zu den potenziellen Vogelarten (der Gehölze) im Planungsraum zählen:

- Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Grünfink, Fitis, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Türkentaube, Singdrossel, Star

Die bestehenden Hallen sind potenziell für gebäudebewohnende Arten attraktiv. Insgesamt haben die Gebäude potenziell eine Eignung für gebäudebewohnende Brutvogelarten wie:

- Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling

Die Grünlandfläche kann potenziell für die folgenden Arten attraktiv sein:

- Kiebitz (Rote Liste 3, gefährdet), Austernfischer, Feldlerche (Rote Liste 3, gefährdet)

Bewertung

Es werden keine „streng geschützten“ Arten (Bundesartenschutzverordnung Anl. 1, §44 BNatSchG) für das Gebiet beschrieben; allerdings wird darauf hingewiesen, dass alle europäischen Vogelarten als „besonders geschützt“ gelten und potenziell zwei Vogel-Arten in der „Roten Liste“ als im Bestand gefährdet aufgeführt werden. Die Brutzeiten der Vogelarten sind bei der Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen des B-Plans Nr. 7 zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Aus der Umgebung des weiteren Planungsraumes sind Vorkommen der Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Rauhhautfledermaus bekannt. Aufgrund ihrer Verbreitung und der Habitatstrukturen ist potenziell mit dem Vorkommen der Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu rechnen. Beide Arten sind im Hinblick auf ihre Brutquartiere (Wochenstuben) an Gebäude (Dachbereich, First, Spalten) gebunden. Geeignete Quartiere können aufgrund des baulichen Bestandes mit Hallen nicht komplett ausgeschlossen werden. Für die anderen Arten stehen keine ausreichenden Bruthabitate (Wald, Großbäume) zur Verfügung. Die Jagdhabitate liegen an Waldrändern, über Plätzen, Gärten, Acker, Grünland und entlang von Straßen.

Bewertung

Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten. Da das Vorkommen gebäudebewohnender Arten nicht komplett ausgeschlossen werden kann, ist beim Abriss von Gebäuden der potenzielle Fledermausbestand zu beachten (s. Kap. 2.2.3).

Amphibien

Im Plangeltungsbereich ist potenziell mit dem Vorkommen des Moorfrosches und der Erdkröte zu rechnen. Geeignete Laichgewässer sind allerdings nicht vorhanden; ein geringes Potenzial ist allerdings den Gräben zuzuordnen.

Bewertung

Das Plangebiet weist kaum hochwertige Habitatstrukturen- und -funktionen auf.

Amphibienvorkommen sind im konkreten Planungsraum nicht bekannt. Die Habitatqualität der Gräben als Laichgewässer sind gering; das Vorkommen streng geschützter Arten, wie Moorfrosch, ist daher sehr unwahrscheinlich.

Gesamt-Bewertung

Es werden keine „streng geschützten“ Arten (§44 BNatSchG) für das Gebiet beschrieben; allerdings wird darauf hingewiesen, dass potenzielle Fledermausvorkommen zu den streng geschützten Arten zählen und alle europäischen Vogelarten als „besonders geschützt“ gelten und zumindest zwei potenzielle Vogelarten in der „Roten Liste“ als im Bestand gefährdet aufgeführt werden.

Brutvorkommen von gefährdeten und/oder „streng geschützten“ Vogelarten sind nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Brutvogelgemeinschaften der Grünlandflächen und Gehölze aus häufigen und weit verbreiteten Arten bestehen. Waldarten mit spezielleren Lebensraumsansprüchen sind nicht zu erwarten, da entsprechende Gehölzstrukturen (ältere Bäume) fehlen.

Für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten besteht im Bereich der Hallen ein geringes Habitatpotenzial.

Die Lebensraumfunktionen sind insgesamt aufgrund der Lage, der Nutzung und der Strukturarmut stark eingeschränkt.

11.4.4 Biologische Vielfalt

Die Biodiversität eines Lebensraumes umfasst die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Sie ist von den unterschiedlichen Bedingungen der belebten und der nicht belebten Faktoren abhängig sowie von der Art und Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Der Planungsraum ist durch die Nähe zum Menschen und durch die bisherige Nutzung beeinträchtigt. Die potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind durchweg als typische Bewohner der Agrarlandschaft im Übergang zu den Siedlungsflächen zu bezeichnen. Streng geschützte Arten sind - mit Ausnahme potenziell vorkommender Fledermäuse - nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung der Flächen stellt eine Vorbelastung dieses Umweltbelanges dar. Durch die Nähe der Lebensräume zu angrenzenden Nutzungen und die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes ist die Artenvielfalt als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten; ebenso verhält es sich mit der genetischen Vielfalt und die Vielfalt der Ökosysteme.

11.4.5 Fläche

Durch das Schutzgut Fläche wird die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen und eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme dokumentiert.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, z.T. versiegelt und wird nur zu einem Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es schließt an die bestehende Bebauung direkt. Durch die mögliche zusätzliche Bebauung entsteht keine Zerschneidung von zusammenhängenden, einheitlich genutzten Flächen, da hier vor allem bereits versiegelte/bebaute Bereiche genutzt werden.

Für die bestehende Nutzung sollen zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Einrichtungen und der funktionalen Abhängigkeit sind keine alternativen, geeigneteren Flächen vorhanden.

11.4.6 Boden

Der Planungsraum befindet sich im Bereich der Simonsberger Marsch im Finkhaushallig Koog. Der im Zuge der Eindeichung (1935) entstandene Koog besteht überwiegend aus Kalkmarschen mit tonigem, feinsandigem Schluff bis tonigem Schluff.

Bewertung

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch und anthropogen entstanden und nachfolgend überformt klassifiziert werden. Für den Boden des Plangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

Die Bodenverhältnisse stellen im Plangebiet insgesamt keine seltenen oder besonders geschützten Bodenformen dar, zumal sie anthropogen beeinflusst sind (v.a. durch Überbauung und landwirtschaftliche Nutzung).

11.4.7 Wasser

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich grenzbegleitend verschliffte Gräben. Natürliche Stillgewässer/Kleingewässer sind nicht vorhanden – ein technisches Gewässer wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Der Wasserhaushalt in der Region wird durch den Sielverband Finkhaushallig Koog geregelt.

Grundwasser

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bewertung

Die Gräben weisen wichtige Funktionen im Zusammenhang mit der Regulierung des Wasserhaushaltes des Kooges auf und sind so weit möglich zu erhalten.

Das Grundwasser stellt grundsätzlich ein aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten sind daher unbedingt zu vermeiden.

11.4.8 Klima / Luft

Die klimatische Situation des Planungsraums besitzt aufgrund der Lage zur vorherrschenden Westwinddrift atlantischer Zyklone (Tiefdruckgebiete) einen gemäßigten atlantischen Charakter.

Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Nordwesten (Windgeschwindigkeiten von 6m/s (ca. Windstärke 4)), die Niederschlagsmenge erreicht im Jahresmittel 747mm/Jahr, die mittlere Januar-Temperatur liegt bei 0,4°C und im Juli bei 16,7°C.

Auswirkungen eines *siedlungstypischen Kleinklimas* mit durch hohe Versiegelungswerte einhergehender Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchte und verstärkter Immissionsbelastung ist für das Gebiet nicht prognostizierbar.

Großräumige Kaltlufttransportflächen sind im Untersuchungsraum nicht ausgeprägt.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kaltlufttransportflächen zu erkennen. Die Exposition des Plangebietes in Küstennähe und die umgebenden Freiflächen fördern die Frischluftzufuhr.

11.4.9 Landschafts- / Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes wird durch die bestehende Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Hallen) und Wohnhäusern und Lagerflächen bestimmt. Der unbebaute westliche und östliche Teilbereich wird als strukturarme landwirtschaftliche Grünlandfläche wahrgenommen.

Die an den Gräben bestehenden Gehölzreihen fassen das Gelände teilweise ein.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Lagerflächen, der angrenzenden baulichen Anlagen und der strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen des Gebietes besitzt das Landschaftsbild des Planungsraumes bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit, seiner kulturhistorischen Bedeutung oder für das Landschaftserleben nur einen geringen Wert.

11.4.10 Kultur – und sonstige Sachgüter

Die übergeordneten Planungsebenen weisen für das Plangebiet keine archäologisch oder kulturhistorisch zu berücksichtigenden Denkmale aus, ebenso sind keine sonstigen schützenswerten Sachgüter auf dem Gelände bekannt.

Bewertung

Im Plangebiet und im Umfeld bestehen keine besonders zu beachtenden Kultur- oder sonstige Sachgüter.

12 Prognose

12.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung (bzgl. Bau, Nutzung natürlicher Ressourcen, Emissionen, Abfällen, Risiken, Kumulierung mit anderen Vorhaben, Klima, eingesetzte Techniken und Stoffe)

Im Folgenden werden Anforderungen des Prüfkatalogs (BauGB Anlage 1) dargestellt. Es sind dabei nur soweit für das jeweilige Planverfahren relevant und im Ermittlungsaufwand angemessen zu einzelnen Bestandteilen der Anlage 1 Angaben im Umweltbericht zu machen. Die folgende Beschreibung fokussiert sich auf die Aspekte, die auf Ebene der Bauleitplanung potenziell relevant sind.

Die direkten, etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen werden innerhalb der Tabelle bei Betroffenheit formuliert.

Tab. 3: Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Ursache	Im Hinblick auf	Mögliche erhebliche Auswirkungen
Geplantes Vorhaben	Bau	Die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden in Kap. 2.2. beschrieben.
	Anlage/Vorhandensein	
Nutzung von natürlichen Ressourcen	Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Die potenziellen Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in Kap. 2.2 erläutert.
Emissionen	Schadstoffe	Der bisherige Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens wird erhalten. Die bisherigen Emissionen wie Lärm und Erschütterungen verbleiben im vergleichbaren Umfang. Insgesamt wird die Vermeidung von Emissionen durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem Stand der Technik gewährleistet.
	Lärm	
	Erschütterungen	
	Licht	
	Wärme	
	Strahlung	
	Sonstige Belästigungen	
Abfälle	Art der Abfälle	Art und Menge der erzeugten Abfälle sind nicht konkret ermittelbar. Die geregelte Entsorgung von Abfällen und Abwässern wird allerdings durch die Abfallentsorgung des Kreises Nordfriesland (zur Mülldeponie Ahrenshöft) und das vorhandenen Netz der Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
	Abfallmenge	
	Abfallbeseitigung	
	Abfallverwertung	
Risiken	menschliche Gesundheit	Aufgrund der Beibehaltung des bisherigen Betriebes ist nicht mit zusätzlichen, erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen oder das Freisetzen gesundheitsgefährdender Stoffe zu rechnen.
	kulturelles Erbe	
	Umwelt	
Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	Umweltprobleme	Im Umfeld sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Es sind keine Vorhaben bekannt, deren Wirkungen gemeinsam mit den erwarteten Wirkungen aus der vorliegenden Planung negative Folgen im Planumfeld erzeugen könnten.
	Nutzung natürlicher Ressourcen	
Klima	Klima	Der bisherige Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens wird erhalten. Es ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Treibhausgasemissionen zu rechnen. Ebenso ist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen
	Klimawandel	

Ursache	Im Hinblick auf	Mögliche erhebliche Auswirkungen
		des Klima-Wandels (z.B. Artenverschiebung, Wetterereignisse, Überflutungen o.ä.) zu prognostizieren.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Techniken	Der Bau und Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Stands der Technik; insofern sind keine konfliktträchtigen Techniken oder Stoffe erkennbar.
	Stoffe	

12.1.2 Null-Variante

Für die Entwicklung der *Umwelt* im Untersuchungsgebiet ohne die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein zunächst gleichbleibender Zustand zu prognostizieren.

Die Fläche würde weiter durch das landwirtschaftliche Lohnunternehmen genutzt und die geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit der Fläche würde in etwa erhalten bleiben.

Aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht kann der ausgewählte Standort für die Sicherung des Lohnunternehmens nicht beanstandet werden, da hiermit ein Standort mit *allgemeiner* Bedeutung für den Naturschutz und *geringer ökologischer Wertigkeit* ausgewählt wurde. Die bestehende Funktion bleibt erhalten. Der Sinn der 12. F-Plan-Änderung liegt in der Sicherung und Entwicklung des landtechnischen Betriebes an diesem Standort, daher ist die Entwicklung an diesen Standort gebunden.

Aus den übergeordneten Planwerken ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen; vielmehr ist die Fläche für die geplante Nutzung als geeignet zu charakterisieren.

12.1.3 Standortalternativen

Die Gemeinde Simonsberg verfolgt die Sicherung und Entwicklung des landtechnischen Betriebes an diesem Standort, daher ist die Entwicklung an diesen Standort gebunden. Insofern ergeben sich keine alternativen Standorte für das Plangebiet.

12.2 Potenzielle Wirkungen auf Schutzgüter

Im Hinblick auf die bestehende und zu sichernde Nutzung des Gebietes durch ein landtechnisches Unternehmen sind baubedingte/anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen auf die Umwelt und Naturhaushaltselemente zu prüfen; diese werden zusammengefasst für die Schutzelemente beschrieben und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot zielt insbesondere darauf ab, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Erhalt vorhandener ökologischer Funktionen und Werte besitzt Vorrang vor der art- oder wertgleichen Kompensation von Beeinträchtigungen.

Die möglichen Auswirkungen auf Schutzgüter durch die geplante Nutzung werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tab. 4: Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Potenzielle Auswirkungen
Mensch	Lärmemissionen durch Verkehr und Betriebsarbeiten
Biototypen	Überbauung/Teil-Versiegelung Veränderung der Standortbedingungen
Tiere	Veränderung der Habitatbedingungen
Boden	Versiegelung/Teil-Versiegelung
Wasser	Veränderter Wasserabfluss auf bebauten Flächen
Klima/Luft	Nicht erkennbar
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes

12.2.1 Schutzgut Mensch

Das ansässige Unternehmen besteht seit 1985 an dem Standort und der Planungsraum weist aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zwischen Wohnnutzung und Betrieb eine auf den Betrieb ausgerichtete wohnbauliche Funktion auf. Die Nachbarflächen weisen eine wohnbauliche Bedeutung im landwirtschaftlich geprägten Kontext auf. Erholungsfunktionen bestehen nicht.

Durch die Sicherung und Fortführung des Betriebes werden vermutlich keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen erzeugt; zudem ist die Wohnnutzung mit dem Betrieb (Betriebsinhaber, Betriebsleiter) gekoppelt, so dass von einer großen Toleranz gegenüber den Betriebsabläufen ausgegangen werden muß.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Straßenverbindung des Westerkoogweges. Erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen werden im Kontext der bereits bestehenden betrieblichen Nutzung und sonstigen Nutzungen im Umfeld erkennbar nicht ausgelöst.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen negativen Wirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Für den Planungsraum sind somit Verluste im Hinblick auf die Funktionsbereiche Wohnen und Erholen nicht zu beschreiben.

Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen und der Naherholungsfunktion außerhalb des Gebietes ergeben sich aufgrund der Ortsrandlage ebenfalls nicht.

Als allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gilt:

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen
Durch den Baustellen- und betrieblichen Verkehr kommt es zu <i>Schallemissionen</i> die durch
<ul style="list-style-type: none"> • den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge und • die Ausrichtung der Transportzeiten auf Tageszeiten (Einhalten der Nachtruhe) minimiert werden müssen.
Mögliche <i>Schadstoffemissionen</i> sind durch den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

12.2.2 Schutzgut Biototypen, Vegetation und biologische Vielfalt

Im Zuge der Änderung des F-Plans werden bau- und anlagebedingte Eingriffe in Flächen geringer bis mittlerer ökologischer Qualität vorbereitet, die sich allerdings überwiegend innerhalb bebauter bzw. versiegelter Flächen befinden. - also ohne Eingriffe in Grünflächen.

Durch die Anlage von Lagerflächen wird es zu Teilversiegelungen und z.T. zu Verlusten von ökologisch gering bis mittelwertigen Grünlandflächen kommen.

Damit sind von dem Eingriff Grünlandflächen ohne Biotopschutz betroffen (Fläche mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ gem. Gemeinsamen Runderlasses – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht von 2013), deren Kompensation funktional im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Eingriffe in den Boden im Rahmen der B-Planung integriert wird.

Geschützte Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Erhebliche betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt des Planungsraumes ist insgesamt als gering zu bewerten. Eine relevante Verschlechterung der Situation ist durch die F-Plan-Änderung nicht zu prognostizieren.

12.2.3 Schutzgut Tiere / artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde aus den Habitatansprüchen der potenziell betroffenen Arten abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 44 BNatSchG, § 67 BNatSchG erfordern könnte wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und/oder Betriebsphase erwarten lässt, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten (besonders geschützt) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden, d.h. wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Vögel

Die hier betrachteten Vogelarten sind als europäische Arten "besonders geschützt" (BNatSchG); streng geschützte Arten sind nicht vorhanden.

Im Zuge der F-Plan-Änderung sowie der nachfolgenden B-Planung ist mit dem Abriss von Gebäuden (Hallen) zu rechnen.

Um mögliche Individuenverluste unter den potenziell vorkommenden gebäudebewohnenden Brutvögeln zu vermeiden, sind die Brutzeiten zu beachten.

Maßnahme

Abrissarbeiten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Anfang März eines Jahres.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Situation der potenziellen Brutvogelarten durch die Änderung des F-Plans ist insgesamt nicht anzunehmen, da die Habitatqualitäten des Planungsraumes gering sind auch nach Abschluss des Bauvorhabens die Gehölze bestehen bleiben und angrenzenden Flächen weiter besiedelt werden können und so die weiteren Lebensraumfunktionen nicht erheblich eingeschränkt werden. Zudem handelt es sich um solche Arten, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen – also nicht traditionelle Bruthabitate wiederbesetzen.

Fledermäuse

Um mögliche Individuenverluste unter den potenziell vorhandenen, gebäudebewohnenden Fledermäusen (Breitflügel-, Zwergfledermaus) zu vermeiden sind die Abrissarbeiten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Anfang März vorzunehmen, bzw. es ist durch Begehung des Geländes auszuschließen, dass Fledermäuse die Gebäude als Habitate nutzen.

Maßnahme

Abrissarbeiten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Anfang März eines Jahres bzw. es ist durch Begehung des Geländes auszuschließen, dass Fledermäuse die Gebäude als Habitate nutzen (baubiologische Begleitung).

Amphibien

Die potenziellen Laichhabitate (Gräben) bleiben bestehen. Mit Verlusten potenziell vorkommender Amphibien ist nicht zu rechnen.

Eine Befreiung gem. §67 BNatSchG ist demnach insgesamt nicht erforderlich

12.2.4 Schutzgut Boden und Ausgleichsbilanzierung

Negative Wirkungen auf den Boden des Untersuchungsgebietes sind im Kontext der Eingriffe für die unversiegelten Flächen von Bedeutung. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, um die negativen Beeinträchtigungen für den *Boden* zu minimieren.

Die baubedingten Beeinträchtigungen der Fläche sollen durch eine entsprechend sorgfältig ausgeführte Bauaufsicht minimiert werden.

Maßnahmen

- Beschränkung des Einsatzes der Baugeräte und -fahrzeuge auf den unmittelbaren Eingriffsbereich. Dabei sind alle Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, die geeignet sind, den Boden vor Verdichtung und die angrenzenden Flächen vor Schäden zu schützen,
- bei nicht vermeidbaren Störungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss, nach Beendigung der Baumaßnahmen, der ursprünglichen Zustand der Fläche wiederhergestellt werden

Die Versiegelung von Flächen wird als anlagebedingte Beeinträchtigung bewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist idealerweise eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorzunehmen. Anderenfalls sind für versiegelte Flächen gem. „Gemeinsamen Runderlasses – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR S-H, 9.12.2013) fachlich geeignete Flächen in einem Ausgleichsverhältnis von mindestens 1 : 0,5 für Gebäude- und versiegelte Oberflächen aus der Nutzung zu nehmen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Die Anlage von Lagerflächen ist mit Eingriffen in ökologisch gering bis mittelwertige Grünlandflächen verbunden. Dies begründet die Anwendung eines zu berücksichtigenden Ausgleichsverhältnisses von 1 : 1. Als Maß für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird die durch den Eingriff verursachte maximal mögliche Versiegelung herangezogen.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt im Rahmen der B-Planung.

12.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Ein ca. 10 m langes Teilstück des im bebauten Plangebiet liegenden nord-süd verlaufenden Grabens wird überbaut. Die Ausgleichsermittlung erfolgt im Rahmen der B-Planung.

Grundwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Versickerungseinrichtungen auf den Grundstücken zu versickern.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Maßnahmen

Mögliche Schadstoffemissionen sind durch den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

Anlagebedingte Wirkungen

Insgesamt sind die Einwirkungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu bewerten. Die Eingriffe durch bauliche Entwicklungen gelten als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund zur Versickerung gebracht wird.

Maßnahmen

Versickerung des anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Nicht aufnehmbares Überschusswasser wird gereinigt über einen Überlauf mit Absetzmöglichkeiten an die Vorfluter abgegeben.

12.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten bau,- anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

12.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erneuerung einer Halle und ggf. Erweiterung des Lagerplatzes wird das Erscheinungsbild der bereits bebauten und genutzten Betriebsfläche sowie das strukturarme Landschaftsbild nicht erheblich geändert und passt sich in die umgebende Bebauung an.

Insgesamt ist daher nicht mit relevanten bau,- anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

12.2.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter.

Bau,- anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

12.2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Art der festgelegten baulichen Nutzung im Plangebiet als landtechnisches Lohnunternehmen lässt keine Auswirkungen im Hinblick auf schwere Unglücksfälle oder Katastrophen auf Schutzgüter und die menschliche Gesundheit oder ein vom Plangebiet ausgehendes Störfallrisiko erkennen.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Methodisches Vorgehen und Kenntnislücken

Für die Beurteilung des Zustandes der Umweltsituation und der Bewertung möglicher Wirkungen durch das Planvorhaben wurden die Naturhaushaltselemente durch Begehung und Auswertung verfügbarer Daten im Hinblick auf den Bestand und Empfindlichkeit eingeschätzt. Aufgrund der übergeordneten Planungsaussagen sowie den Informationsermittlungen ergeben sich Kenntnislücken nur im geringen Umfang im Hinblick auf deren möglicher Untersuchungstiefe; so liegen keine detaillierten Angaben zum Grundwasser oder das konkrete Abfallaufkommen vor. Für die Einschätzung im Zuge des F-Plans und für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist der Kenntnisstand jedoch gut ausreichend.

13.2 Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Aus dem Planvorhaben lässt sich kein Bedarf für ein Monitoring des Planungsvorhabens ableiten.

13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet besteht seit 1985 ein landtechnisches Lohnunternehmen mit dazugehörigen Wohngebäuden und Lagerflächen. Mit der 12. Änderung des F-Plans plant die Gemeinde Simonsberg, den Betrieb zukünftig zu sichern und eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht kann der ausgewählte Standort nicht beanstandet werden, geschützte Biotope oder sonstige Schutzflächen bestehen auf dem Gelände nicht.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tier-/Pflanzenwelt werden weitestgehend vermieden, minimiert oder können im Rahmen der B-Planung ausgeglichen werden.

Bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen ist die Planung aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar.

14 Literaturverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB (i. d. F. vom Sept. 2021),
- BImSchG (2017): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2021, zuletzt geändert durch Art. 2G des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458),
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG (i.d. F. vom 29.7.2009) zuletzt geändert Art. 1 G v. 18.08.2021, BGBl. I S. 3908),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017),
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) (letzte Änderung durch Art. 10 v. vom 13.11.2019),
- Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG (i.d. F. vom 24.2.2010; letzte Änderungen: Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425),
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Innenministerium (2013): Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.

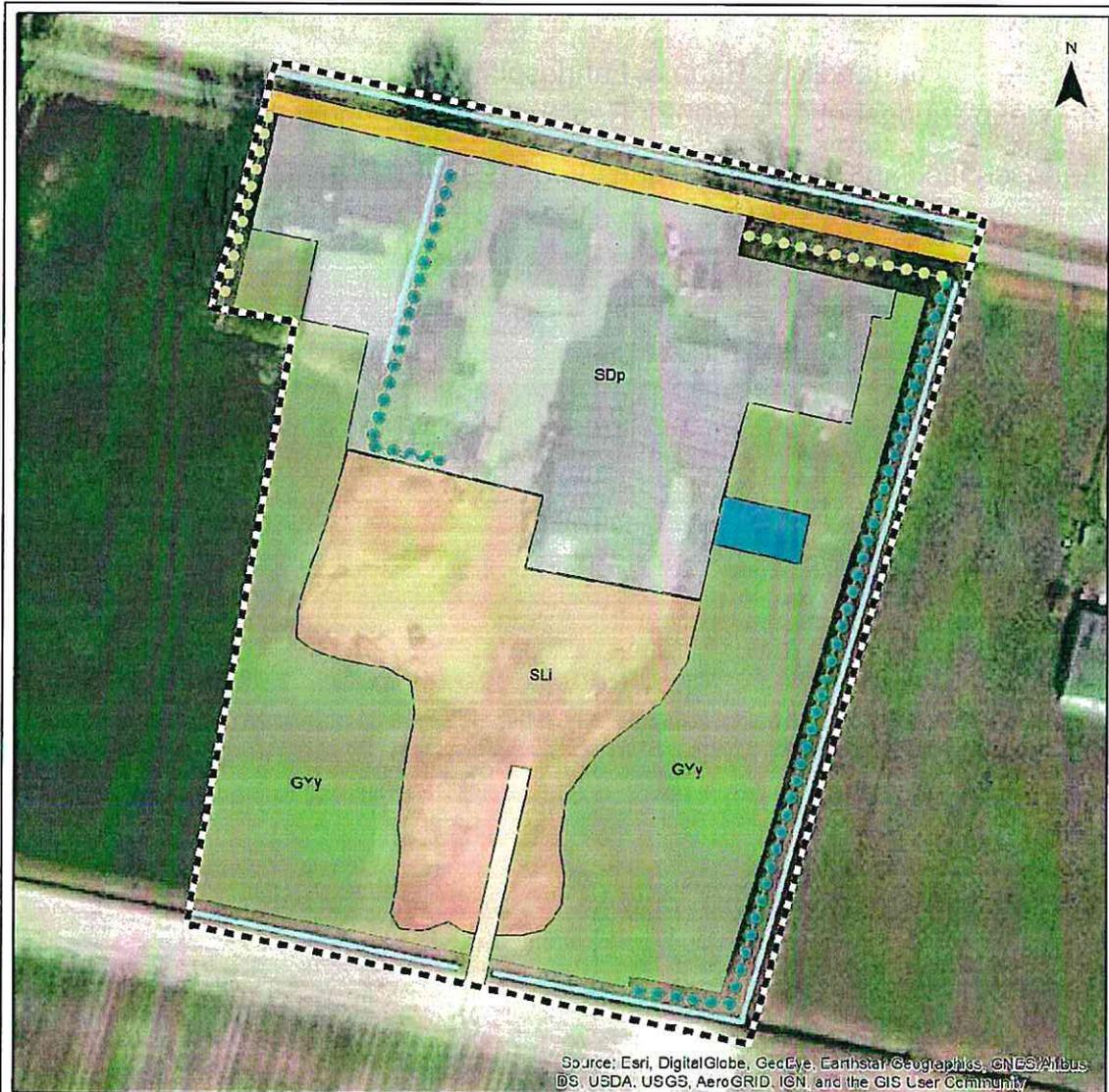
Fachliche Grundlagen

- Bodenkarte 1:25.000 (Landwirtschafts- und Umweltatlas),
- Koop, B. & Berndt, R. K.(2014) : Zweiter Brutvogelatlas, Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 7
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2019): Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung in S-H (Stand: 03/2019).
- Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (Hrsg.) & Arbeitskreis Wirbeltiere, Schleswig-Holstein (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Bearbeitung: Klinge, A. & Winkler, C. . Schriftenreihe: LANU SH – Natur 11, Flintbek.
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010),
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999),
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (April 2005),

- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung: Schutzgebiets- und Biotopverbundplanung, regionale Ebene, Planungsraum V Kreis Nordfriesland (1999),
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde (2002): Regionalplan Planungsraum V,
- Landschaftsplan Gemeinde Simonsberg (1998).

Anlage 1: Karte „Bestand“ (M. 1:1.000, Druckformat DIN A4)

Planverfasser:



Bestands- und Biotoptypen

- HRy - Baumreihe
- HRe - Gehölzsaum an Gewässern
- FGy - Graben
- GYy - Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
- FX - Regenrückhaltebecken
- SDp - Landtechnische Lohnbetriebsstätte
- SLi - Landwirtschaftl. Lagerfläche
- SVt - Teilversiegelte Verkehrsfläche
- SVs - Vollversiegelte Verkehrsfläche

Nachrichtl. Übernahme

- Geltungsbereich

Datum	Änderung
Auftraggeber:	Gemeinde Simonsberg über des Amt Nordsee-Treene Schulstr. 19, 25866 Milsstedt
Projekt:	Umweltbericht zur 12. Änderung des F-Plans der Gemeinde Simonsberg
Planer:	UAG Umweltplanung und -audit GmbH Burgstr. 4 - 24103 Kiel info@uag-kiel.de - www.uag-kiel.de Tel. 0431/983040 - Fax 0431/9830430
Karte:	Biotop- und Nutzungstypen 1 : 1.000 (Druckformat DIN A4)
Kartengrundlage:	Architekten Jäppsen/Loth/Bahnen, I-usum
Stand	Bearbeitung
05.0.2021	T. Fuchs, S. Matusek, C. Uebmann

UAG-Umweltplanung und -audit GmbH
Burgstraße 4
24103 Kiel

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2022 gebilligt.

Simonsberg, den 1.11.2022.....



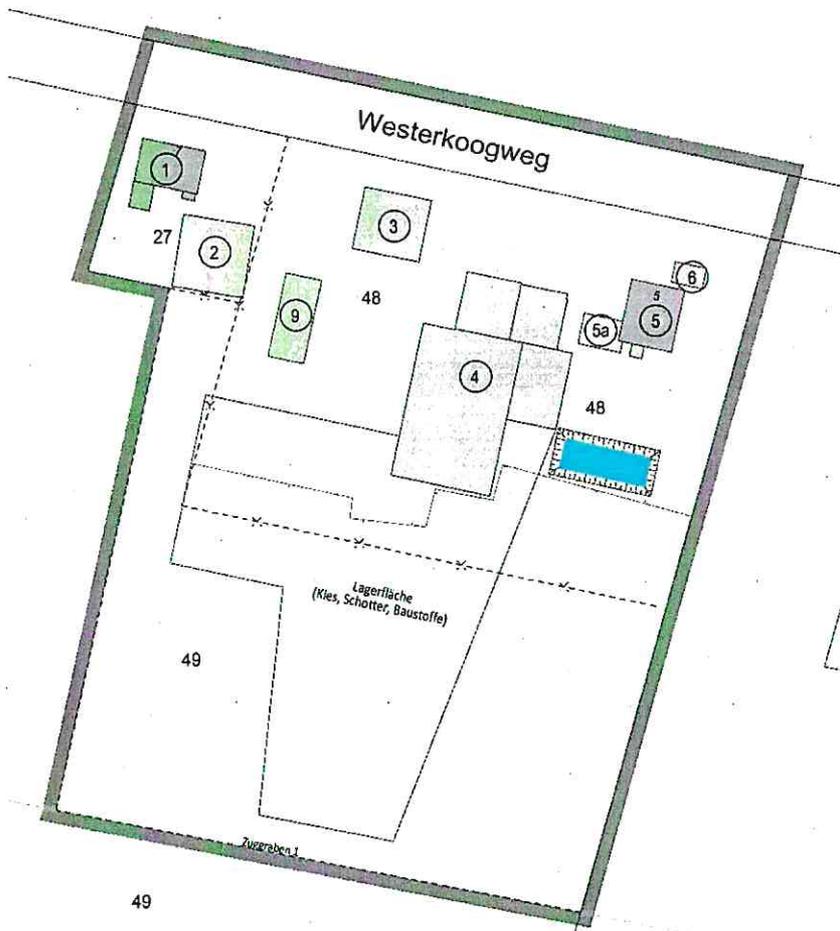
Anlage 1: Bestandsflächen:

SO Simonsberg – Gesamt ca. 10.623,49 m²

Landtechnisches Lohnunternehmen mit Straßen- und Tiefbauunternehmen

Hauptnutzfläche (HNF) ca.:

1 Betriebsbezogenes Wohnen (1. WE)	129,11	m ²
2 Lagerhalle	179,14	m ²
3 kleine Maschinenhalle	158,88	m ²
4 große Maschinenhalle/ Lager	950,78	m ²
5 Betriebsbezogenes Wohnen (2. WE)	133,44	m ²
5a Büro/ Betriebsbezogenes Wohnen (3. WE)	46,71	m ²
Terrasse (betriebsbezogenes Wohnen. 2.+3. WE)	70,62	m ²
7 Lagerfläche Baumaterialien	3289,35	m ²
9 Remise	114,84	m ²
	<u>5072,87</u>	<u>m²</u>



- 1 Altbestand
- 2 Altbestand
- 3 Altbestand, Umnutzung genehmigt am 12.07.2017
AZ: 4.60.4.17-600113192016
- 4 Genehmigt am 16.09.2003
AZ: BA-0772/2003
Umnutzung genehmigt am 19.07.2017
AZ: 60.4.17-60011320216
- 5 Genehmigt am 14.10.2005
AZ: 604.14-BA-1091/2005
- 5a Genehmigt am 07.10.2014
AZ: 600 107952014
Umnutzung genehmigt am 20.07.2017
AZ: 60.4.17-600104292016

SO

1- Nebennutzfläche voll befestigt

6 Garage (betriebsbezogenes Wohnen. 2. WE)	24,46	m ²
Sonstige befestigte Flächen	1038,19	m ²
PKW-Stellplätze	74,36	m ²
Zufahrt- und Zuwegungsbereich	783,99	m ²
Rangierfläche	462,11	m ²
Zufahrt Lagerfläche	141,37	m ²
	<u>2524,48</u>	<u>m²</u>

Anlage 2: Zukünftige Flächen:

SO 1- Hauptnutzfläche (HNF) ca.:

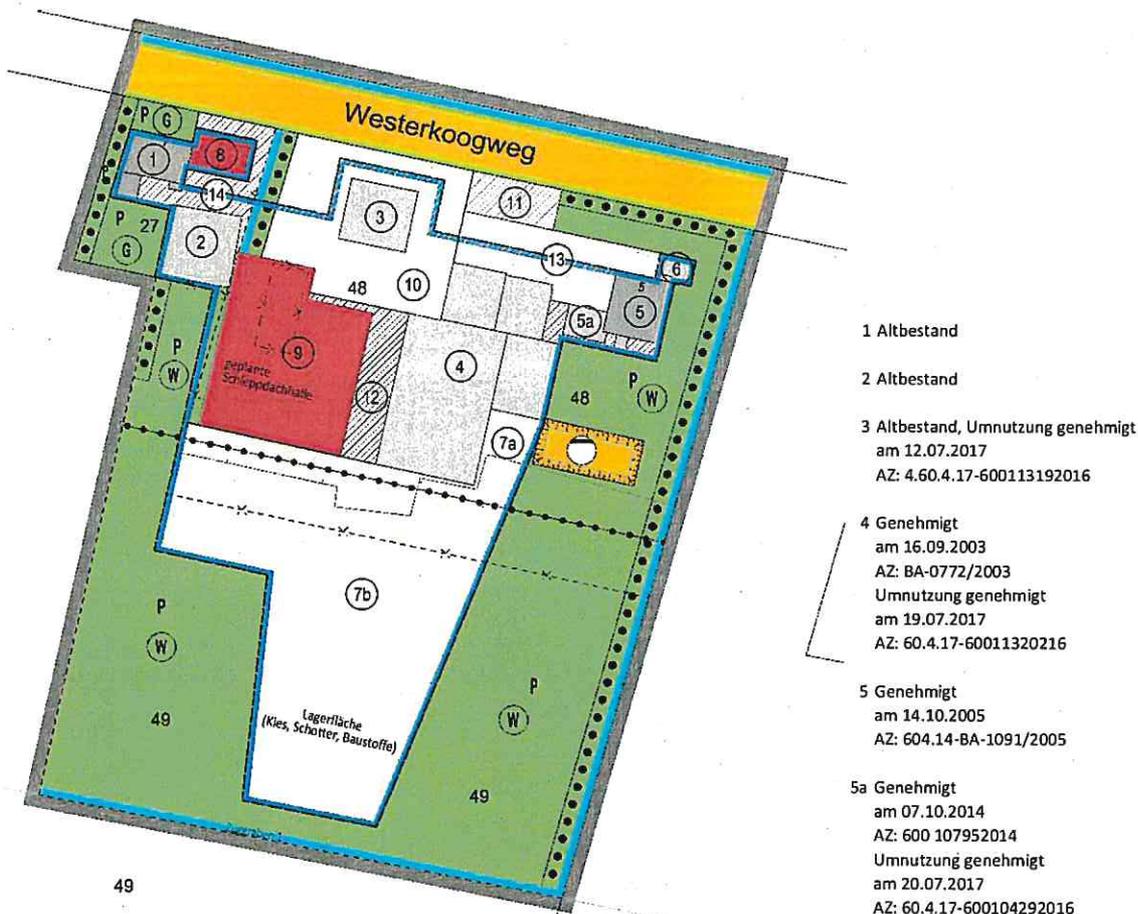
1 Betriebsbezogenes Wohnen (1. WE)	129,11	m ²
2 Lagerhalle	179,14	m ²
3 kleine Maschinenhalle	158,88	m ²
4 große Maschinenhalle/ Lager	950,78	m ²
5 Betriebsbezogenes Wohnen (2. WE)	133,44	m ²
5a Büro/ Betriebsbezogenes Wohnen (3. WE)	46,71	m ²
Terrasse (betriebsbezogenes Wohnen. 2.+3. WE)	70,62	m ²
7a Lagerfläche Baumaterialien	337,9	m ²
9 Gepl. Schleppdachhalle	888,42	m ²
	<u>2895,00</u>	<u>m²</u>

Hauptnutzfläche Gesamt= 2895,00 m
 GR= 2900,00 m²

SO 2- Hauptnutzfläche (HNF)

7b Lagerfläche Baumaterialien	2826,13	m ²
	<u>2826,13</u>	<u>m²</u>

Hauptnutzfläche Gesamt= 2894,89 m
 GR= 2830,00 m²



49

SO 1- Nebennutzfläche voll befestigt

6	Garage (betriebsbezogenes Wohnen. 2. WE)	24,46	m ²
8	gepl. Garage/Abstellraum (betriebsbezogenes Wohnen. 1. WE)	99,44	m ²
10	Zufahrtsbereich/ Rangierfläche	703,42	m ²
11	PKW-Stellplätze	141,34	m ²
12	Zuwegung	209,25	m ²
13	Zu-/Auffahrt betriebliches Wohnen/ Büro	383,57	m ²
14	Zu-/Auffahrt + Freisitz (betriebsbezogenes Wohnen. 1. WE)	208,64	m ²
		<u>1770,12</u>	<u>m²</u>

