

STAND: AUGUST 2021

# **STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

**ZUR 7. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER GEMEINDE GÜBY**

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
E-MAIL: [INFO@LA-SPRINGER.DE](mailto:INFO@LA-SPRINGER.DE)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....1</b>
<b>2</b>	<b>VORGEHENSWEISE.....1</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN.....1</b>
3.1	Überörtlichen Planungen.....1
3.1.1	Landesentwicklungsplan LEP 2010.....1
3.1.2	Regionalplan Planungsraum III (2000).....2
3.1.3	Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (2020).....2
3.1.4	Landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000.....3
3.1.5	Denkmalschutz .....3
3.2	Auswertung der überörtlichen Planungen.....3
3.3	Örtliche Planungen .....3
3.3.1	Landschaftsplan.....3
3.3.2	Flächennutzungsplan .....3
3.3.3	Bebauungspläne .....4
3.4	Entwicklungsmöglichkeiten .....4
<b>4</b>	<b>POTENZIALFLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN.....5</b>
<b>5</b>	<b>FAZIT .....7</b>
<b>6</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....8</b>

### Anlagen:

Karte der Potenzialflächen im Maßstab 1:5.000, Stand: August 2021

## 1 EINLEITUNG

Diese Standortalternativenprüfung wird für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güby erstellt.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Güby das vorrangige Ziel, erste Rahmenbedingungen für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde am nördlichen Rand der Ortslage Güby zu schaffen. Dazu wird die gemeindliche Flächennutzungsplanung in einem Teilbereich geändert. Der geplante Änderungsbereich liegt nördlich der Ortslage Güby, östlich des Feuerwehrgerätehauses, nördlich der Biogasanlage.

Entsprechend dem im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) verankerten Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' ist die Gemeinde aufgefordert, mögliche Standortalternativen zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis fließt in den Umweltbericht zur Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güby ein.

## 2 VORGEHENSWEISE

Zunächst erfolgt die Auswertung vorhandener überörtlicher und örtlicher Planungen (Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Dabei wird geprüft, ob für die Gemeinde Güby relevante Schutzgebiete wie Elemente des europäischen Netzes Natura 2000, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden sind.

Bei der darauf folgenden Darstellung und Auswertung der kommunalen Bauleitplanung werden die bauliche Situation sowie mögliche Entwicklungspotenziale der Gemeinde beleuchtet. Das Ergebnis ist tabellarisch im Kapitel 4 sowie zeichnerisch im Plan Nr. 1 dargestellt.

## 3 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Überörtlichen Planungen

Im Folgenden werden die Darstellungen der überörtlichen Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsrahmenplan sowie landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000) aufgezeigt.

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan LEP 2010

Der Planbereich der Gemeinde Güby wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Gebiet im ländlichen Raum sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Zudem befindet sich das Plangebiet am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

Louisenlund liegt weiterhin im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig und am Rande des 10 km-Umkreises des Mittelzentrums Eckernförde.

Der Entwurf zur Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (2. Entwurf 2020) enthält für das Plangebiet keine vom LEP 2010 abweichenden Darstellungen.

Der Landesentwicklungsplan legt in Ziffer 2.5.2 Abs. 6 fest, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Neue Gebäude sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Im 2. Entwurf (2020) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden im Kapitel 3.7 folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung beschrieben:

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.

### **3.1.2 Regionalplan Planungsraum III (2000)**

Das Plangebiet in der Gemeinde Güby liegt laut **Regionalplan** für den Planungsraum III 2000 im ländlichen Raum und ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gemäß der Teilfortschreibung des Regionalplanes Sachthema Windenergie für den Planungsraum II (2020) befinden sich im Umkreis von mehr als ca. 2 km keine Vorranggebiete für Windenergieanlagen.

### **3.1.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (2020)**

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II (2020) weist v.a. die Flächen nördlich der Ortslagen Güby und Ahrensberg als FFH-Gebiet sowie als Schwerpunktebereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aus.

Die Karte 2 weist große Teile des Gemeindegebietes als Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie als Landschaftsschutzgebiet aus. Die Flächen südlich der Bundesstraße 202 sind als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft gekennzeichnet.

Die Karte 3 enthält für die ortsnahen Bereiche v.a. die Darstellung der Waldflächen sowie klimasensitiver Böden in den Niederungsbereichen.

### 3.1.4 Landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000

Die Ortslage von Ahrensberg ist im Norden von einem Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems umgeben. Zudem verläuft in diesem Bereich eine Hauptverbundachse nach Süden über die Bundesstraße 76 hinweg.

Die Flächen des FFH-Gebietes 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' (DE-1423-394) ragen von der Schlei kommend bis an die Ortslagen von Güby und Ahrensberg heran.

### 3.1.5 Denkmalschutz

Nördlich der Ortslagen Güby und Ahrensberg befindet sich die historische Schloss-, Hof- und Parkanlage Louisenlund. Der Garten Louisenlund ist seit 1971 als Denkmal gem. § 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von Schleswig-Holstein eingetragen. Er wird vom Landesamt für Denkmalpflege Kiel neben dem Schlosspark Eutin und dem Schleswiger Neuwerkgarten bei Schloss Gottorf als **national bedeutsamer Garten** und damit in der höchsten Schutzkategorie eingestuft. Neben dem Gartendenkmal stehen auch etliche Gebäude im Gutsbereich unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich nordöstlich und südlich von Güby sowie nördlich, östlich und südlich von Ahrensberg großflächige archäologische Interessengebiete.

## 3.2 Auswertung der überörtlichen Planungen

Die Gemeinde Güby ist durch ihre Lage am Rande der Schlei gekennzeichnet.

In den ortsnahen Bereichen Gübys befinden sich laut Regionalplan und Landschaftsrahmenplan mit dem FFH-Gebiet 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe', dem Landschaftsschutzgebiet 'Hüttener Vorland', dem Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem und den großflächigen Waldbereichen etliche Bereiche, die grundsätzlich einer Ausweisung von Gewerbeflächen entgegenstehen. Die o.g. Darstellungen sind bei der weiteren Suche nach konfliktarmen Bereichen zu berücksichtigen.

## 3.3 Örtliche Planungen

Die Gemeinde Güby verfügt über einen Landschaftsplan (1998) und über einen Flächennutzungsplan (1990) mit bisher 6 Änderungen. Darüber hinaus wurde die Aufstellung von 5 Bebauungsplänen beschlossen.

### 3.3.1 Landschaftsplan

Die Gemeinde Güby verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Dieser enthält keine Darstellungen von Bereichen möglicher gewerblicher Entwicklung. Es werden lediglich drei mögliche Baugebiete dargestellt, von denen zwei bereits realisiert wurden.

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (1968) erfuhr bislang 6 Änderungen.

Gewerbliche Bauflächen sind dabei weder im Ursprungsplan noch in einer der Änderungen dargestellt.

### 3.3.3 Bebauungspläne

Die Gemeinde Güby verfügt über die Bebauungspläne (BPL) Nrn. 1 bis 4. Gewerbe- oder Industriegebiete sind hierin nicht festgesetzt.

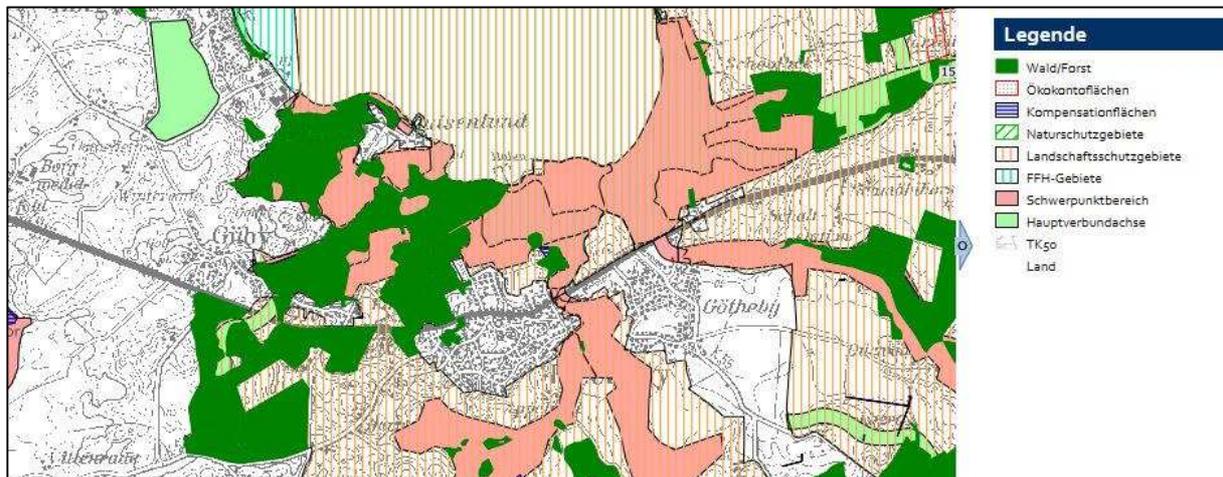
## 3.4 Entwicklungsmöglichkeiten

Bei der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Güby sind verschiedene Zwangs- und Konfliktpunkte bezüglich der räumlichen Lage sowie bezüglich der kommunalen Planung zu beachten.

Grundsätzlich sollen neue gewerbliche Bauflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sein. Zudem ist auf eine gute verkehrliche Anbindung zu achten. Daher sollten die Entwicklungsflächen in räumlicher Nähe zur B 76 liegen.

Da der Ortsteil Ahrensberg von naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräumen (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Waldflächen) umgeben ist, werden diese Bereiche von der weiteren Suche nach geeigneten Gewerbegebietsstandorten ausgeschlossen. Die Ortslage Güby grenzt im Osten an die v.g. Schutzgebiete an. Zudem schließt die Ortslage im Norden und Westen unmittelbar an einen Golfplatz an. Die beiden noch un bebauten Flächen zwischen der Ortslage und dem Golfplatz werden in die nachfolgenden Überlegungen einbezogen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Begrenzungen der Entwicklungsmöglichkeiten schematisch dar.



Insofern beschränkt sich die Suche nach geeigneten Standorten für eine gewerbliche Entwicklung auf die Flächen am südlichen Ortsrand von Güby. In diesem Bereich hat die Gemeinde 2 weitere Flächen untersucht.

## 4 POTENZIALFLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Prüfung zunächst alle Flächen zu berücksichtigen, für die schon ein verbindliches Baurecht besteht. Solche Flächen sind in Güby nicht vorhanden. Auch ältere landwirtschaftliche Bausubstanz, die in absehbarer Zeit umgenutzt werden könnte, ist ebenfalls nicht vorhanden. Eine innerörtliche Freifläche zwischen Heiderader Weg, Dorfstraße und Mühlenberg ist aufgrund der topographischen Geländesituation nicht für eine gewerbliche Bebauung nutzbar.

Durch die Auswertung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Änderungen und der Bebauungspläne, durch die Durchsicht der topographischen Karten sowie durch Gespräche mit der Gemeinde Güby ergaben sich Flächen, die auf ihre Eignung als Potenzialflächen für gewerbliche Bauflächen geprüft wurden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die untersuchten Flächen genannt, lokalisiert, beschrieben und auf ihre Eignung zur Ausweisung möglicher gewerblicher Bauflächen geprüft.

Analog werden die Flächen im Plan 'Potenzialflächen' dargestellt.

Nr.	Lage	Beschreibung	Bewertung
1	Südlich der B 76, zwischen dem Heiderader Weg und der Straße 'Damm'	<p>Die ca. 1,7 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche ist an drei Seiten von Knicks umgeben. Entlang der Straße Damm sind einige Wohnhäuser vorhanden.</p> <p>Städtebaulich überspringt die Fläche den bisherigen Siedlungsrand (B 76) hätte jedoch eine akzeptable Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich ist die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Die verkehrlichen Erschließung des Bereiches wäre vom Heiderader Weg oder der Straße Damm möglich.</p> <p>Ob die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, ist nicht bekannt.</p>	Gute bis mittlere Eignung als gewerbliche Baufläche
2	Zwischen dem Borgwedeler Weg und dem Golfplatz	<p>Die ca. 1,1 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche ist an zwei Seiten von Knicks umgeben.</p> <p>Im Süden und Osten schließen wohnbaulich genutzte Bereiche an. Städtebaulich schließt die Fläche insofern an den vorhandenen Siedlungsbereich an.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich ist die östlich und südlich angrenzende Wohnnutzung zu beachten. Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG ließe sich hier kaum darstellen.</p> <p>Gemäß einer Vorerkundung des Baugrundes ist mit schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Bereiches</p>	Ungeeignet als gewerbliche Baufläche

		<p>wäre über den Borgwedeler Weg möglich. Verkehrsintensive Betriebe würden jedoch zu einer Belastung der schmalen innerörtlichen Straßen führen.</p> <p>Ob die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, ist nicht bekannt.</p>		
3	Zwischen der Straße Hof Louisenlund und dem Golfplatz, nördlich der Biogasanlage	<p>Die ca. 1,2 ha große Fläche wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist an drei Seiten von Knicks begrenzt. Südlich grenzen eine Biogasanlage und westlich das Feuerwehrgerätehaus, ein Wohnhaus und ein Gewerbebetrieb an. Städtebaulich schließt die Fläche insofern an den vorhandenen Siedlungsbereich an.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich ist die umgebende Wohnbebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bereich ist über die Dorfstraße und die Straße Hof Louisenlund verkehrlich angebunden.</p> <p>Die Flächen stehen grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.</p>	Gute bis mittlere Eignung als gewerbliche Baufläche	
4	Südlich der Dorfstraße, westlich der Straße Käteblöck	<p>Die ca. 1,8 ha große Fläche wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Knickstrukturen sind nicht vorhanden. Die Fläche grenzt im Norden und Osten unmittelbar an Wohnbebauung an. Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG ließe sich hier kaum darstellen.</p> <p>Die Fläche stellt einen Niederungsbereich dar. Im Westen steigt das Gelände um ca. 13 m, im Süden um ca. 6 m an.</p> <p>Der Bereich kann nur über die Dorfstraße verkehrlich angebunden werden. Hierbei sind die vorgenannten Höhenunterschiede zu beachten.</p> <p>Aufgrund des Niederungsbereiches ist mit schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen.</p> <p>Ob die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, ist nicht bekannt.</p>	Ungeeignet als gewerbliche Baufläche	

Tabelle 2: Flächen für eine Ausweisung als Gewerbegebiet

Fasst man die Potenzialflächen zusammen, ergibt sich für die Gemeinde Güby folgendes Bild:

Bewertung der Potenzialflächen	Anzahl der Potentialflächen	Farbskala
Potenzialflächen mit guter Eignung	0	
Potenzialflächen mit guter bis mittlerer Eignung	2	 
Potenzialflächen mit mittlerer Eignung	0	
Potenzialflächen mit mittlerer bis geringer Eignung	0	 
Gering geeignete bzw. nicht geeignete Potenzialflächen	2	
Gesamt	4	

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnistabelle

Die oben angeführte Tabelle zeigt, dass von 4 zu prüfenden Potenzialflächen zwei Potenzialflächen (Nr. 1 und 3) eine gute bis mittlere Eignung für eine gewerbliche Nutzung aufweisen (grün/gelb gekennzeichnet).

Zwei weitere Potenzialflächen (Nr. 2 und 4) stellen sich als „nicht geeignet“ raus und sind daher rot gekennzeichnet.

Die einzelnen Potenzialflächen werden im anliegenden Plan differenziert dargestellt.

## 5 FAZIT

Aus der vorhergehenden Flächenbetrachtung ergibt sich, dass es zu den beabsichtigten Planflächen im Norden der Ortslage Güby (Fläche 3) nur eine vertretbare Alternative gibt, um dem mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten vorrangigen Ziel der Gemeinde Güby, erste Rahmenbedingungen für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu schaffen, zu entsprechen. Berücksichtigt man jedoch auch das zweite wesentliche Planungsziel der Gemeinde Güby, nämlich die Verlagerung und Zusammenfassung des Bauhofes der Stiftung Louisenlund, kommt nur die Fläche Nr. 3 in Frage, da die Fläche Nr. 1 zu weit vom Internatsgelände entfernt liegt und eine Querung der Bundesstraße B 76 erforderlich ist.

## **6 QUELLENVERZEICHNIS**

GEMEINDE GÜBY: Landschaftsplan (1999); Verfasser: Günter Schlechter, Böklund

GEMEINDE GÜBY: Flächennutzungsplan (1968) inkl. Änderungen; verschiedene Verfasser

GEMEINDE GÜBY: Bebauungspläne inkl. Änderungen; verschiedene Verfasser

GEMEINDE GÜBY / AMT SCHLEI-OSTSEE: Grundkartenwerk und Luftbilder

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 2.10.2006.

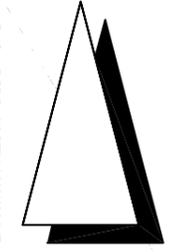
INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 4.9.2006.

Landwirtschafts- und Umweltatlas ([www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php)), Stand August 2021.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2000): Regionalplan Planungsraum III, Neufassung 2000.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Neuaufstellung 2020.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen. Eine Arbeitshilfe. Kiel, Oktober 2011



M. 1:5.000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- 2 Potenzialflächen für Gewerbe
- gute Eignung

- gute bis mittlere Eignung
- mittlere Eignung

- mittlere bis geringe Eignung
- keine Eignung

GEMEINDE GÜBY  
 STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG  
 FÜR GEWERBEFLÄCHEN  
 KARTE POTENZIALFLÄCHEN

M.: 1:5.000	DAT.: 16.08.2021	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2238/1
-------------	------------------	------------------	----------	----------------