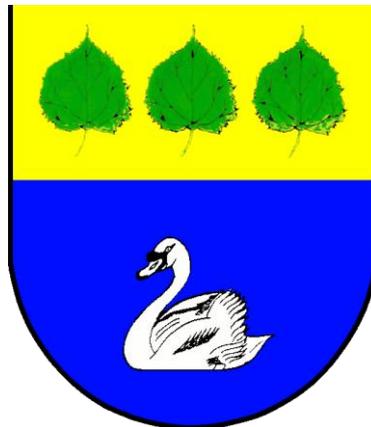


# BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

DER GEMEINDE WINNEMARK,  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET „HOF BÖLLERMAAS“



## -VORENTWURF-

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: 24.07.2023

Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
E-Mail: [info@gb-afs.de](mailto:info@gb-afs.de)  
Internet: [www.gb-afs.de](http://www.gb-afs.de)

**FRANKE's**  
**Landschaften und Objekte**  
Legienstraße 16, 24103 Kiel  
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64  
E-Mail: [info@frankes-landschaften.de](mailto:info@frankes-landschaften.de)  
Internet: [www.frankes-landschaften.de](http://www.frankes-landschaften.de)

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2.	Verfahren .....	4
2.3.	Änderungen der Planung im Laufe des Verfahrens.....	5
3.	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.2.	Flächennutzungsplan .....	10
4.3.	Landschaftsplan .....	11
4.4.	Landschaftsschutzgebiet.....	11
4.5.	Erfassung der Innenentwicklungspotentiale .....	11
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen.....	12
5.	Planung.....	13
5.1.	Betriebsbeschreibung und Bestandssituation.....	13
5.2.	Nutzungskonzept / Vorhabenplanung.....	15
5.3.	Ziele der Planung .....	17
5.4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	18
5.5.	Alternativenprüfung .....	19
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	19
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
7.	Umweltplanung .....	21
8.	Immissionsschutz.....	21
9.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur.....	21
9.1.	Verkehrerschließung .....	21
9.2.	Technische Infrastruktur.....	21
10.	Flächenbilanz.....	22
11.	Kosten.....	22
12.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	22
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil).....	23

- Anlagen:**
- Flächenkonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 (AfS - Guntram Blank, Kiel, Stand 24.07.2023)
  - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Bestandsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel (Stand: 13.07.2023)

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Grundstück „Hof Böllermaas“ befindet sich östlich der Hauptortslage der Gemeinde Winnemark, nahe der Gemeindegrenze zur Gemeinde Dörphof in Außenbereichslage. Auf den Flächen des Planbereiches befinden sich die Gebäude und Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit angeschlossenem Wohnhaus sowie eines Gewerbebetriebes.

An dem Standort wurde 1952 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und Ackerbau gegründet. Nach Expansion des Betriebes in den Folgejahren wurde der Tierbestand bis 1997 aufgelöst, der landwirtschaftliche Betrieb wird jedoch bis heute auf ca. 27,5 ha Eigenland und ca. 77,5 ha Pachtland fortgeführt. Weiterhin wurden noch überbetrieblich landwirtschaftliche Lohnarbeiten durchgeführt.

Ein Gewerbebetrieb für landwirtschaftliche Lohnarbeiten wurde 1968 in Karlsburg gegründet. Jedoch standen bereits damals die meisten Maschinen auf dem Hof Böllermaas und auch der betriebliche Ablauf fand auf dem Hof Böllermaas statt. Das Unternehmen wandelte sich über die Zeit immer mehr zu einem Tiefbauunternehmen. Auch die Lagerung der Baustoffe sowie der Schuttgüter fand primär auf dem Hof Böllermaas statt, so dass 2002 der Firmensitz des Tiefbauunternehmens offiziell nach Böllermaas verlagert wurde.

Der bestehende Gewerbebetrieb ist ein mittelständisches Unternehmen mit derzeit 7 Mitarbeitern. Der Betrieb ist hinsichtlich seiner Tätigkeiten sehr breit aufgestellt und übernimmt neben den klassischen Tiefbau- sowie Garten- und Landschaftsbauarbeiten als landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowohl landwirtschaftliche Lohnarbeiten als auch viele kommunale Dienstleistungen wie z.B. den Winterdienst in der Gemeinde, Knickpflege Grabenreinigungen und Straßenunterhaltung. Der Betrieb ist ebenfalls für den heimischen Wasserbeschaffungsverband -auch im Notdienst- tätig. Ca. 75% aller Tätigkeiten werden in einem Umkreis von maximal 15,0 km um den Betriebssitz ausgeführt.

Um den Betrieb sowohl hinsichtlich des Tiefbau- und Lohnunternehmens als auch der Landwirtschaft den aktuellen betrieblichen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern, wird es erforderlich, am Standort entsprechende bauliche Veränderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen.

Zur Unterbringung des Maschinenparks ist vorgesehen, eine Lager- / Maschinenhalle mit Flüssigdüngerlager parallel zur bestehenden Halle zu bauen, um die Freifläche dazwischen für LKW, Unimog, Tieflader und Anhänger zu überdachen.

Des Weiteren ist der Bau einer Abnahme (Altenteilerhaus), die auf Grund der Privilegierung im Außenbereich zulässig wäre, sowie eines Wohngebäudes für Mitarbeiter des Betriebes vorgesehen. Im Zuge der Weiterentwicklung soll eine bestehende und genehmigte Wohnnutzung in einem ehemaligen Stallgebäude zurückgebaut werden.

Die vorgesehenen hochbaulichen Maßnahmen sollen weit überwiegend innerhalb der bereits hochbaulich oder durch Freiflächennutzungen vorbelasteten Flächen stattfinden. Im Zuge der geplanten baulichen Weiterentwicklungen soll das Betriebsgelände durch eine entsprechende Eingrünung eingefasst und Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser geschaffen werden. Hierfür sollen unmittelbar an den Betriebsstandort angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur innerhalb des Betriebsgeländes und der Erschließungssituation sowie der Eigentumsverhältnisse kommt für eine Erweiterung vorrangig die Entwicklung in westliche Richtung in Frage.

Da die geplanten Vorhaben teilweise dem gewerblichen Betrieb dienen und damit im Außenbereich nicht zulässig sind, ist der Eigentümer des Gewerbebetriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes mit dem Antrag an die Gemeinde herantreten, für die o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Weiterhin ist es Ziel dieser Bauleitplanung bereits vorhandene und gewerblich genutzte Gebäude, die jedoch als landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt worden sind, nachträglich für eine veränderte Nutzung zu legalisieren. Die Bestandssituation wird -auch hinsichtlich der bestehenden Genehmigungssituation- in Kapitel 5.1 weitergehend beschrieben.

Die Gemeinde Winnemark hat vom Grundsatz her großes Interesse an dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes und der hier stattfindenden Nutzungen. Durch die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorliegenden VB-Plan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde Winnemark daher auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung der bestehenden Nutzungen sowie die Erweiterung der Betriebe zu schaffen.

Da sich das Betriebsgelände innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Schleilandschaft“ (Kreisverordnung vom 29. Juni 1999) an dessen südöstlichem Rand befindet, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde nach Durchführung der Planungsanzeige gestellt. Die formale Entlassung wurde mit der Bekanntmachung der 11. Kreisverordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Änderung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“ vom 29.06.1999 am 31.05.2023 vollzogen. Insofern sind diesbezüglich die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung am bestehenden Standort gegeben.

Bei dem vorliegenden Betriebsstandort handelt es sich um eine gewachsene Struktur und einen insbesondere hinsichtlich des Tätigkeitsfeldes aber auch hinsichtlich seiner Identität vor Ort und in der näheren Umgebung verwurzelten Gewerbebetrieb.

Auf Grund der Außenbereichslage und der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sind dennoch alternative Standorte für die vorgesehene Entwicklung zu prüfen. Diesbezügliche Aussagen können dem Kapitel 5.5 der Begründung zur 9. Änderung des F-Planes entnommen werden.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark wird auf der Grundlage des § 12 des Baugesetzbuches als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planungen enthalten.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse gemäß § 2a BauGB zusammen. Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG. Er wird im weiteren Verfahren Teil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **2.2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.06.2021 gefasst.

Mit einer Vorentwurfsfassung eines Nutzungskonzeptes und einer entsprechenden textlichen Erläuterung wurde mit Schreiben vom 29.12.2021 eine Planungsanzeige durchgeführt, um die Umsetzbarkeit der vorgesehenen Planungsziele zu prüfen und Informationen für das weitere Verfahren einzuholen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 2.3. Änderungen der Planung im Laufe des Verfahrens

Die Planung hat auf Grund der Fortentwicklung des Planungskonzeptes Änderung erfahren. Gegenüber dem Konzept zur Planungsanzeige wurden zum nunmehr vorliegenden Flächenkonzept folgende Änderung vorgenommen:

- Fortfall eines bestehenden Wohnhauses mit einer Wohneinheit (1 WE) und Berücksichtigung einer größeren überbaubaren Fläche in dem Bereich für eine weitergehende bauliche Nutzung für betriebliche Zwecke,
- Aufnahme von wesentlichen Baumstandorten in das Planungskonzept auf Grundlage der Ergebnisse der umweltfachlichen Bestandsaufnahme sowie
- geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten unter Berücksichtigung bestehender Hausanschlussleitungen.

### 3. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

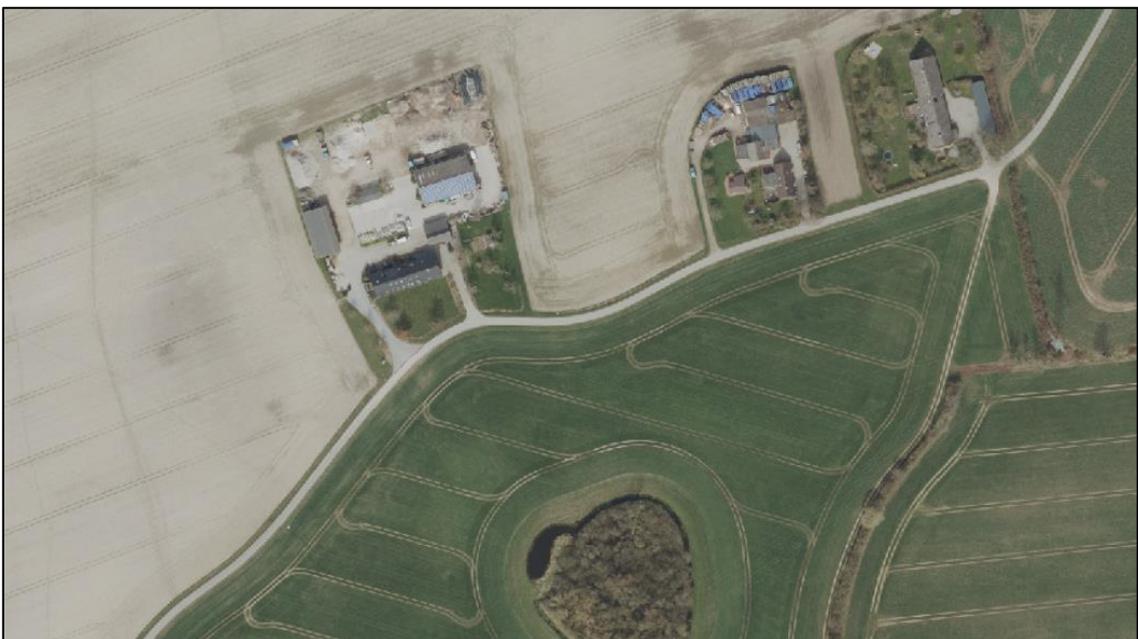
Die Gemeinde Winnemark liegt ca. 4,6 km Luftlinie südlich der Stadt Kappeln, ca. 25,0 km nordöstlich der Stadt Schleswig und ca. 21,8 km nördlich der Stadt Eckernförde.

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km Luftlinie entfernt von der Hauptortslage der Gemeinde, direkt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Dörphof.



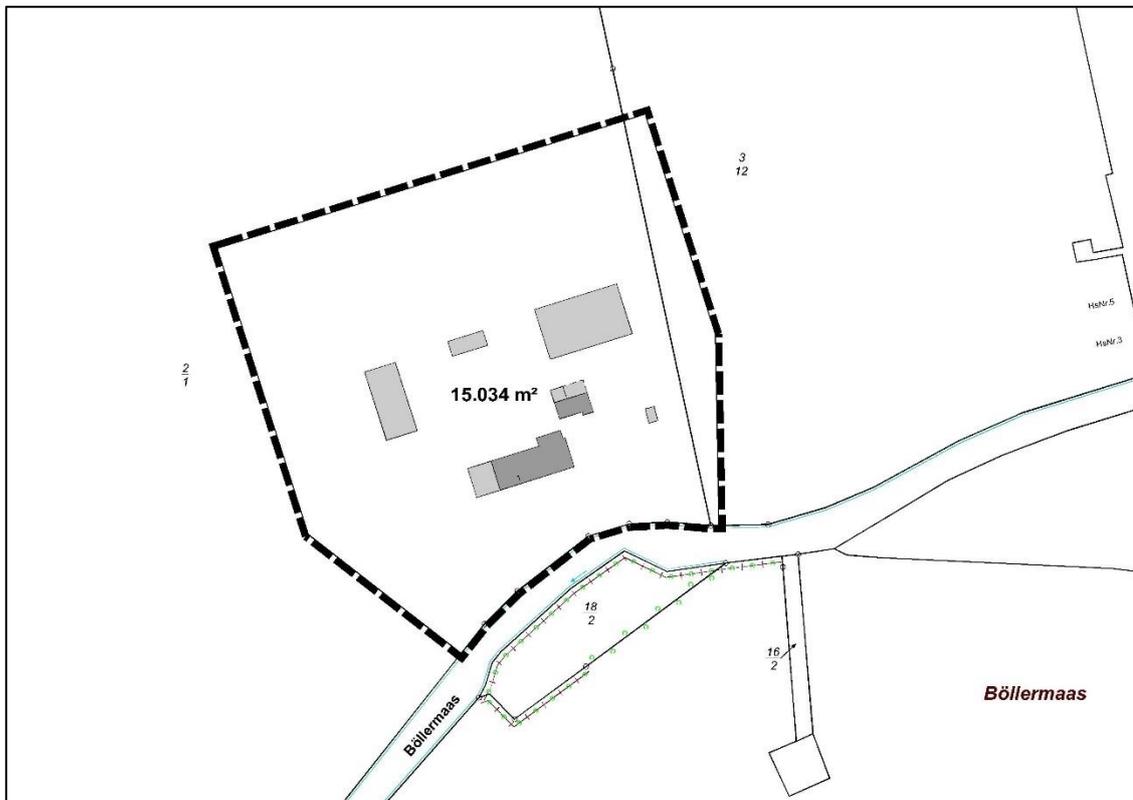
**Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Das Plangebiet des VB-Planes Nr. 9 umfasst die Flächen eines landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Betriebes mit zwei Wohnhäusern im Außenbereich.



**Luftbild des Betriebsgrundstückes mit angrenzenden Nutzungen (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Die Fläche des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,50 ha. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt von Süden nach Nordosten von einer Höhenlage von ca. 15,00 m über Normal-Höhen-Null (NHN) auf ca. 14,0 m über NHN ab. Die gesamte Fläche des Betriebsgrundstückes ist im Eigentum des Vorhabenträgers.



**Geltungsbereich der 9. Änderung des F-Planes und des VB-Planes Nr. 9**

Das Plangebiet ist im Norden, Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden führt die Straße „Böllermaas“ am Plangebiet vorbei, über die das Gebiet über zwei Zufahrten angebunden ist.



**Westliche Zufahrt**



**Östliche Zufahrt**

Östlich des Plangebietes befinden sich zwei weitere Grundstücke im Außenbereich.



**Wohngebäude Ansicht Nord**



**Wohngebäude Ansicht Süd**

Das Vorhabengrundstück selbst ist im südlichen Bereich mit einem größeren Wohngebäude bebaut.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch die Betriebsgebäude und Lagerflächen des Gewerbebetriebes sowie landwirtschaftlichen Betriebes geprägt.



Maschinenhalle Ansicht Ost



Maschinenhalle Ansicht West mit Lagerregal

Die genannten bestehenden baulichen Anlagen werden überwiegend zur Unterbringung von Maschinen genutzt.



Maschinenhalle im westlichen Bereich



Fahrzeugwaage



Versiegelte Lagerflächen für Schüttgut



Offene Lagerflächen

Zentral auf dem Betriebsgelände gelegen befindet sich eine versiegelte und durch Betonwände eingefasste Lagerfläche für Schüttgut. Am nördlichen Rand des Betriebsgeländes befindet sich eine offene Lagerfläche für Baumaterialien.



Heckenpflanzung u. Baumreihe am südöstlichen Rand



Baumpflanzungen westliche Zufahrt

Das Gebiet wird nach Süden teilweise durch Heckenpflanzungen und teilweise durch Baumreihen eingefasst. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft Richtung Norden ist nicht vorhanden.

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Winnemark maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön) aus dem Jahr 2000, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der seinerzeit geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgegeben hat.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der im Dezember 2021 wirksam geworden ist und nunmehr die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2034 vorgeben soll.

Der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) sind für die Gemeinde Winnemark die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Aus landesplanerischer Sicht liegt die Gemeinde außerhalb der Ordnungsräume und hat keine zentralörtliche Funktion. Insofern ist Winnemark als ländlicher Raum ausgewiesen, der in wirtschaftlicher Hinsicht von der Landwirtschaft geprägt ist.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Kennzeichnung der Lage der Gemeinde

Das Gemeindegebiet ist nahezu vollständig als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der die nordwestliche Gemeindegrenze bildende Verlauf der Schlei ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

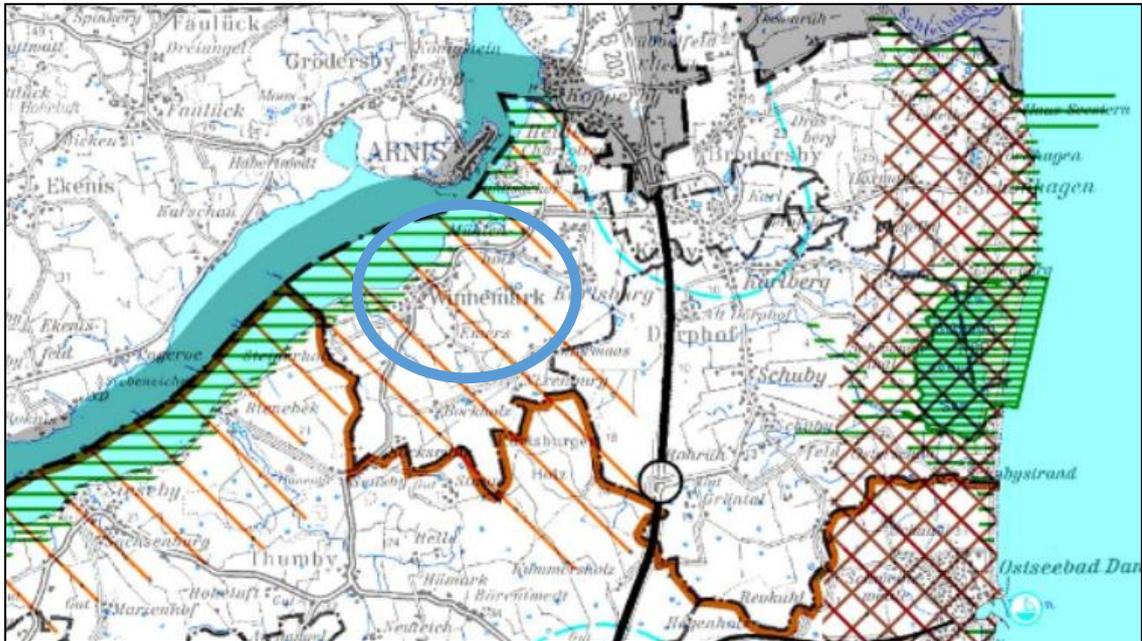
Unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten kann eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe getroffen werden. Vor der Neuweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden (LEP, Ziffer 2.6, G1, S 48).

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Winnemark werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich unmittelbar in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Dieser Landschaftsteil eignet sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit als Freizeit- und Erholungsgebiet sowie für den Tourismus.

Nordwestlich entlang der bebauten Ortslage verläuft die Darstellung eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, die den Verlauf der Schlei abbildet.

Die ländlichen Räume sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige, gleichwertige und zukunftsreiche Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. (REP III, Ziffer 4.3, G 2, S. 17).



Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Planbereiches

Da gemäß LEP in allen Gemeinden eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe getroffen werden kann und da es sich um einen bereits seit Jahren etablierten Gewerbestandort handelt, stehen aus Sicht der Gemeinde die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung, die für den Standort eine qualitativ hochwertige gestalterische Einbindung vorsehen, den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1974 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Weiterhin wird dargestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befindet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1974) mit Darstellung des Planbereiches

Das Vorhaben steht nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des F-Planes wird daher erforderlich.

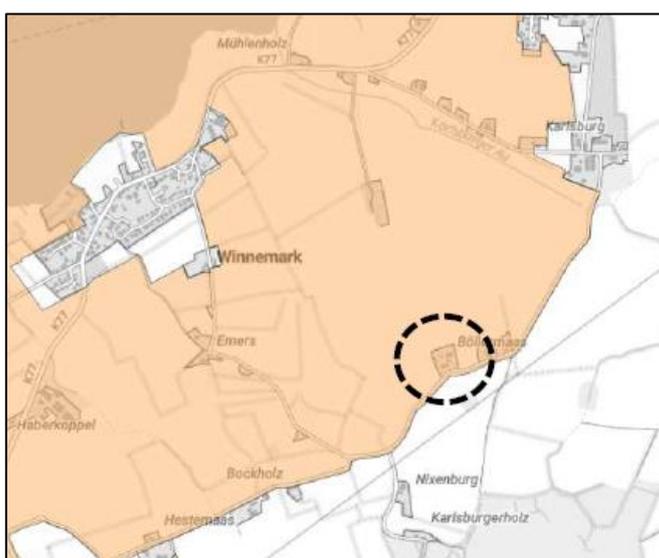
Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde wird im Parallelverfahren durchgeführt.

#### 4.3. Landschaftsplan

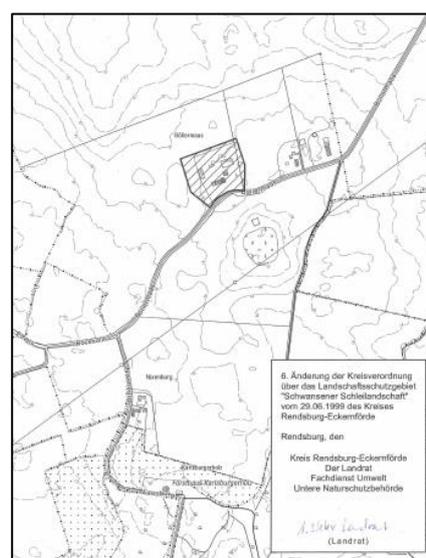
Der Bestandsplan des Landschaftsplanes (L-Plan) stellt den Geltungsbereich im bebauten Bereich als Siedlungsfläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß Landschaftsplan hat zum Erfassungszeitpunkt im Nahbereich um das Plangebiet eine Grünlandnutzung bestanden, was der heutigen Nutzungssituation nicht mehr entspricht. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

#### 4.4. Landschaftsschutzgebiet

Da sich das Betriebsgelände innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Schleilandschaft“ (Kreisverordnung vom 29. Juni 1999) an dessen südöstlichem Rand befindet, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.



Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes



Darstellung der entlassenen Fläche

Ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde nach Durchführung der Planungsanzeige gestellt. Die formale Entlassung wurde mit der Bekanntmachung der 11. Kreisverordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Änderung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“ vom 29.06.1999 am 31.05.2023 vollzogen. Insofern sind diesbezüglich die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung am bestehenden Standort gegeben.

#### 4.5. Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

Mit Stand vom 29.01.2021 erfolgte in der Gemeinde Winnemark eine Erfassung der Innenentwicklungspotentiale, die vom Planungsbüro Springer aus Busdorf erarbeitet wurde. Hierbei handelt es sich um eine Aktualisierung einer bereits in 2014 vorgenommenen Betrachtung, die sich auf die wohnbauliche Entwicklung konzentriert.

Folgende Flächen wurden erfasst:

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht (Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.)
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen (Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern.)
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung (Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein

Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.)

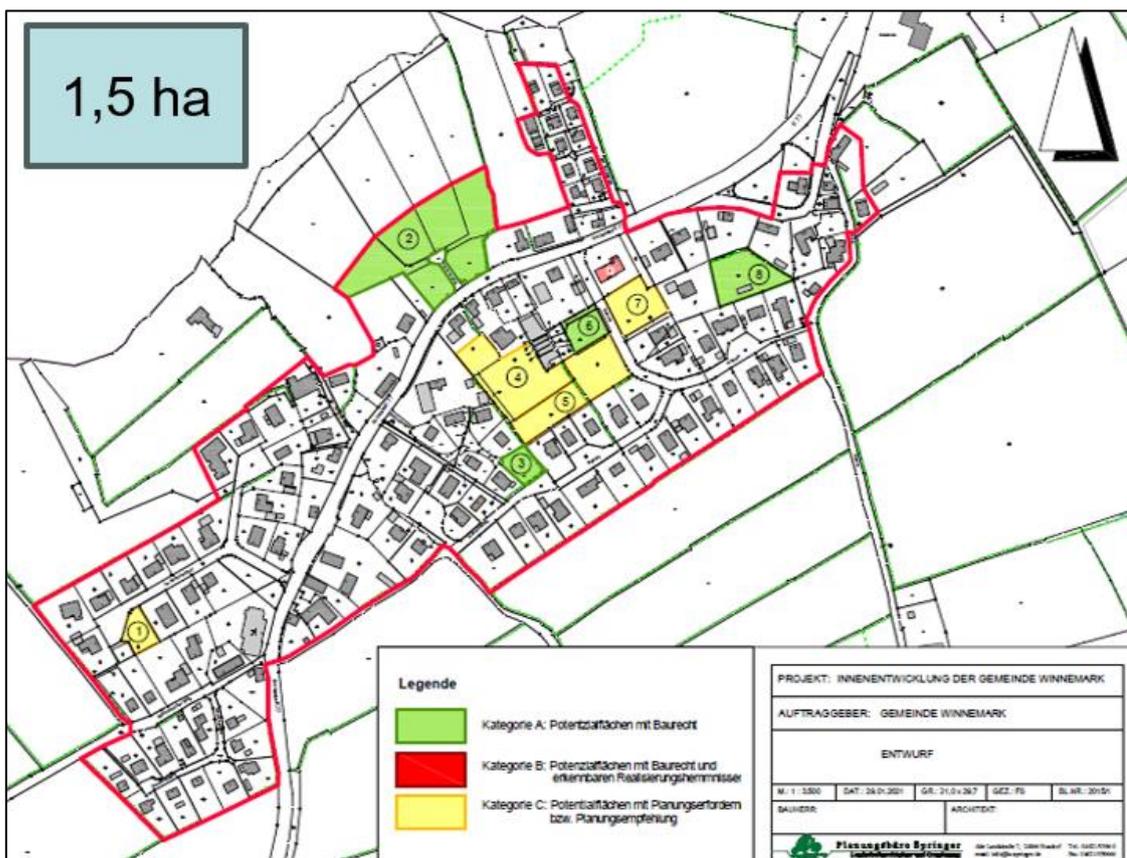
Hinsichtlich der Erfassungskriterien wurde für die Gemeinde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Winnemark wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m<sup>2</sup> groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen. Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

Im Ergebnis wurden folgende Flächenpotentiale, die in einer Kartendarstellung zusammengetragen wurden, ermittelt:

Typ A: 4 Bereiche für 10 Grundstücke

Typ B: ./.. Bereiche für ./.. Grundstücke

Typ C: 4 Bereiche für 10 Grundstücke



**Kartendarstellung der Potentialflächen (Planungsbüro Springer) mit ergänzender maßstäblicher Darstellung des Flächenbedarfs einer gewerblichen Ansiedlung des Unternehmens auf Hof Böllermaas**

Zwar erfolgte die Ermittlung nur für wohnbauliche Nutzungen. Allerdings lässt sich vor dem Hintergrund des Flächenbedarfs einer gewerblichen Ansiedlung des Unternehmens auf Hof Böllermaas von ca. 1,50 ha aus der Untersuchung durchaus ableiten, dass keine größeren innerörtlichen Flächen vorhanden sind, die sich auch für eine gewerbliche Entwicklung eignen würden. Auch bestehen keine Eignungsflächen am Ortsrand, die sich aufdrängen würden. Hier wären auch Konflikte mit angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen sowie dem Landschaftsschutzgebiet zu befürchten.

#### 4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der Betrachtung der Potentiale der Innenentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Betriebsbeschreibung und Bestandssituation

Nachfolgend erfolgt die Erläuterung der Entwicklung des Betriebes sowie des aktuellen Tätigkeitsfeldes und der Betriebsausstattung des landwirtschaftlichen und kommunalen Lohnunternehmens sowie Tiefbauunternehmens. Die Daten wurden von der Firma Wilhelm Fülling, Inh. Mike Fülling zur Verfügung gestellt und für die vorliegende Begründung entsprechend aufbereitet.

An dem Standort wurde 1952 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und Ackerbau gegründet. Nach Expansion des Betriebes in den Folgejahren wurde der Tierbestand bis 1997 aufgelöst, der landwirtschaftliche Betrieb wird jedoch bis heute auf ca. 27,5 ha Eigenland und ca. 77,5 ha Pachtland fortgeführt. Weiterhin wurden noch überbetrieblich landwirtschaftliche Lohnarbeiten durchgeführt.

Ein Gewerbebetrieb für landwirtschaftliche Lohnarbeiten wurde 1968 in Karlsburg gegründet. Jedoch standen bereits damals die meisten Maschinen auf dem Hof Böllermaas und auch der betriebliche Ablauf fand auf dem Hof Böllermaas statt. Das Unternehmen wandelte sich über die Zeit immer mehr zu einem Tiefbauunternehmen. Auch die Lagerung der Baustoffe sowie der Schuttgüter fand primär auf dem Hof Böllermaas statt, so dass 2002 der Firmensitz des Tiefbauunternehmens offiziell nach Böllermaas verlagert wurde.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Betriebsgeländes erfolgte sukzessive, den betrieblichen Anforderungen folgend und ist im nachfolgenden Bestandsplan dargestellt. Im Jahre 1981 wurde die Maschinenhalle (15x25m) -Gebäude 3- im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft fertiggestellt. Die Schleppdachhalle (10x21m) -Gebäude 1- am westlichen Rand des Geländes, die vorrangig dem Unterstellen von Fahrzeugen dient, wurde im Jahr 2009 errichtet und in 2014 wurde eine Betriebstankstelle eingerichtet.

Im zentralen Bereich befindet sich ein Nebengebäude -Gebäude 2- mit angeschlossener Fahrzeugwaage. Hier ist auch die betriebseigene Tankstelle untergebracht.



#### Bestandsplan

Im Anschluss an die Gebäude und in den Randbereichen des Geländes befinden sich Flächen für die Lagerung von Materialien teilweise auch in Hochregallagern. Die offenen Lager- und Bewegungsflächen sind teilweise vollversiegelt oder wassergebunden ausgebildet.

Das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude im südlichen Bereich -Gebäude A- dient zu Wohnzwecken und zur Verwaltung des Betriebes. Derzeit sind dort zwei Wohneinheiten vorhanden, die durch den Eigentümer des Unternehmens sowie dessen Eltern bewohnt werden.

Das nordöstlich davon gelegene Nebengebäude -Gebäude 4- umfasst eine kleinere Wohnung, die derzeit vermietet ist, sowie Lagerräume, die betrieblichen Zwecken dienen. Da das Gebäude sanierungsbedürftig ist, bestehen Überlegungen, das Nebengebäude nach Auflösung des Mietverhältnisses entweder abzureißen oder zu sanieren und einer betrieblichen Nutzung zuzuführen.

Alle hochbaulichen Anlagen sind, als der landwirtschaftlichen Nutzung dienend, beantragt und genehmigt worden. Die Genehmigungssituation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Haus A:

- Baujahr 1951 / Baugenehmigung liegt nicht vor (genehmigter Zustand mit 1 WE und Wirtschaftsteil kann aber angenommen werden)
- Nutzungsänderung zu Wohnen (1 WE) für Wirtschaftsteil in 2008 genehmigt (Baujahr 2000)

Gebäude 1:

- Baujahr 2009 / Baugenehmigung für landwirtschaftlich genutzten Maschinenunterstand aus 2006

Gebäude 2:

- Baujahr 2014 / Baugenehmigung für **Betriebstankstelle landtechnisches Lohnunternehmen** aus 2013

Gebäude 3:

- Baujahr 1981 / Baugenehmigung für landwirtschaftliche Lagerhalle aus 1980

Gebäude 4:

- Baujahr 1956 / Nutzungsänderung zu Wohnen (1 WE) in 2008 genehmigt

Bis auf Gebäude 2 (Tankstelle) wurden alle baulichen Anlagen und Nutzungen auf Grundlage der (privilegierten) landwirtschaftlichen Nutzung genehmigt. Hinsichtlich der Wohnnutzungen sind derzeit 3 Wohnungen (3 WE) mit insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche genehmigt.

Eine Prüfung der Genehmigungssituation bzw. eine Überprüfung, was auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich bzw. zulässig wäre, kommt vorbehaltlich einer weitergehenden Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu folgendem Ergebnis. Zulässig wären:

- Der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Gebäude (auf untergeordnetem Teil der Betriebsfläche)
- Änderung der bisherigen Nutzung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Gebäudes (Verpflichtung erforderlich, keinen Ersatzbau vorzunehmen)
- Neuerrichtung Wohngebäude an gleicher Stelle für den Eigenbedarf
- Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu 2 WE
- Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes

Für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des bestehenden Betriebes wird

- eine Umnutzung (von ca. 70 %) der Fläche zu gewerblichen Zwecken,
- die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und gewerblich genutzten Lagerflächen sowie
- der Neubau von betrieblichen Zwecken dienenden Wohngebäuden

erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass für die angestrebte Weiterentwicklung eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht in Frage kommt.

Der bestehende Gewerbebetrieb ist ein mittelständisches Unternehmen mit derzeit 7 Mitarbeitern. Der Betrieb ist hinsichtlich seiner Tätigkeiten sehr breit aufgestellt und übernimmt neben den klassischen Tiefbau- sowie Garten- und Landschaftsbauarbeiten als landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowohl landwirtschaftliche Lohnarbeiten als auch viele kommunale Dienstleistungen wie z.B. den Winterdienst in der Gemeinde, Knickpflege Grabenreinigungen und Straßenunterhaltung. Der Betrieb ist ebenfalls für den heimischen Wasserbeschaffungsverband -auch im Notdienst- tätig. Ca. 75% aller Tätigkeiten werden in einem Umkreis von maximal 15,0 km um den Betriebssitz ausgeführt.

Hinsichtlich der Umsätze teilt sich das Tätigkeitsfeld wie folgt auf:

- Landwirtschaft: ca. 20 %
- Landwirtschaftliche Dienstleistungen: ca. 20 %
- Kommunale Dienstleistungen: ca. 20 %
- Tiefbauarbeiten: ca. 40 %

Durch die teilweise Überschneidung der Tätigkeitsfelder ergeben sich Synergieeffekte insbesondere hinsichtlich der Kundenbindung als auch der Nutzung des Maschinenparks.

Von den 7 Mitarbeitern des Betriebes sind 4 Mitarbeiter aktive Mitglieder der örtlichen freiwilligen Feuerwehr ebenso wie der Inhaber des Betriebes selbst.

Zur Bewältigung der anstehenden Tätigkeiten betreibt das Unternehmen einen umfangreichen Fuhrpark. Dieser umfasst die nachfolgenden Fahrzeuge und Maschinen:

- 2-Achser LKW / Kipper
- 3-Achser Anhänger / Kipper
- 2-Achser Anhänger / Kipper
- Tandemkipper
- Tandemmulde
- Unimog mit Böschungsmäher und Knicksäge
- 3-Achser Tieflader
- Radlader (2m<sup>3</sup>)
- Bobcat mit Raupenlaufwerk und Anbaugrader
- Raupenbagger 22,50 to
- Medibagger 9,50 to
- Minibagger 1,60 to
- 4 Autoanhänger / Kipper
- Schlepper
- Pflanzenschutzspritze
- 3 Transporter
- Diverse Rüttler
- Diverse Kernbohrgeräte
- Grabenfräse
- Gabelstapler
- Fahrbarer Baukompressor
- Asphaltwalze

## 5.2. Nutzungskonzept / Vorhabenplanung

Zur Vorhabenplanung ist ein Nutzungs- und Flächenkonzept als Vorkonzept zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet worden. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die wesentlichen Aspekte der beabsichtigten Planung zusammengetragen und dargestellt. Diese Aspekte umfassen im Wesentlichen die landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes sowie die baulichen Nutzungen und die wesentliche Art der Flächennutzung.

Die Konzeption der Flächennutzung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen und den beabsichtigten Erweiterungen bzw. Entwicklungen.

Das vorliegende Lageplankonzept verfolgt das Ziel, eine in sich geschlossene und abschließende Betriebsfläche zu entwickeln, die den Betriebsstandort langfristig sichert und Weiterentwicklungen innerhalb der Fläche ermöglicht. Die inneren Betriebsabläufe sollen so wenig wie möglich nach außen zur Landschaft hin in Erscheinung treten bzw. wahrnehmbar sein.

Da das Betriebsgelände zum jetzigen Zeitpunkt lediglich in sehr wenigen Teilbereichen rudimentäre Eingrünungen aufzeigt, sieht die Planung eine das Gebiet umschließende landschaftsgerechte Eingrünung in Form einer Bepflanzung vor. Zum Schutz dieser Eingrünung sieht die Planung weiterhin einen parallel zur Eingrünung verlaufenden Grünstreifen als Pufferstreifen zwischen der äußeren Bepflanzung und den baulichen Nutzungen vor.

Die bestehenden Grünstrukturen, die insbesondere im südlichen, straßenzugewandten Bereich in Form von Hecken und Einzelbäumen vorhanden sind, sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straße Böllermaas. Es bestehen derzeit zwei Zufahrten, die sich am südlichen Rand des Plangebietes befinden. Die südwestlich gelegene Zufahrt stellt dabei die Haupteerschließung des Betriebsgrundstückes dar. Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine Veränderungen an der äußeren Erschließung vorgesehen.

Die innere Erschließung bleibt auch hinsichtlich der betrieblichen Lager- und Bewegungsflächen weitgehend unverändert. Zusätzliche Flächen werden abgesehen von einer Erweiterung um eine Lagerfläche am nordwestlichen Rand nicht in Anspruch genommen. Die Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude soll über die bestehenden Zufahrten erfolgen.

Innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich unterschiedlich befestigte private Erschließungsflächen, die die unterschiedlichen Bereiche erschließen. Während die westliche Grundstückszufahrt gepflastert ist, ist die östliche Zufahrt zum Grundstück als Kiesfläche hergestellt und somit teilversiegelt.

Da für das Gebiet noch keine Einmessung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt ist, wurden die Erschließungsflächen aus dem Luftbild abgegriffen.

Das Flächenkonzept bildet sowohl den derzeitigen Bestand der Bebauung als auch die geplanten Neu- und Erweiterungsbauten ab.

Die bestehende Grünfläche am südlichen Rand soll weiterhin den Wohnnutzungen zugerechnet werden. Die Planung sieht vor, dass die östliche sowie die westliche Grünfläche jeweils mit einem Wohngebäude bebaut werden soll. Das im Südosten geplante Gebäude befindet sich dabei vollständig innerhalb des derzeitigen Geländes, während es auf der westlichen Seite erforderlich wird, teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen für die bauliche Entwicklung zu nutzen. Dies erfolgt jedoch in sehr geringem Umfang.

Vorgesehen sind der Bau einer Abnahme (Altenteilerhaus) -Gebäude B-, was auf Grund der Privilegierung im Außenbereich bereits jetzt zulässig wäre, sowie eines Wohngebäudes für Mitarbeiter des Betriebes -Gebäude C-. Insbesondere das Altenteilerhaus soll barrierefrei ausgebildet werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass hierdurch zwei neue Wohneinheiten entstehen würden, die vollständig dem Betrieb bzw. Familienangehörigen zuzuordnen wären.

Das im Bestandsplan als Gebäude 4 dargestellte und beschriebene Gebäude soll zugunsten einer Neustrukturierung abgerissen und damit die dort vorhandene Wohnnutzung aufgegeben werden. Damit würde sich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) innerhalb des Plangebietes von derzeit 3 WE auf 4 WE erhöhen.

Die östlich gelegene Maschinenhalle soll in nördliche Richtung, auf den unbebauten, aber versiegelten und derzeit teilweise als Abstell- und Lagerfläche genutzten Flächen, baulich erweitert werden. Dort ist vorgesehen, zur Unterbringung des Maschinenparks, eine Lager- / Maschinenhalle mit Flüssigdüngerlager parallel zur bestehenden Halle auf einer Grundfläche von ca. 25,0 m x 36,0 m -Gebäude 5- zu bauen, um die Freifläche dazwischen für LKW, Unimog, Tieflader und Anhänger zu überdachen -Gebäude 6-. Die Überdachung wird eine Grundfläche von ca. 10,0 m x 25,0 m haben.

Da der Erweiterungsbau nahtlos an die bestehende Maschinenhalle anschließt und auf bereits vorgennutzten Flächen erfolgt, ist die Erweiterung bereits verkehrlich erschlossen, so dass keine weiteren Erschließungsaufwendungen bzw. Flächenversiegelungen erforderlich werden.

Südlich des Gebäudes 3 soll im Bereich des Standortes des derzeitigen Wohngebäudes mit dem -Gebäude 4- ein weiteres Wirtschaftsgebäude mit einer Abmessung von ca. 10,0 m x 25,0 m entstehen.

Da durch die Neubauvorhaben Lagerflächen verlorengehen, ist beabsichtigt, am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Erweiterung der Lagerflächen um die bestehende Schleppdachhalle herum in einer vergleichbaren Größenordnung vorzunehmen.

Im westlichen Randbereich des Betriebsgrundstücks ist eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Retentionsfläche geplant. Der gewählte Standort ist gut geeignet, da das Gelände von Süden nach Nordosten leicht abfällt. Die genauen Flächenbedarfe werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Insgesamt werden durch das Konzept die Bebauung und die Nutzungen auf dem Gelände geordnet und begrenzt. Ebenso jedoch werden die für die Weiterentwicklung des wirtschaftlichen Betriebes notwendigen Entwicklungen auf definierten Flächen ermöglicht. Diese bleiben jedoch überwiegend innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes. Es findet -abgesehen von Teilflächen für das südwestlich gelegen, geplante Wohngebäude- keine hochbauliche Erweiterung in die offene Landschaft bzw. derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen statt. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sollen weit überwiegend innerhalb der bereits hochbaulich oder durch Freiflächennutzungen vorbelasteten Flächen stattfinden.

Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur innerhalb des Betriebsgeländes und der Erschließungssituation sowie der Eigentumsverhältnisse kommt für eine Erweiterung vorrangig die Entwicklung in westliche Richtung in Frage, was mit der vorliegenden Planung umgesetzt wird.

Die Größe des derzeit zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Zwecken genutzten Grundstückes beträgt ca. 9.400 m<sup>2</sup>. der jetzt vorgesehene Planbereich hat eine Größe von ca. 15.034 m<sup>2</sup>. Es erfolgt demnach eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 5.634 m<sup>2</sup>.

Von den genannten 4.980 m<sup>2</sup> entfallen ca. 2.625 m<sup>2</sup> auf die geplante Randeingrünung, ca. 700 m<sup>2</sup> auf die Retentionsfläche und ca. 1.016 m<sup>2</sup> auf Garten- und Grünflächen. Dementsprechend entfallen auf hochbauliche Nutzungen sowie Lager- und Betriebsflächen, die Flächen außerhalb des Betriebsgeländes in Anspruch nehmen, ca. 122 m<sup>2</sup> bzw. 1.251 m<sup>2</sup>. Hierbei ist jedoch noch zu berücksichtigen, dass Teile der derzeit als private Grünflächen ermittelten und benannten Flächen zusätzlich durch den Wohnnutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze beansprucht werden.

Aus den Flächenermittlungen geht hervor, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 4.980 m<sup>2</sup> größtenteils durch Grünflächen (Flächenanteil 4.261 m<sup>2</sup> / ca. 85,6 %) erfolgt, die zudem die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft verbessern.

Auf der Grundlage des Flächenkonzeptes ist die Planungsanzeige erfolgt und mit der Weiterentwicklung der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Nach erfolgter Auswertung der dabei eingegangenen Stellungnahmen wird die Planung mit der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkretisiert und ggf. den formulierten Anforderungen angepasst.

### 5.3. Ziele der Planung

Das Grundstück „Hof Böllermaas“ befindet sich östlich der Hauptortslage der Gemeinde Winnemark, nahe der Gemeindegrenze zur Gemeinde Dörphof in Außenbereichslage. Auf den Flächen des Planbereiches befinden sich die Gebäude und Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit angeschlossenem Wohnhaus sowie eines Gewerbebetriebes.

Um den Betrieb sowohl hinsichtlich des Tiefbau- und Lohnunternehmens als auch der Landwirtschaft den aktuellen betrieblichen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern, wird es erforderlich, am Standort entsprechende bauliche Veränderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sollen weit überwiegend innerhalb der bereits hochbaulich oder durch Freiflächennutzungen vorbelasteten Flächen stattfinden. Im Zuge der geplanten baulichen Weiterentwicklungen soll das Betriebsgelände durch eine entsprechende Eingrünung eingefasst und Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser geschaffen werden. Hierfür sollen unmittelbar an den Betriebsstandort angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur innerhalb des Betriebsgeländes und der Erschließungssituation sowie der Eigentumsverhältnisse kommt für eine Erweiterung vorrangig die Entwicklung in westliche Richtung in Frage.

Da die geplanten Vorhaben teilweise dem gewerblichen Betrieb dienen und damit im Außenbereich nicht zulässig sind, ist der Eigentümer des Gewerbebetriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes mit dem Antrag an die Gemeinde herantreten, für die o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Weiterhin ist es Ziel dieser Bauleitplanung bereits vorhandene und gewerblich genutzte Gebäude, die jedoch als landwirtschaftliche Gebäude beantragt und genehmigt worden sind, nachträglich für eine veränderte Nutzung zu legalisieren.

Die Gemeinde Winnemark hat vom Grundsatz her großes Interesse an dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes und der hier stattfindenden Nutzungen. Durch die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den vorliegenden VB-Plan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde Winnemark daher auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung der bestehenden Nutzungen sowie die Erweiterung der Betriebe zu schaffen.

Bei dem vorliegenden Betriebsstandort handelt es sich um eine gewachsene Struktur und einen insbesondere hinsichtlich des Tätigkeitsfeldes aber auch hinsichtlich seiner Identität vor Ort und in der näheren Umgebung verwurzelten Gewerbebetrieb.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Belangen der mittelständischen Strukturen gerecht zu werden, Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu erhalten und ggf. zu schaffen und dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die am gewählten Standort abzuarbeitenden Belange von Natur und Landschaft und der Erholungsfunktion des Naturraumes sollen im Rahmen der Planung besonders gewürdigt werden. Da sich die zu überplanende Fläche im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet Nr. 25 „Schwansener Schleilandschaft“ befindet, ist der gestalterischen Einbindung der vorhandenen und geplanten Bebauung und Nutzung in das Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen.

Die im Zuge der Planung und Umsetzung erfolgenden unvermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsbild sollen so gering wie möglich gehalten und Beeinträchtigungen so weit als möglich minimiert werden.

Unter Würdigung der o.g. Aspekte beabsichtigt die Gemeinde, mit der Aufstellung des VB-Planes Nr. 9 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der 9. Änderung des F-Planes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Standortsicherung bestehender gewerblicher, landwirtschaftlicher und privater Nutzungen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes und der landschaftsgerechten Einbindung in das Landschaftsbild sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Zum VB-Plan Nr. 9 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die den durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Eingriff in die Landschaft bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die soweit notwendig und möglich als Festsetzungen in den VB-Plan aufgenommen wurden.

Des Weiteren wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch entsprechende Gutachten geprüft werden, welche Auswirkungen der Lärm von dem Betriebsstandort auf die umgebende Bebauung hat und welche Maßnahmen im weiteren Verfahrensablauf im VB-Plan festgesetzt oder im Durchführungsvertrag zum VB-Plan geregelt werden müssen.

In dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag, der von der Gemeindevertretung vor dem Satzungsbeschluss zum VB-Plan beschlossen werden wird, werden Regelungen zum Vorhaben selbst sowie zu Ausgleichsmaßnahmen und zu Maßnahmen auf öffentlichen Flächen wesentliche Regelungsinhalte sein.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

#### 5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung können innerhalb des Plangebietes die langfristige und nachhaltige städtebauliche Ordnung und Sicherung des Gewerbebetriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes erreicht werden.

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes in Teilbereichen verändert. Auf Teilen der bereits durch Erschließungs- und Lagerflächen vorgenutzten Flächen sowie innerhalb bestehende Gartenflächen und teilweise landwirtschaftlicher Flächen an der Straße Böllermaas sollen künftig die Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude und der Neubau von zwei Wohngebäuden erfolgen.

Durch die vorgesehene Planung erfolgt eine gegenüber dem Ausgangszustand weitergehende Versiegelung nur in relativ geringem Umfang. Es erfolgt jedoch eine Erweiterung der bestehenden hochbaulichen Nutzung in nicht unerheblichem Umfang.

Um dem zu begegnen soll das Betriebsgelände durch eine landschaftsgerechte Eingrünung eingefasst werden. Damit wird die landschaftliche Einbindung des Geländes gegenüber dem bisherigen Zustand nicht unerheblich verbessert.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden im weiteren Verfahren auf Ihre Betroffenheit hin untersucht.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der geplanten weitergehenden Versiegelung durch das Planungsvorhaben betroffen. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs werden im weiteren Verfahrensablauf geprüft. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich und werden soweit möglich innerhalb des Plangebietes erbracht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich möglicher Lärmbeeinträchtigungen der gewerblichen Nutzungen zu prüfen.

Hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde werden die Auswirkungen als positiv eingestuft.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet Nr. 25 „Schwansener Schleilandschaft“ Auswirkungen, die jedoch durch entsprechende Festsetzungen zur Lage, Höhenanordnung und Gestaltung der Gebäude sowie durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden sollen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

#### 5.5. Alternativenprüfung

Aussagen zu Standortalternativen werden in der Begründung zur 9. Änderung des F-Planes getroffen. Insofern wird auf die dortigen Aussagen verwiesen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden zum derzeitigen Planungsstand unterschiedliche Standorte für geplante Gebäude sowie unterschiedliche Vorgaben zum Maß der Nutzung und der Gebäudehöhen geprüft. Das jetzt vorliegende Flächenkonzept mit den planerischen Vorgaben ist Ergebnis dieser Prüfung.

### 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Ein Entwurf des VB-Planes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist das vorliegende Nutzungs- und Flächenkonzept als Vorkonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, das in Anlage beigefügt ist.

Nachfolgend erfolgen Erläuterungen zu einzelnen Aspekten der künftigen, weiter auszuarbeitenden Festsetzungsinhalte.

#### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll textlich festgesetzt werden, dass innerhalb des VB-Planes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Weitere Konkretisierungen des Vorhabens erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Geregelt ist auch, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Das im VB-Plan festzusetzende Baugebiet soll die Standortsicherung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen und kommunalen Lohnunternehmens sowie Tiefbauunternehmens ermöglichen und soll deshalb nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Gewerbebetriebes dienen, der landwirtschaftliche und kommunale Lohnarbeiten sowie Tiefbauarbeiten ausführt. Innerhalb des festzusetzenden Sondergebietes wird die Art der Nutzung dem angestrebten Nutzungszweck entsprechend für die einzelnen Teilbereiche abschließend bestimmt.

Derzeit ist eine Untergliederung in zwei Teilbereiche vorgesehen. Der Teilbereich 1 -Verwaltung und betriebliches Wohnen- umfasst die bestehenden und geplanten Gebäude mit Wohn- und Verwaltungsnutzungen im südlichen, straßenzugewandten Bereich des Plangebietes.

Der nördlich gelegene Teilbereich 2 -Lagerung und Betrieb- ist den für die betrieblichen Abläufe erforderlichen Gebäuden und Lagerflächen vorbehalten.

Die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wird -auch wenn sie bereits im Außenbereich privilegiert zulässig ist- Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Flächenkonzeptes werden bereits die überbaubaren Flächen (Baufenster) durch eine entsprechende Abgrenzung definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit der Festsetzung der absoluten Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gesteuert werden. Die Größe der Grundfläche für die betrieblichen Gebäude ist mit jeweils 1.000 m<sup>2</sup> für die größeren Gebäude 3 bis 6 vorgesehen. Die Grundflächen für die Gebäude 1 und 2 orientieren sich mit 250 m<sup>2</sup> bzw. 75 m<sup>2</sup> am Bestand und lassen geringfügige Erweiterungen zu.

Auch für das Gebäude A erfolgt mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> eine am Bestand orientierte Festsetzung, die geringfügige Erweiterungen z.B. für einen Wintergarten zulässt.

Für die Neubebauung (Gebäude B und C) ist jeweils eine Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> vorgesehen, was für die angestrebten Nutzungen ausreichend ist und die Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt.

Die weitere Steuerung der Kubatur der Gebäude erfolgt durch entsprechende Höhenfestsetzungen für die maximale Gebäudehöhe, die für die unterschiedlichen Nutzungen differenziert vorgegeben werden soll. Für die Wohnbebauung soll ergänzend eine Traufhöhe festgesetzt werden, die die klassische und landschaftstypische Kubatur der Gebäude mit steil geneigten Dächern festschreibt. Die Höhenfestsetzungen sollen sich auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens beziehen, der im weiteren Verfahren definiert wird.

Die zeichnerische und textliche Ausarbeitung der weiteren inhaltlichen Festsetzungen und der weiteren Nutzungsregelungen auch zu Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgt im Zuge der weiteren Planbearbeitung.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Nach derzeitigem Planungsstand sind hinsichtlich der Neubauten innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes insbesondere Regelungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden sowie der Ausbildung der Dächer und Dachflächen vorgesehen.

Die konkrete Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im weiteren Planverfahren.

## 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Gestaltung der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft erforderlich.

Auch zu den grünordnerischen Festsetzungen erfolgt die weitere Ausarbeitung im weiteren Planverfahren.

## **7. UMWELTPLANUNG**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der im Zuge des weiteren Verfahrens Bestandteil dieser Begründung wird.

Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein Vorentwurf des Umweltberichtes vor, der in Kapitel 13 der Begründung eingearbeitet ist. Die weitere Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Dementsprechend werden die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen für den ggf. erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Artenschutz erst anschließend in der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Insofern liegen zum derzeitigen Stand des Verfahrens Lage und Größe etwaiger Kompensationsflächen noch nicht fest.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Um beide Aspekte ausreichend beurteilen zu können, wird es im weiteren Verfahren erforderlich werden ein Schallgutachten in Auftrag zu geben, das insbesondere die von der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmemissionen untersuchen wird.

Die Beauftragung und Ausarbeitung des Gutachtens erfolgen nach weiterer Konkretisierung der Planung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Zu überprüfen ist insbesondere der Schutz der angrenzenden und innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen.

## **9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **9.1. Verkehrerschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straße Böllermaas. Es bestehen derzeit zwei Zufahrten, die sich am südlichen Rand des Plangebietes befinden. Die südwestlich gelegene Zufahrt stellt dabei die Hapterschließung des Betriebsgrundstückes dar.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine Veränderungen an der äußeren Erschließung vorgesehen.

Die innere Erschließung bleibt auch hinsichtlich der betrieblichen Lager- und Bewegungsflächen weitgehend unverändert. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Erschließung der vorgesehenen Wohngebäude soll über die bestehenden Zufahrten erfolgen.

### **9.2. Technische Infrastruktur**

Die Wohn- und Betriebsgebäude innerhalb des Plangebietes sind an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) angeschlossen. Eine mögliche Neubebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Böllermaas angeschlossen werden.

Durch die vorgesehene Planung erfolgt eine gegenüber dem Ausgangszustand weitergehende Versiegelung in gewissem Umfang, so dass von einer Erhöhung der anfallenden Regenwassermengen ausgegangen werden kann. Um die Abflusssituation insgesamt zu verbessern und auch der zusätzlichen Versiegelung Rechnung zu tragen, wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für die Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen.

Eine Wasserhaushaltsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt. Als Grundlage für die Bilanzierung ist bereits eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein baugelogisches Gutachten erfolgt. Im Ergebnis wurde dort die Aussage getroffen, dass der

Boden für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet ist. Grundwasser wurde in einer Bohrung in einer Tiefe von 2,0 m unter Gelände angetroffen.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes insbesondere auch zur Ableitung des Regenwassers und zur Löschwasserversorgung werden im weiteren Verfahrensablauf in die Begründung aufgenommen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt überschlägig auf Grundlage des vorliegenden Nutzungs- und Flächenkonzeptes.

Gesamtgröße Plangebiet	15.034 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon		
Verkehrs- / Lagerflächen	6.031 m <sup>2</sup>	40,12 %
Bebaute Flächen	2.684 m <sup>2</sup>	17,85 %
Grünflächen	6.319 m <sup>2</sup>	42,03 %
davon		
Grünflächen / Randeingrünung	2.679 m <sup>2</sup>	42,39 %
Grünflächen / Retentionsfläche	706 m <sup>2</sup>	11,17 %
Private Grünflächen (Wohnen und Betrieb)	2.934 m <sup>2</sup>	46,44 %

## 11. KOSTEN

Der Gemeinde Winnemark entstehen durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 12. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Auf Grund der Nutzung als Tiefbaufirma sind Altlasten nicht auszuschließen.

Auf dem Gelände befindet sich eine betriebseigene Tankstelle, mit der die betriebseigenen Fahrzeuge betankt werden.

Sollten bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Westlich der Bestandsnutzung verläuft das verrohrte Verbandsgewässer „VI cl“ des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Winnemark-Kopperby. Die untere Wasserbehörde hat den Hinweis gegeben, dass die vorgesehene Randeingrünung einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Rohrleitungsachse haben muss. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des WBV Winnemark-Kopperby. Eine Überprüfung der Lage hat ergeben, dass ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat die folgenden Hinweise gegeben:

„Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Bei anfallenden Bodenmengen > 750 m<sup>3</sup> ist detailliert zu beschreiben, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (Bodenmanagementkonzept; maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept ist vor Baubeginn der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.“

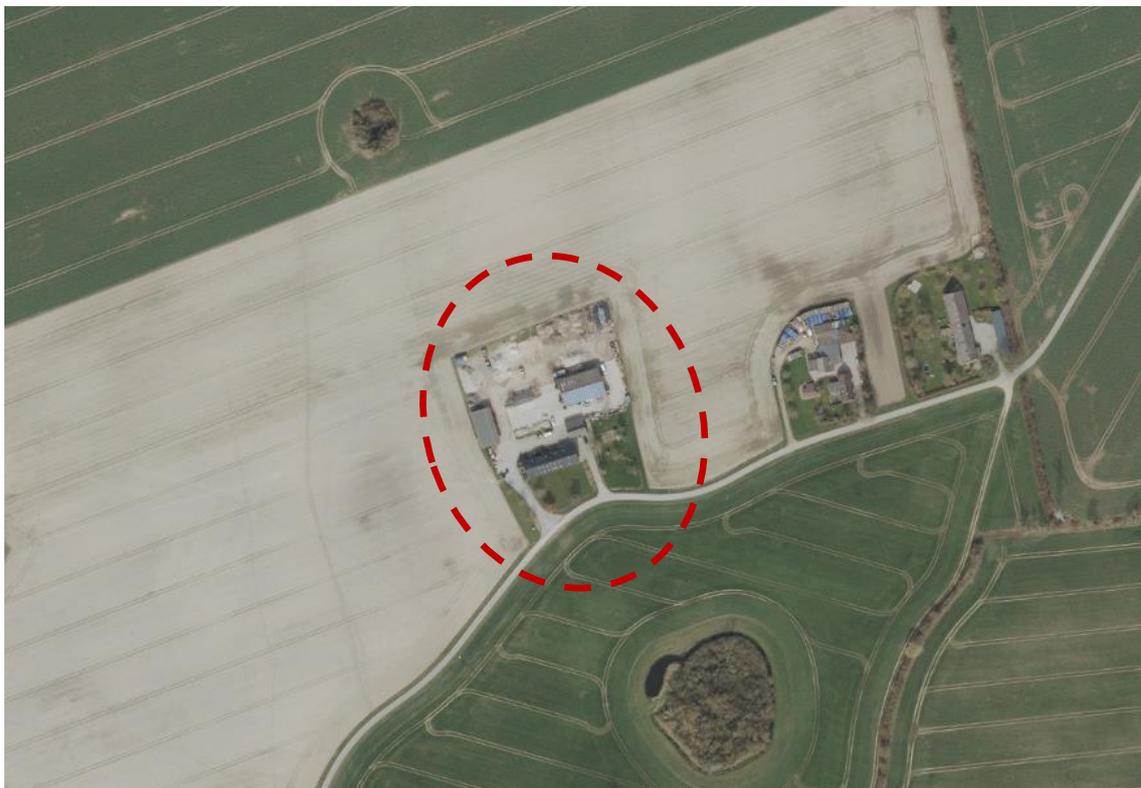
### 13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der im weiteren Verfahrensablauf erarbeitet wird.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) wurde von dem Büro GFN aus Kiel ein Vorentwurf des Umweltberichtes verfasst, der nachfolgend in das vorliegende Kapitel aufgenommen wird.

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt abgesetzt vom Ort Winnemark im südöstlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Die Gemeindestraße ‚Bölllermaas‘, welche das Plangebiet erschließt, bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Straßenverlauf liegen zwei weitere bebaute Grundstücke mit Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist allseits von weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen eingefasst. Der Untersuchungsraum ist Teil der traditionell großräumigen Agrarlandschaft des früheren Gutsbezirkes um das Schloss Carlsburg.



**Abb. 1:** Luftbild aus DANord INSPIRE

Bei der überplanten Fläche handelt es sich neben dem Gebäudebestand um befestigte Betriebs- und Erschließungsflächen, private Grün- und Gartenflächen sowie im Erweiterungsbereich um ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Erschließungsflächen im Zufahrts- und Nahbereich der Gebäude sind vollversiegelt oder teilversiegelt ausgebaut. Die Betriebsfläche im rückwertigen Grundstücksbereich ist teilweise unbefestigt, durch die Nutzung als Lagerfläche jedoch verdichtet und vegetationsfrei.



Abb. 2: teilbefestigte Hoffläche



Abb. 3: unbefestigte Hoffläche

Im Bereich der privaten Grünflächen existiert ein lockerer Baumbestand aus Solitärgehölzen. Es handelt sich um Laub- und Obstbäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,25 m und 0,50 m. Eine ältere Linde neben dem Wohnhaus ist mit einem Stammdurchmesser von 0,70 m als landschaftsbestimmender Baum hervorzuheben.



Abb. 4: Bestand Frankes Landschaften und Objekte

Entlang der Straße sind die Gartenflächen von frisch angepflanzten Buchenhecken eingefasst. Ein einzelner, neu angelegter Heckenabschnitt existiert auch am östlichen Rand des Betriebsgeländes. Größtenteils ist der Grenzverlauf des Betriebsgeländes zur Landschaft offen. Knicks oder andere geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.



**Abb. 5:** Zufahrt mit Eichen im Westen



**Abb. 6:** Garten mit Linde und Obstbäumen im Osten

Der Geltungsbereich weist eine nahezu ebene Geländestruktur auf einem Geländeniveau von rd. 15 müNHN auf. Auch das direkte Umfeld des Plangebietes ist gering bewegt. Großräumig fällt das Gelände nach Norden und nach Westen zur Schlei ab und steigt nach Südosten leicht an.

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020)**

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Schleilandschaft“ sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde beantragt und mit der Bekanntmachung der 11. Kreisverordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Änderung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“ vom 29.06.1999 am 31.05.2023 vollzogen.

Darüber hinaus trifft der Landschaftsrahmenplan im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine weiteren Aussagen. Schutzwürdige Strukturen im weiteren Umfeld, wie die FFH-Gebiete „Karlsruher Holz“ (DE 1425-301) und „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ (DE 1423-394), das EU-Vogelschutzgebiet „Schlei“ (DE 1423-491) sowie der Verlauf der Karlsruher Au als ‚Biotop-Verbundachse‘ haben keinen direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet.

### **Landschaftsplan der Gemeinde Winnemark (2000)**

Der Bestandsplan stellt den Geltungsbereich im bebauten Bereich als Siedlungsfläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß Landschaftsplan hat zum Erfassungszeitpunkt im Nahbereich um das Plangebiet eine Grünlandnutzung bestanden, was der heutigen Nutzungssituation nicht mehr entspricht. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

### **Umweltbelange**

Mit der Realisierung des Planvorhabens entsteht kein erheblicher zusätzlicher Erschließungsverkehr, da im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen fortgeführt werden. Verkehrsbeeinträchtigungen auf öffentlichen Straßen werden daher nicht erwartet.

Unvermeidbare Eingriffe entstehen durch die zu erwartende Versiegelung bislang unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Neubau einer großen Halle und zwei weiterer Betriebsgebäude, den Neubau von zwei Wohngebäuden sowie die Herstellung der benötigten Lager-, Betriebs- und Erschließungsflächen werden zu einem großen Teil Freiflächen versiegelt. Lediglich das geplante Betriebsgebäude 4 wird im Bereich bestehender Flächenversiegelungen errichtet. Für die Betriebsgebäude 5 und 6 werden beeinträchtigte, aber unbefestigte Hofflächen in Anspruch genommen. Die geplanten Wohngebäude B und C entstehen im Bereich von Grün- und Ackerflächen.

Durch die Herstellung der Lager-, Betriebs- und Erschließungsflächen werden sowohl unbefestigte Hofflächen als auch Acker- und Grünflächen beansprucht. Erhebliche Bodenbewegungen zur Profilierung werden aufgrund des ebenen Gelände Verlaufes nicht erwartet. Die langjährige Bodennutzung durch die betrieblichen Tätigkeiten und die Landwirtschaft hat in den betroffenen Bereichen den Bodentyp und das Gefüge des anstehenden Bodens verändert, so dass eine Intensivierung der Nutzung bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden kann. Es werden weder seltene Bodenformen noch Standorte mit oberflächennahem Grundwasserstand von dem Vorhaben in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleichsumfang wird im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechender Ausgleich nachgewiesen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Westlich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Verbandsgraben. Es besteht keine Überschneidung mit dem Geltungsbereich.

Mit den geplanten Flächenversiegelungen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des oberflächlichen Niederschlagsabflusses und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten zur örtlichen Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers aus Dachflächen und befestigten Flächen sowie weitere Minimierungsmaßnahmen, wie Teilversiegelungen und Dachbegrünung geprüft. Auf Grundlage der Vorgabe der Wasserrahmenrichtlinie, den natürlichen Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant zu verändern, ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Das vorliegende Nutzungskonzept berücksichtigt eine Fläche zur Anordnung von Entwässerungsanlagen, so dass Raum für notwendige Maßnahmen zur Verfügung steht.

Mit den geplanten Baumaßnahmen ist kein Verlust von Biotopflächen verbunden. Der Gehölzbestand im Bereich der privaten Grünflächen ist voraussichtlich in Teilen zu beseitigen. Der Baumbestand in der Grünfläche vor dem vorhandenen Gebäude A kann unverändert erhalten bleiben. Für die Baufenster der geplanten Gebäude B und C sowie die Erschließungsfläche vor dem Betriebsgebäude 4 müssen jedoch mehrere Obst- und Laubbäume entfallen. Es wird angestrebt, die große Linde mit landschaftsbestimmendem Charakter als Hofbaum und einen Teil der Eichen im Einfahrtsbereich im Bestand zu sichern. Die im Straßenverlauf neu angepflanzten Hecken können erhalten und weiterentwickelt werden. Entlang der übrigen Plangebietsgrenzen im Westen, Norden und Osten ist die Neuanlage eines breiten Saumes mit Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu überprüfen. Die Lebensraumverluste betreffen Acker- und private Grünflächen sowie Einzelbäume. Die Gartenflächen mit Baumbestand weisen ein Lebensraumpotenzial für Brutvogelarten und eine potenzielle Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermausarten auf. Aufgrund der Intensität der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes ist mit dem Vorkommen von störungstoleranten, verbreiteten Arten zu rechnen. Bei teilweisem Erhalt des Gehölzbestandes kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen ausgeschlossen werden. Die geplanten Gehölzanpflanzungen erhöhen mittelfristig das Lebensraumangebot.

Zur Einbindung des geplanten Sondergebietes in das Landschaftsbild werden aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabengebietes am Rande des Landschaftsschutzgebiets regelnde Festsetzungen zu Gebäudehöhen sowie zur landschaftsgerechten Eingrünung erforderlich. Die Maßnahmen zur Eingrünung sollen in Form von Erhaltungsgeboten für prägende Bäume und Pflanzgebote entlang der zur Landschaft offenen Plangebietsgrenzen Berücksichtigung finden.

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt extern. Der innerhalb des Geltungsbereiches geplante Gehölzsaum kann, je nach Ausgestaltung, anteilig auf den erforderlichen Kompensationsumfang angerechnet werden.

Eine detaillierte Umweltprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nach Durchführung des Scoping-Verfahrens im Zusammenhang mit einer genauen Flächenbilanzierung. Auf dieser Grundlage werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

Im weiteren Verfahrensablauf wird der Umweltbericht innerhalb dieses Kapitels als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Winnemark, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -