

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE BORGSTEDT**

Gewerbegebiet am Torfweg

## **B E G R Ü N D U N G**

Anlage b

### **TEIL I**

#### **1. Grundlage des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borgstedt in der Fassung der rechtswirksamen 11. Änderung erstellt.

#### **2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt abgesetzt von der bebauten Ortslage von Borgstedt, südlich des westlichen Teils der Straße Torfweg und östlich der Bundesstraße 203 (B 203) - (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 2,051 ha;
von diesen entfallen auf	
ein Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,345 ha,
ein Gewerbegebiet	ca. 1,669 ha,
einen Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche	ca. 0,037 ha.

Die Flurstücke 28/2 und 28/7 der Flur 6 der Gemarkung Borgstedt sind mit Hallen, Büros, einem Betriebsleiterwohnhaus und Stellflächen bzw. Umfahrlen bebautes und werden seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt; zuerst durch ein Spannbetonwerk mit Schlosserei und später durch einen Kfz-Betrieb, der an diesem Standort die Abteilung Fahrzeugbau und Fahrzeugentwicklung für Lkw, Mobilkräne und Sonderfahrzeuge betreibt. Ein weiterer angemieteter Betriebsstandort der Firma in Rendsburg, an dem sich derzeit die Abteilung für Lkw-Wartung und -Instandsetzung befindet, entspricht nicht mehr dem erforderlichen Standard für die anfallenden Arbeiten bzw. den Vorgaben der Lizenzgeber, bietet keinen Platz für nötige Erweiterungen bzw. Modernisierungen und soll deshalb - auch zwecks wirtschaftlicher, logistischer und organisatorischer Zusammenfassung der unterschiedlichen Betriebsstandorte und Vermeidung von unnötigem Werksverkehr - nach Borgstedt an die dafür ausreichend große Fläche südlich des Torfweges verlagert werden. Die dort vorhandenen Gebäude bleiben in einer Größenordnung von ca. 2 450 qm Hallengrundfläche samt vorhandenen und größtenteils ortsfesten Maschinen einschließlich Betriebsleiterwohnhaus und Büros erhalten. Der B 203 zugewandt soll ein moderner Lkw-Werkstattneubau mit mindestens 5 Lkw-Spuren sowie Sozial-, Büro- und Nebenräumen errichtet werden; ein ca. 70 m langer Abschnitt einer vorhandenen Halle soll dafür entfallen. Die Grundfläche des geplanten Neubaus entspricht in etwa derjenigen des abzureißenden Flächenanteils. Im südöstlichen Grundstücksbereich soll ein veraltetes Hallengebäude entfallen und durch eine Lackierhalle mit entsprechenden Entlüftungseinrichtungen ersetzt werden. Beide derzeit geplanten Bauvorhaben werden den - zur Beurteilung der von ihnen ausgehenden Emissionen hilfsweise herangezogenen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen - erforderlichen Mindestabstand von 100 m zu der vorhandenen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung der rechtswirksamen 8. Änderung ausgewiesene Entwicklungsfläche für Wohnbebauung südlich des Torfweges einhalten. Evtl. zukünftige Wohnungsbaupotentiale nördlich des Plangebietes werden ohnehin - schon aufgrund der Emissionsbelastung aus dem Fahrverkehr auf der B 203 bzw. aus der westlich der B 203 vorher entstehenden Entwicklung im „Interkommunalen Gewerbegebiet Borgstedtfelde“ - größere Abstände zur Bundesstraße einhalten müssen.

Der Vorstand der Entwicklungsagentur für die Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg sowie die Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein haben dem Projekt - obwohl abgesetzt von der bebauten Ortslage gelegen und im GEP nicht als Gewerbebestandort ausgewiesen - ausnahmsweise zugestimmt.

Das Gelände weist keine größeren Höhendifferenzen auf; es fällt von der Mitte mit Höhen von ca. 17,5 m über NHN nach Norden, Osten, Süden und Westen hin leicht auf Geländehöhen von ca. 16,5 bis 16,0 m ab.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 203; die bestehende Anbauverbotszone sowie Bindungen bzgl. der Lage der Gebietszufahrt sind einzuhalten. Es bestehen Vorbelastungen durch Schallemissionen aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sowie der in einem Abstand von ca. 1 750 m nördlich verlaufenden Autobahn A 7; eine unverträgliche Beeinträchtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist dadurch jedoch nicht zu erwarten. Die Einmündung der Gemeindestraße Torfweg in die B 203 ist ausreichend ausgebaut.

Weiterhin liegt das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn; bauliche Anlagen dürfen deshalb eine Höhe von 12 m über Gelände nicht überschreiten. Mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der Ortslage - gerechnet werden.

In der relevanten Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine intensiv wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche), die zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können, sind aufgrund von dessen Lage angrenzend an den Außenbereich hinzunehmen.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzungen durch ein Spannbetonwerk mit Schlosserei und oberirdischer Lagerung von Dieselmotoren in Fässern wäre eine Verunreinigung des Untergrundes mit brachenspezifischen Schadstoffen möglich gewesen. Es wurde eine orientierende Untersuchung zur Kontaminierung des Bodens durch das Büro ZiegenmeyerUmweltGeotechnik - ZUG Elmshorn - mit Datum vom 31.10.2016 durchgeführt; die Befunde ergaben, dass Gefährdungen weder beim Direktkontakt mit dem Bodenmaterial noch für den Pfad Boden - Grundwasser bei der Durchsickerung des Bodenmaterials in dem dafür vorgesehenen untersuchten Bereich der Versickerung anzunehmen sind.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Borgstedt stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:

Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung und Modernisierung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie Verlagerung eines anderen Betriebsstandortes an diese Stelle

zur Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde

mit zugeordneten Wohnungen für den Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;

Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbebauung

durch Begrenzung eines Teilbereichs auf geringer emittierende Betriebsteile unter Vorgabe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sowie

Ausschluss von Nutzungen, die sich nicht auf den Betrieb beziehen oder die Auswirkungen auf die Dienstleistungseinrichtungen im Ort bzw. im Nahbereich haben können;

Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung mit Beschränkung der Hauptzufahrt auf den westlichen Bereich des Torfweges

unter Freihaltung des übrigen Verlaufs der Gemeindestraße von Betriebs- und Anlieferverkehr;

Erhaltung und Ergänzung vorhandener Grünstrukturen

unter weitgehendem Schutz bestehender Knicks und Bäume,

zur dauerhaften Ausbildung einer durch Großgrün gestalteten Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft;

Vorgabe von Höhenentwicklungen baulicher Anlagen sowie Bindungen für deren Gestaltung,

soweit dies aus der Lage am Ortseingang bzw. gegenüber der freien Landschaft für erforderlich gehalten wird;

Festlegung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,

die für die Erhaltung der Knicks sowie

die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden erforderlich sind;

Nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße.

## 4. Entwicklung des Planes

### 4.1. Erschließung

Die Anbindung an die überörtliche Verkehrsfläche die B 203 ist über die Gemeindestraße Torfweg sichergestellt; Veränderungen an deren Einmündung sind nicht erforderlich.

Die Anbauverbotszone östlich der Bundesstraße sowie die daraus resultierenden Bindungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung und den Text zum Bebauungsplan übernommen worden. In diesem Bereich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen keine Einzelzufahrten zu Baugrundstücken hergestellt werden. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - nicht errichtet werden; Anlagen der Außenwerbung stehen dem gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung. Im Bereich der Anbauverbotszone sind Stellplätze für Lkw vorgesehen. Um Irritationen für den Fahrverkehr auf der Bundesstraße zu vermeiden, wird die Anordnung eines modellierten Walles in wirk-samer Höhe und niedriger Bepflanzung vorgegeben.

Der Erschließung des Plangebietes soll - angelehnt an den Bestand - ausschließlich durch Zufahrten vom Torfweg aus erfolgen. Die derzeitige westliche Zufahrt wird auf einen Abstand von 30 m zum östlichen Fahrbahnrand der B 203 geringfügig nach Osten verschoben und erhält eine - für die Schleppkurven von Lastzügen - ausreichende Verbreiterung der Fahrbahn des Torfweges; dafür muss die im Einmündungsbereich in den Torfweg vorhandene Anpflanzung geringfügig zur vorgege-benen Betriebszufahrt hin verändert ausgerundet werden. Die Lastzüge können auf entsprechend dimensionierten Umfahrten des Betriebsgrundstücks wenden und dann wieder über die westliche Zufahrt in Richtung B 203 ausfahren. Die bestehende östliche Zufahrt, die wie bisher durch Pkw von Betriebsangehörigen und nicht durch Lastzüge oder Anlieferfahrzeuge genutzt werden soll, ist aus-reichend.

Im Bereich des Torfweges sind Ver- und Entsorgungsleitungen aller Erschließungsträger vorhanden. Wegen des zu geringen Leitungsquerschnittes kann das Niederschlagswasser nur von Teilflächen der Baugebiete eingeleitet werden; auf den Betriebsflächen sind deshalb Versickerungszonen in aus-reichender Dimensionierung und tlw. mit Einrichtungen zur Vorbehandlung von verschmutztem Nie-derschlagswasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckern-förde anzuordnen.

### 4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht für den Bestand und die geplanten Entwicklungen eine ge-werbliche Bebauung vor, die sich aufgrund der Vorgaben zur Art der Nutzung bzw. zur Höhenent-wicklung sowie der Erhaltung umgebender und der Schaffung neuer Grünstrukturen in die landschaft-liche Situation des vom eigentlichen Bebauungszusammenhang abgesetzten Gebietes einfügen wird.

Ein Flächenanteil im nordöstlichen Bereich wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) festge-setzt. Betriebe und Anlagen dürfen hier den für ein Mischgebiet zulässigen flächenbezogenen Schall-leistungspegel nicht überschreiten, so dass auf die nahe gelegenen Wohngebiete entlang der Feld-straße und südlich des Torfweges keine unverträglichen Immissionen einwirken werden. Von einer Ausweisung als Mischgebiet wird Abstand genommen, da hier ausdrücklich keine überwiegende Wohnnutzung sondern weniger emittierende gewerbliche Betriebsteile und als Ausnahme max. zwei betriebszugehörigen Wohnungen entstehen sollen. Der übrige Teil der Betriebsfläche wird als Gewer-begebiet (GE) festgesetzt; hier sind Wohnungen grundsätzlich unzulässig. Neben dem unterschied-lichen Emissionsverhalten von Betriebsteilen unterscheiden sich beide Flächen auch dahingehend, dass im Gewerbegebiet mit dem größerem Abstand zu vorhandenen Wohngebieten ausnahmsweise auch Tankeinrichtungen bzw. Zapfsäulen sowie Schrottlagerung - beides nur im Rahmen des Services bzw. der Ersatzteilverhaltung einer Kfz-Reparaturwerkstatt - sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit be-grenzter Verkaufs- und Ausstellungsfläche, der nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem deutlich untergeordnet ist, entstehen können. Die vorgenannten Ausnahmen sind erforderlich, um die Versorgung der den Kfz-Betrieb frequentierenden Lastzüge bzw. Kranfahrzeuge mit Treibstoff bzw. mit Zubehör- und Ersatz-teilen gewährleisten zu können; von ihnen gehen keine Gefährdung von Versorgungsstrukturen im Ort

bzw. in der näheren Umgebung und kein Fremdverkehrsaufkommen aus.

Unverträgliche oder an anderer Stelle in der Ortslage bzw. in der näheren Umgebung bei Bedarf konfliktfreier anzusetzende oder zu ergänzende gewerbliche Nutzungen wie öffentliche Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die vorhergehend ermöglichte Ausnahme fallen, sowie Speditionen- und Logistikbetriebe werden auch wegen des von ihnen ausgehenden höheren Verkehrsaufkommens von vornherein ausgeschlossen. Vergleichbares gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schrottlagerplätze bzw. Abwrackplätze für Kfz bzw. Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich der Feldstraße und südlich des Torfweges wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind, werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Wohnruhe ebenfalls von vornherein ausgeschlossen; diese können bei Bedarf in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde an weniger emissionstechnisch oder landschaftlich sensiblen Stellen untergebracht werden.

Die Mindestgrößen von Baugrundstücken werden festgesetzt, um die Führung von unterschiedlichen Betriebsteilen und Einzelfirmen innerhalb des Betriebsverbundes nicht auszuschließen; eine Aufteilung in mehr als vier Einzelfurstücke (bisher zwei) soll jedoch vermieden werden.

Entsprechend dem Bestand werden im Gewerbegebiet Gebäude mit Einzellängen von mehr als 50 m zugelassen.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet ist derzeit ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer Wohnung und Büroräumen bauordnungsrechtlich genehmigt, das bei der vorgegebenen Grundfläche von max. 300 qm gegenüber dem Bestand um ca. 90 qm Grundfläche (entsprechend ca. 75 qm Wohn- und Nutzfläche) vergrößert werden kann. Dies ist angemessen für die zugelassene zweite Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen.

Im Gewerbegebiet werden - nach Fortfall vorhandener Hallen bzw. Hallenabschnitte in einer Gesamtfläche von ca. 1 825 qm und der derzeit geplanten Neubebauung für den Werkstatt- und Büro- bzw. Lackierhallenbereich in einer Gesamtgröße von ca. 1 850 qm - noch weitere 1 650 qm Grundfläche für zukünftige bauliche Entwicklungen zugelassen. Dies entspricht einer Grundfläche (GR) von 5 700 qm und wird aufgrund des Bestandes sowie der für den Betrieb erforderlichen angemessenen zukünftigen nachhaltigen Entwicklung sowie unter Beachtung der Lage des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft als verträglich angesehen.

Die zugelassenen Grundflächen entsprechen insgesamt einer GRZ von 0,298 für die gesamten Bauflächen des Plangebietes.

Da für den Werkstattbetrieb sowie die Betriebsangehörigen zahlreiche Stellplätze sowie Umfahrten mit entsprechenden Schleppkurven und Hof- bzw. Lagerplätze sowie Nebenanlagen erforderlich sind, wird dafür ein zusätzlicher Befestigungsanteil von insgesamt bis zu 80 % der Grundstücksfläche entsprechend dem Höchstwert der BauNVO zugelassen.

Auf eine Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die maximale Ausnutzung der Grundstücke wird durch die jeweils festgesetzte Grundfläche und die max. Höhenentwicklung der Baukörper bestimmt.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m über der Fahrbahn des Torfweges ausreichend; im östlichen Teil entspricht die zugelassene Gebäudehöhe von max. 10,0 m über der erschließenden Verkehrsfläche dem baulichen Bestand. Im Gewerbegebiet kann für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen wie Entlüftungsanlagen o. ä. im Einzelfall eine Höhe bis zu 12 m über Grund zugelassen werden, welche auch aufgrund der Lage der Bauflächen im militärischen Interessensgebiet als unbedenklich anzusehen ist. Ansonsten sind die zugelassenen Höhenentwicklungen wegen der Lage am Ortsrand und zum Übergang in die freie Landschaft etwa in gleicher Höhe wie bei den benachbarten Wohnbebauungen sowie dem Eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Dolmen“ der Stadt Büdelsdorf vorhanden gewählt worden.

Die großflächig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine variable Bebaubarkeit einschließlich der Anordnung untergeordneter Baukörper wie Garagen bzw. überdeckte Stellplätze, gebietsbezogene Nebenanlagen und Einrichtungen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien bei Einhaltung von erforderlichen Abständen zu den umgebenden vorhandenen und geplanten Grünstrukturen.

Davon abweichend können Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich mit Anbauverbot angeordnet werden, soweit sie den durch

die festgesetzten Anpflanzungen oder Knickschutzstreifen vorgegebenen Abstand nicht unterschreiten.

Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,20 m sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen und westlichen Grenze sowie im Süden und Norden entlang der festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Einhaltung des vorgegebenen Abstandes zum Knickwall zulässig.

Für Außenwände, Dächer sowie Energiegewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachflächen sind Materialien unzulässig, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, um unverträgliche Auswirkungen auf die Umgebung einschließlich der überörtlichen Verkehrsflächen auszuschließen. Alle anderen Materialien sind ohne Einschränkungen auch bzgl. ihrer Farbgebung möglich, da das Plangebiet an seinen Rändern durch wirksame Grünstrukturen umgrenzt wird. Um unverträgliche Auswirkungen von Werbeanlagen gegenüber den überörtlichen Verkehrsflächen sowie der freien Landschaft auszuschließen, werden diese in ihrer Größe und Höhenentwicklung auf ein als verträglich angesehenes Maß beschränkt sowie solche, die sich nicht auf den ansässigen Betrieb beziehen, und Lichtemissionen durch unruhige Anlagen ausgeschlossen.

Die getroffenen gestalterischen Bindungen werden für eine gewerbliche Bebauung an diesem Standort in diesem Umfang für erforderlich gehalten; den individuellen Gestaltungswünschen des Grundstückseigentümers verbleiben ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten.

#### 4.3. Grünliederung und Anpflanzungen

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Abschnitt „5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sowie die zugeordnete Kompensationsfläche stellen in ökologischer Hinsicht den angemessenen Ausgleich für die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden zum Zwecke der Bebauung und Erschließung dar. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet sind darüber hinaus geeignet, den Übergang zur freien Landschaft durch aufgewertete deutliche Grünstrukturen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Alle Knicks als nach Naturschutzrecht geschützte Landschaftsbestandteile werden erhalten. Deren Entwicklung wird durch die Anordnung von mind. 2,0 m breite angrenzende Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knickschutzstreifen gesichert. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind jegliche Nutzungen innerhalb der Saumstreifen unzulässig und eine extensive Pflege der durch einen Hochbord begrenzten und durch Einfriedigung ausgezäunten Gras- oder Magerrasenflächen dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus ist der in Teilbereichen abgegrabene nördliche Knick bis auf die festgesetzte Breite von 3 m wieder herzustellen und mit Gehölzen der heimischen Knickvegetation in dem vorgegebenen Zeitraum zu bepflanzen. Aufgrund der vorgegebenen Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen in den vorhandenen Knicks sind diese bei den Baumaßnahmen wirksam zu schützen und bei Abgang durch Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 18 cm in gleicher Gehölzart zu ersetzen. Dies beinhaltet auch eine entsprechende Rücksichtnahme auf deren Wurzelbereiche bei der Führung und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.

Zwecks Abgrenzung des Plangebietes nach Osten soll die - in Teilbereichen vorhandene Bepflanzung - auf eine wirksame Breite von 3 m ergänzt und nach Süden bis zum südlichen Knick fortgeführt werden. Um Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 203 durch die Stellplätze bzw. an- und abfahrende Fahrzeuge innerhalb der Anbauverbotszone zu vermeiden, ist an der westlichen Grenze eine nach Osten ansteigende Aufschüttung aus wuchsfähigem Boden mit einer Breite von mind. 3,0 m und einer Höhe von mind. 1,25 m mit niedrigem Bewuchs anzulegen bzw. durch Einfügung von Gabionen in entsprechender Mindesthöhe zu modellieren. Die Anpflanzungsfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Torfweges ist mit niedrigem Bewuchs zwecks Sicherstellung optimaler Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrt zu erhalten bzw. neu anzulegen, soweit Teile der bisherigen Fläche für eine Verbreiterung der Fahrbahn zur Ausbildung ausreichender Schleppkurven für die Zufahrt durch Lastzüge in Anspruch genommen werden müssen.

Die Pflege der auf den Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungen sowie der Knicksäume ist Sache des Grundstückseigentümers; die Pflege der Anpflanzungen im Torfweg obliegt der Gemeinde.

## **5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der im Umweltbericht aufgeführten landschaftspflegerischen Betrachtungen nicht erforderlich. Außer den in die Planung übernommenen Knicks sind im Gebiet keine weiteren gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein und der geltenden Biotopverordnung vorhanden.

Die Konzeption der Bebauung sowie die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung einschließlich der Zuführung von großen Teilen des vorbehandelten Niederschlagswassers zur Versickerung beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Bei der Quantifizierung der möglichen Eingriffe wurde von der Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils ausgegangen.

Es sind bereits große Teile der Baugrundstücke durch Bebauung, Stellplätze und Umfahrten befestigt. Für Ausgleichsverpflichtungen bzgl. des Eingriffs in bisher nicht versiegeltem Grund und Boden werden - neben den zusätzlichen Anpflanzungen im Plangebiet und der landschaftspflegerischen Aufwertung der vorhandenen Knicks - 2 050 qm aus dem anerkannten Öko-Konto auf den Flurstücken 13 und 14 der Flur 4 in der Gemarkung Holzbunge bereitgestellt. Es handelt sich hierbei um ehemalige Kulturbauflächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen zu einem Trockenrasen- und Heidestandort entwickelt werden sollen.

Der im Umweltbericht ermittelte und bilanzierte Ersatz- und Ausgleichsbedarf wird somit auf Flächen, gedeckt, die entsprechend den landschaftspflegerischen Zielvorgaben dauerhaft unterhalten werden.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke 28/2 und 28/7, die weiterhin für eine gewerbliche Bebauung und Nutzung vorgesehen sind, gehören zum Betriebsvermögen des Gewerbebetriebs. Die Flurstücke 28/5 an der Einmündung des Torfweges in die B 203 sowie 88/7 des Torfweges sind Eigentum der Gemeinde Borgstedt.

Bodenordnende Maßnahmen bzw. Umlegungsverfahren sind nicht erforderlich.

## **7. Erschließung**

Über den Bestand hinausgehende Maßnahmen der Erschließung sind nicht erforderlich; ggf. muss die im Einmündungsbereich des Torfweges vorhandene Anpflanzung geringfügig zur vorgegebenen Betriebszufahrt hin auf Kosten des Gewerbebetriebes verändert ausgerundet werden.

### 7.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Plangebietes werden über die öffentliche Verkehrsfläche des Torfweges erschlossen. Es erfolgen keine direkten Grundstückszufahrten von und zur übergeordneten Verkehrsfläche der B 203.

### 7.2. Versorgung und Entsorgung

Die Gewerbeflächen sind an das Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Für ggf. zusätzlich erforderliche Maßnahmen werden zwischen der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen und Vertretern des Gewerbebetriebes entsprechende Verträge zu schließen sein.

Im Plangebiet ist die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und einen Eingriff in die Landschaft darstellen würden, die seitens der Gemeinde Borgstedt als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen werden.

Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf den Gewerbegrundstücken würde dem Nutzungszweck des Baugebietes widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebaubarkeit und Nutzbar-

keit zur Folge haben. Im übrigen Bereich der Ortslage sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Elt.-Freileitung samt Mast-Trafos soll mittelfristig abgebaut werden.

7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.4. Telekommunikation:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Entwässerung:

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das im Bereich des Torfweges verlaufende Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken kann nur begrenzt in das öffentliche System eingeleitet werden, da die Kapazität der vorhandenen Leitung dafür nicht ausreicht.

Da vorliegende Bodenuntersuchungen die Sickerfähigkeit des Baugrundes bestätigen, soll das von den befestigten Lkw-Verkehrs- und Abstellflächen abzuleitende verunreinigte Niederschlagswasser nach entsprechender Vorbehandlung sowie das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubebauung und ggf. der verbleibenden Bestandsgebäude in Bereichen zwischen der südlichen Baugrenze und dem Knickschutzstreifen zur Versickerung gebracht werden. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat bestätigt, dass das dazu vorgelegte Konzept grundsätzlich genehmigungsfähig wäre. Einzelheiten sind im Entwässerungsantrag für die Bauvorhaben und bei der für Versickerungseinrichtungen generell erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis zu regeln.

7.2.6. Löschwasser:

Auf dem Grundstück ist ein Brunnen zur Löschwasserversorgung vorhanden. Der Nachweis von dessen ausreichender Kapazität und die ggf. erforderliche Verlegung der Entnahmestelle zur Erreichung eines größeren Abstandes von vorhandenen Gebäuden erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

## **8. Sonstiges**

### **8.1. Bodenbeschaffenheit**

Auf den Bericht zu Kontaminierungsuntersuchungen des Bodens vom 31.10.2016, aufgestellt durch das Büro ZiegenmeyerUmweltGeotechnik - ZUG Elmshorn - wird hingewiesen.

Falls jedoch bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen.

Auf die Baugrunderkundungen bzgl. der Sickerfähigkeit des Baugrundes vom 27.10.2016, aufgestellt durch das Büro GSB - GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG in Brekendorf, wird hingewiesen.

Detaillierte Untersuchungen bezüglich der Bodenbeschaffenheit, der Tragfähigkeit des Baugrundes, des Setzungsverhalten von Baukörpern, des Grundwasserstandes bzw. der Höhenlage von evtl. Stau- oder Schichtenwasser werden für erforderlich gehalten und sind durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen.

## 8.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hochanstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

## 8.3. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

## 8.4. Lage im militärischen Interessengebiet

Für die Aufstellung von Baukränen ist eine Genehmigung beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3 - zu beantragen.

## **9. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen der Gemeinde Borgstedt aufgrund eines geschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Für den Grundstückseigentümer können darüber hinaus weitere Netzkostenbeiträge der Versorgungsträger für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung bzw. Telekommunikation entstehen.

## **10. Umweltbericht**

Der Umweltbericht, bearbeitet durch das Büro FRANKE's Landschaften und Objekte in Kiel, ist ein gesonderter Teil (Teil II) dieser Begründung.

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde



## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt - seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 - die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Januar 2016 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortgeschrieben worden, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wurde zeitgleich zu diesem erarbeitet.

#### Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### 1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 befindet sich ca. 100 m westlich der Ortslage direkt an der Einmündung des Torfweges in die Bundesstraße 203 (B 203) und umfasst die Flurstücke 28/2 und 28/7 der Flur 6 in der Gemarkung Borgstedt.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Spannbetonwerkes, welches in den 1960er Jahren errichtet wurde, sowie eines Betriebsleiterwohnhauses. Nach der Aufgabe der Produktion in den 1980er Jahren erfolgte eine Nutzung der vorhandenen Gebäude durch Gewerbebetriebe aus dem Bereich Maschinenbau und Nutzfahrzeughandel. Aktueller Eigentümer der Fläche ist ein Kfz-Betrieb, welcher sich sowohl mit Fahrzeug- und Maschinenbau beschäftigt als auch Wartungs- und Reparaturarbeiten von Nutzfahrzeugen anbietet. Eine in Rendsburg zusätzlich angemietete Betriebsfläche entspricht nicht mehr den heutigen Standards und Vorgaben der Lizenzgeber und ermöglicht aufgrund des Mietverhältnisses und der zu geringen Flächengröße keine notwendige Erweiterung bzw. keinen Umbau der Hallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den Betriebsstandort von Rendsburg nach Borgstedt an die ausreichend große Fläche südlich des Torfweges zu verlegen und so die Betriebsabläufe zusammenzuführen, damit sich der dort ansässige Betrieb erweitern kann, um langfristig zukunfts- und konkurrenzfähig zu bleiben. Hierzu ist mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Standort Torfweg vorgesehen, während der östliche Teil des Geltungsbereiches, in dem sich das Betriebsleiterhaus befindet, als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Die Erschließung erfolgt zukünftig ausschließlich über den westlichen Teil des Torfweges. Ein ca. 70 m langer Abschnitt einer ca. 2.900 m<sup>2</sup> großen vorhandenen Halle soll abgebrochen werden, damit in diesem Bereich, der B 203 zugewandt, ein Lkw- Werkstattneubau mit mindestens 5 Lkw Spuren sowie Sozial-, Büro- und Nebenräumen errichtet werden kann.

Der aktuell geplante Neubau umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup>, wobei zusätzlich eine Anbaureserve von ca. 650 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Zudem ist es geplant, im Südosten des Geltungsbereiches ein altes Hallengebäude abzubauen und am gleichen Standort eine neue Lackierhalle zu errichten.

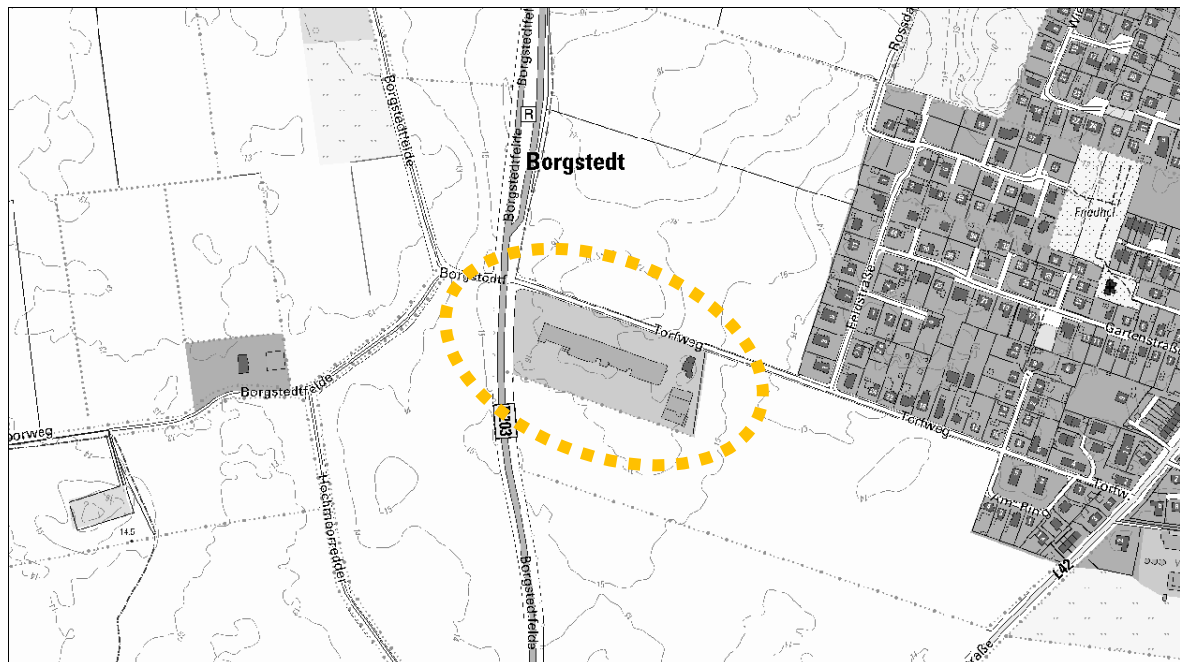


Abb. 1: Auszug aus TK 5.000 - Borgstedt

## 1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind aufgrund der bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetze und Fachplanungen zu beachten:

### 1.2.1 Fachgesetze

#### Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 15.12.2001

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

#### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 24.10.2015

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 24.02.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 20.11.2014

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen;  
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 44 Besonderer Artenschutz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 15.11.2014

## Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.06.2016

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele

§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Verursacherpflichten

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.07.2011

Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013

### 1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

#### **Regionalplan des Planungsraumes III**

##### **Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000**

Die Gemeinde Borgstedt zählt zum Stadt- und Umlandbereich Rendsburg und soll somit als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt werden. Bei Maßnahmen der Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Kernstadt Rendsburg sowie des Stadtrandkerns Büdelsdorf zu berücksichtigen und abgestimmte Gebietsentwicklungen anzustreben. Im Rahmen dieser Planungen ist der Geltungsbereich 2008 nicht in die Darstellung der Entwicklungspotentiale einbezogen, sondern als vorhandene Nutzung dargestellt. Der geplante Geltungsbereich bildet zusammen mit östlich anschließenden Potentialflächen für eine Wohnbauentwicklung den südlichen Ortsrand der Gemeinde Borgstedt.

Südlich der bebauten Ortslage ist eine Grünverbindung in Form einer möglichen Waldbildung angedacht, welche die Siedlungsflächen Borgstedts von denen der benachbarten Gemeinde Büdelsdorf trennt.

In der inzwischen vorliegenden 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes sind die großräumigen Entwicklungspotentialflächen von 2008 herausgenommen und nur noch die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsflächen dargestellt worden, so dass der hier vorliegende Geltungsbereich der Gewerbefläche nunmehr vom Siedlungszusammenhang abgesetzt wirkt. Die Gemeinde strebt jedoch nach wie vor die großflächige Arrondierung an, so dass bei einer Erhaltung des vorhandenen Standortes langfristig auch eine Anbindung an den Siedlungsrand erfolgen wird.

Diesen Entwicklungszielen steht die angedachte Planung nicht entgegen.

#### **Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III**

##### **der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000**

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich und seine Umgebung die Aussagen, dass im Ortsteil westlich der Landesstraße 42 mit oberflächennahen Rohstoffen, d.h. Kies und Sand, zu rechnen ist und dass es sich bei dem zwischen der L 42 und der Borgstedter Enge gelegenen Ortsteil um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung handelt.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

#### **Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt - 2002**

Der Landschaftsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als gewerblich genutzte Flächen sowie die rahmenden Knicks als zu erhaltende Biotopstrukturen dar.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechen der bauleitplanerischen Zielsetzung.

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgstedt - 2016

Für den vorliegenden Plangeltungsbereich erfolgte im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplanes von 1976. In dieser den Geltungsbereich umfassenden 11. Änderung sind die Flächen als Gewerbegebiet und als Eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Standort wird zurzeit von einem Kfz-Betrieb genutzt, der sich sowohl mit Fahrzeug- und Maschinenbau beschäftigt als auch Wartungs- und Reparaturarbeiten von Nutzfahrzeugen anbietet. Darüber hinaus befindet sich ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büroräumen auf dem Gelände. Der Vorhabenträger plant an diesem in seinem Besitz befindlichen Standort seine Betriebszweige zusammenzuführen und entsprechend der Vorgaben der Lizenzgeber auszustatten. Geplant sind der Abriss des westlichen ca. 70 m langen Abschnittes einer Halle, um dort ein Werkstattneubau mit Sozial-, Büro- und Nebenräumen zu errichten. Darüber hinaus soll im Südosten der Fläche ein altes Hallengebäude abgebrochen und am gleichen Standort eine neue Lackierhalle errichtet werden.

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Verkehr der angrenzenden Bundesstraße B 203 sowie der nahe liegenden Autobahn beeinträchtigt. Darüber hinaus wirken die Emissionen des südwestlich gelegenen Flugplatzes Hohn auf das Plangebiet.

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Hohn und der angrenzenden Lage der Bundesstraße sind Bindungen für die bauliche Ausdehnung in Richtung Straße und in der Höhe zu berücksichtigen. In erster Linie handelt es sich dabei um die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der Bundesstraße, während die Höhenbeschränkung keinen Einfluss auf die geplante Flächennutzung als Werkstatt bzw. Kfz-Betrieb hat.



Abb. 2: Einfahrtsbereich an der B 203



Abb. 3: Vorhandene Hallenbauten

Durch die geplante Modernisierung und die bauliche Erweiterung des vorhandenen Standortes ist mit einer Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs zu rechnen. Vor dem Hintergrund, dass der Standort bereits jetzt regelmäßig durch Fahrzeuge angefahren wird und keine Wohnnutzungen durch die Verkehrsströme beeinträchtigt sind, wird jedoch nicht mit einer Zunahme der Beeinträchtigung durch Verkehr gerechnet. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über den westlichen

Abschnitt des Torfweges. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Straßenverkehrs soll die Einmündung an der Grundstückszufahrt geringfügig abgeflacht ausgerundet werden.

Sollte es zu Verkehrsbewegungen in den Nachtstunden kommen, kann möglichen Beeinträchtigungen durch planerische und bautechnische Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, was zur Folge hat, dass in diesem Bereich der für ein Mischgebiet zulässige Schallleistungspegel nicht überschritten werden darf. Somit ist sichergestellt, dass in Bezug auf die ca. 100 m östlich des Plangebietes befindliche Ortslage die Immissionen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

### **Bewertung**

Die geplante Maßnahme ist für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten.

Das Unternehmen hat durch die geplante Umgestaltung des Betriebsgeländes und die Zusammenlegung von Betriebsabläufen die Möglichkeit, zukunfts- und konkurrenzfähig zu bleiben. Durch die Ausweisung des östlichen Teils der Fläche als Eingeschränktes Gewerbegebiet wird das Einwirken von unverträglichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet auf die nahe liegende Wohnbebauung verhindert.

Die vorhandenen Schallimmissionen der Bundesstraße, der Autobahn und des Flugplatzes Hohn wirken sich auf die gesamte Gemeinde Borgstedt aus; sie werden für die geplante gewerbliche Nutzung nicht als unverträglich eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde ein Zusammenlegen der Betriebsabläufe weiterhin nicht möglich sein mit der Folge, dass das seit Jahren in der Region ansässige Unternehmen möglicherweise komplett abwandern müsste, da der gemietete Standort in Rendsburg ebenfalls keine Erweiterungen ermöglicht.

Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Schutzgut Mensch werden als überwiegend positiv eingestuft. Durch die Erweiterungen beziehungsweise Umbauten wird ein Unternehmen gestärkt und dessen konkurrenzfähige Zukunft ermöglicht.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in unterschiedliche Lebensräume einteilen: vorhandene Gebäude und befestigte Stellplatzflächen, gehölzbestandene Garten-/ Grünflächen, umgebende Knicks mit vereinzelt Überhängen sowie offene Bereiche, die je nach Nutzungsdruck eine unterschiedliche Ruderalvegetation entwickeln. Die Gebäude im Plangebiet bieten potenziell Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling und Haustaube, die keine großen Gebäudehöhen benötigen. Eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse besteht aufgrund fehlender Frostfreiheit bei den vorhabenbedingt entfallenden Gebäuden jedoch nicht.

In den umgebenden Knicks befinden sich vereinzelte ältere Überhänge, die bei ausreichendem Totholzanteil und möglichen Höhlen ebenfalls ein Lebensraumpotenzial als Sommerquartier für Fledermäuse oder neben Gebüschbrütern auch für höhlenbrütende Vogelarten bieten können.

Bedingt durch die bereits vorhandene, intensive Nutzung des Geltungsbereiches gibt es erwartungsgemäß aufgrund des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

### **Bewertung**

Bei den potenziell durch den Abriss der Bestandsgebäude betroffenen Fledermausarten ist die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Abrissarbeiten zwischen dem 30.08. und 15.03. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein. Da nur ein Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen wird, bleiben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang potentielle Quartiere erhalten.

Die potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebäudebrüter können durch den Teilabriss zunächst potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren, welche im Rahmen des Gebäudeneubaus jedoch wieder entstehen können.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist keine erhebliche Störung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere verbunden, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und die Fläche aktuell bereits intensiv genutzt wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre mit keiner grundsätzlichen Veränderung der Lebensraumbedingungen für das Schutzgut Tiere zu rechnen.

Bei Berücksichtigung der erforderlichen Bauzeitenregelung und dem Schutz der umgebenden Knicks tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft werden.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten hinsichtlich der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Herbst 2015 eine Bestandsaufnahme der aktuellen Vegetationstypen.



Abb. 4: Markante Überhälter in Knicks



Abb. 5: Ruderalfläche mit östlichem Knick

Die Vegetation des Geltungsbereiches ist entlang der Nord- und Südseite durch dichte Knicks auf teilweise degradierten Wällen geprägt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze markiert eine heckenartige Gehölzanpflanzung, die zum Teil aus geschnittenen Koniferen besteht und nach Süden in einen lockeren Bestand aus Ziergehölzen übergeht. Die Fläche selbst wird im nördlichen Teil durch großvolumige Gebäude und versiegelte Platzflächen ohne nennenswerte Vegetationsunterbrechung charakterisiert. Der südlich der Gewerbehallen liegende Grundstücksteil weist ruderalen Strauch- und Krautvegetationsflächen zwischen teilversiegelten Bereichen auf (s. Abb. 6). Diese ruderalen Vegetationsbestände werden durch die geplante bauliche Erweiterung beansprucht und entfallen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass der bereits vorhandene Gehölzbestand an der östlichen Geltungsbereichsgrenze durch regionaltypische Straucharten auf einer Breite von 3 m und bis zum südlich verlaufenden Knick zu ergänzen ist. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind punktuelle Anpflanzungen vorgesehen. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Laubgehölze vorzusehen.

#### Bewertung

Aufgrund der intensiven Flächennutzungen und Veränderungen der Standortverhältnisse haben die Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Die umgebenden Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope, welche aktuell teilweise stark durch Einbauten im Saumstreifen beeinträchtigt werden. Um den Erhaltungszustand der Knicks zukünftig zu verbessern bzw. nicht weiter zu verschlechtern, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten wird auf den überplanten Teilflächen aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erwartet.

Bei der Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen sind keine großen Veränderungen zu erwarten. Die im Bestand vorhandenen Einzelbäume und Knicks sind zu erhalten. Um die Knicks besser vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind 2 m breite Knicksaumstreifen zu entwickeln. Diese sind als „Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt; somit sind Maßnahmen, die nicht dem Knickschutz dienen, hier untersagt. Darüber hinaus ist mit baulichen Anlagen 3 m Abstand vom Knickfuß zu einzuhalten. Das bedeutet im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, dass hier bei der Errichtung von Neubauten der Altbestand abzubrechen ist.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Die vorhandenen baulichen Anlagen besitzen eine bauordnungsrechtliche Genehmigung, so dass mit einem kompletten Rückbau der baulichen Anlagen und der Entwicklung eines neuen Pflanzenstandortes auch bei einer nicht möglichen Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu rechnen ist.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

#### 2.1.4 Schutzgut Boden

Der Untergrund im Bereich Borgstedt besteht überwiegend aus Moränenmaterial und Sanden, die sich zu podsolierten Braunerden entwickelt haben. In der Gemeinde herrschen daher überwiegend gute Baugrundverhältnisse. Seltene Bodenarten kommen in diesem Gemeindeteil nicht vor.

Zur Konkretisierung der Bodenverhältnisse erfolgte im Herbst 2016 eine Baugrunduntersuchung anhand von 10 Sondierbohrungen. Danach besteht der Untergrund überwiegend aus durchlässigen Sanden, die im westlichen Teil oberflächennah durch Lehmänder unterbrochen sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Standortes als Spannbetonwerk sowie der oberirdischen Lagerung von Kraftstoffen ist die Fläche beim Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenverdächtig gelistet. Infolge dessen wurde im Oktober 2016 eine orientierende Kontaminationsuntersuchung des Bodens durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Gefährdungen oder Verunreinigungen festgestellt wurden.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Borgstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

#### Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in das Schutzgut. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten jedoch bereits um überformte, teilweise beeinträchtigte und keine seltenen Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Schadstoffe aufgrund der Vornutzung wurden im Boden nicht festgestellt, so dass keine besondere Entsorgung oder Behandlung erforderlich ist.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wären zusätzliche bauliche Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig, da es sich nicht um eine im Außenbereich privilegiert zulässige Nutzung handelt.

Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Erhöhung des Versiegelungsumfanges zu erwarten, die jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

#### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser wurde im Rahmen der durchgeführten Bohrsondierungen in dem Geltungsbereich durchschnittlich zwischen 10 und 12 m üNNH angetroffen.

Zurzeit wird das anfallende Niederschlagswasser komplett in die öffentliche Regenwasserleitung im Torfweg und somit in das vorhandene Regenrückhaltebecken am Treidelweg eingeleitet. Zukünftig ist geplant, die Entwässerung der Oberflächen sukzessive so umzubauen, dass das anstehende Oberflächenwasser weitestgehend vor Ort versickert wird. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der Baugrundsondierung geprüft und die Eignung im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgestellt.

## Bewertung

Durch die geplanten Änderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, die für das Schutzgut Wasser erhebliche negative Beeinträchtigungen erwarten lassen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Zunahme der Flächenversiegelung kann das Niederschlagswasser der Fläche nur teilweise in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet werden, da die vorhandene Leitung nur eine bestimmte Menge fassen kann. Aufgrund dessen soll das Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Neubauten und das verunreinigte Niederschlagswasser von den Abstell- und Verkehrsflächen für Lkw - nach entsprechender Vorbehandlung - in Mulden versickert werden. Die Sickermulden sind zwischen dem südlichen Knicksaumstreifen und der südlichen Baugrenze vorgesehen.

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch die Versickerung wird ausgeschlossen, da entsprechend der Bodenuntersuchung keine Schadstoffe festgestellt wurden und der Versickerung eine Vorklärung vorzuschalten ist, um im Havariefall kontaminiertes Oberflächenwasser zurückhalten zu können.

Durch die geplante Versickerung wird das vorhandene Entwässerungssystem der Gemeinde entlastet. Aufgrund der bekannten Grundwasserstände und der geplanten flach gegründeten Bauweise kann davon ausgegangen werden, dass durch die baulichen Anlagen kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser würden nur einer vollständigen Entsiegelung des vorhandenen Standortes eintreten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Planes als wenig erheblich einzustufen. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort, dessen Oberflächenentwässerung grundsätzlich beibehalten wird. Durch die geplante Versickerung kann der Eingriff in das Schutzgut minimiert werden.

### 2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Wittensee wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 10°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von ca. 840 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt West mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beauforts, wobei im März die stärksten Winde gemessen werden.

Das lokale Kleinklima des Geltungsbereiches ist einerseits durch die baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen mit ihren Aufheizungseffekten und andererseits durch die Abkühlungseffekte der rahmenden, dichten Knickstrukturen beeinflusst.

#### Bewertung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung an bereits vorbelasteten Standorten.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Vor diesem Hintergrund wird durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen sein. Da der Geltungsbereich bereits in weiten Teilen versiegelt ist und die rahmenden Gehölzbestände erhalten werden, sind diese Effekte jedoch nur sehr eingeschränkt wahrzunehmen.

Die Gesamtsituation wird sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ändern, so dass die Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich bezeichnet werden können.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens orientieren sich die maximal zulässigen Versiegelungswerte an den bestehenden Genehmigungen, so dass vorhandene mikroklimabedeutende Freiflächen erhalten bleiben können. Die sehr kleinräumige Bedeutung des Gebietes für das Gesamtklima könnte nur gestärkt werden, wenn der Standort aufgegeben, alle baulichen Anlagen abgebrochen sowie die Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsfläche ermöglicht wird.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes hat das geplante Vorhaben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.



### 2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH<sub>3</sub>) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Lackiererei vorgesehen. Hierzu bestehen jedoch dezidierte Vorgaben hinsichtlich der Abluftfilterung, so dass eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch geeignete bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird im Nordosten des Geltungsbereiches ein Flächenanteil als Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Begrenzung des Schalleistungspegels festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf die nahe gelegenen Wohngebiete keine unverträglichen Immissionen einwirken.

#### Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität.

Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen wird nicht gerechnet. Der gebietsbezogene Verkehr kann durch die geplanten Erweiterungen etwas zunehmen, jedoch nicht mit einer die Luftqualität erheblich beeinträchtigenden Mehrbelastung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Immissionssituation unverändert, da die bestehenden Nutzungen fortgesetzt werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben, wobei die dörflich geprägte Ortslage Borgstedt ca. 100 m westlich anschließt.

Die westliche Seite des Geltungsbereiches grenzt direkt an die B 203, an der nördlichen Seite grenzt die Gemeindestraße Torfweg an. Der Geltungsbereich wird nach Norden und Süden durch dichte Knicks begrenzt, so dass Einblicke auf die Fläche nur im Bereich der Einfahrten und von den Schmalseiten her möglich sind.



Abb. 6: Luftbild

aus Digitaler Atlas Nord



Abb. 7: Torfweg mit Knick entlang der Nordseite



Abb. 8: Knick entlang der Südseite



Abb. 9: Baumreihe entlang der Westseite



Abb. 10: Anpflanzungen entlang der Ostseite

Während der Einblick von der westlich des Planungsgebietes verlaufenden Bundesstraße aus durch eine straßenbegleitende Baumreihe geringfügig gefiltert wird, schirmt auf der Ostseite das vorhandene Wohnhaus mit seinem umgebenden Garten und dem schmalen an der Grenze verlaufenden Gehölzstreifen das Plangebiet gegen die umgebende Landschaft ab.

Für die geplanten baulichen Erweiterungen werden maximale Gebäudehöhen von 10 m festgesetzt, um sich den vorhandenen Baukörpern anzugleichen und sich nicht über diese zu erheben. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können allerdings eine Höhe bis 12 m erreichen. Zur Vermeidung von das Landschaftsbild beeinträchtigenden Spiegelungen werden reflektierende Materialien für Dachflächen einschließlich möglicher Solaranlagen ausgeschlossen und der Umfang von Werbeanlagen reduziert.

### Bewertung

Durch die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes können erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung ausgeschlossen werden. Die das Landschaftsbild prägenden Knicks an der Nord- und Südseite des Geltungsbereiches werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Verdichtung der Gehölzfläche am östlichen Geltungsbereich erhöht die Einbindung gegenüber der umgebenden Landschaft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Auch eine Aufgabe des Betriebes mit einem Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen hätte keine unmittelbare Auswirkung auf das Landschaftsbild, da die Fläche durch gesetzlich geschützte Knicks an zwei Seiten eingefasst ist und die Einsehbarkeit eingeschränkt bleibt.

Die Änderungen der Darstellungen haben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Darstellung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.
--

### **2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

### 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 3.1 Schutzmaßnahmen

- Die als zu erhalten gekennzeichneten Überhälter sind zu erhalten und gemäß der gesetzlichen Vorgaben des § 21 LNatSchG dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu ersetzen. (Schutzgut Pflanzen / Tiere)
- Die Knicks sind in ihrer regionaltypischen Pflanzenzusammensetzung zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatz- und Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Abgegrabene Knickwälle sind in einer Breite von 3 m wieder herzurichten. (Schutzgut Landschaft / Pflanzen / Tiere)
- Die vorhandenen und als zu erhalten gekennzeichneten Knicks erhalten einen Saumstreifen von 2 m Breite, der von jeglicher gewerblicher und baulicher Nutzung freizuhalten ist. Ablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen der Knickwälle sind auszuschließen. (Schutzgut Pflanzen / Tiere / Boden / Wasser)
- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt. (Schutzgut Boden)
- Gehölzbeseitigungen sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. - 30.09. durchzuführen. (Schutzgut Tiere)
- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03. (Schutzgut Tiere)
- Anfallendes Oberflächenwasser wird nach einer Vorklärung der Versickerung zugeführt. (Schutzgut Wasser)

#### 3.2 Minimierungsmaßnahmen

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsgebietes zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten. (Schutzgut Landschaft / Boden)
- Bei Aushub der Baugrube werden keine Grundwasserabsenkungen oder -anschnitte vorgenommen. (Schutzgut Wasser)
- Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird durch Maßnahmen zur oberflächlichen Versickerung und Rückhaltung auf dem Grundstück (Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken) minimiert. (Schutzgut Wasser)
- Die vollflächige und dauerhafte Ausleuchtung der Betriebsflächen in der Nacht ist zum Schutz nachtaktiver Tierarten und des Landschaftsschutzes nicht zulässig. (Schutzgut Tiere / Landschaft / Mensch)
- Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, orientieren sich die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen an der umgebenden Bebauung; Werbeanlagen werden einschränkend geregelt. (Schutzgut Landschaft)

##### 3.2.1 Anpflanzung von Sträuchern

Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende, vorhandene Bepflanzung soll durch regionaltypische Straucharten auf eine Breite von 3 m und bis zum südlich verlaufenden Knick ergänzt werden. Ziel ist es, eine naturnahe Laubgehölzpflanzung zu entwickeln, welche das Gewerbegebiet optisch von der umgebenden Landschaft abgrenzt.

Pflanzqualität:	leichte Heister, 1x verpflanzt
Für die Bepflanzung sind z. B. folgende Arten geeignet:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### 3.2.2 Anpflanzung an westlicher Geltungsbereichsgrenze

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung in Form von Heckenkörpern oder Gehölzgruppen zwischen der gewerblich genutzten Fläche und der B 203 vorgesehen, um sicherzustellen, dass der Verkehr der B 203 nicht durch die an- und abfahrenden Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände bei Licht geblendet wird. Möglich wären auch eine nach Osten ansteigende Bodenmodellierung mit Bewuchs aus niedrigen Bodendeckern oder Gräsern sowie Sichtschutzelemente wie bewachsene Gabionen.

### 3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

#### Eingriff - Schutzgut Boden / Arten und Lebensgemeinschaften / Wasser

##### Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Gesamtgeltungsbereich:	20.475,00 m <sup>2</sup>
abzgl. öffentliche Straßenverkehrsfläche, Radweg und Grünfläche	357,00 m <sup>2</sup>
abzgl. Flächen geschützter Biotope (Knick + Saumstreifen)	1.894,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Fläche abzüglich geschützter Biotope und öffentlicher Flächen	18.224,00 m <sup>2</sup>
Zulässiger Versiegelungsanteil: max. 80%	
Zulässige Gesamtversiegelung:	14.579,00 m <sup>2</sup>
Darin enthalten:	
bebaubare Fläche Gewerbegebiet (GE):	5.700,00 m <sup>2</sup>
<u>bebaubare Fläche Gewerbegebiet (GEe):</u>	<u>300,00 m<sup>2</sup></u>
bebaubare Fläche gesamt:	6.000,00 m <sup>2</sup>
abzgl. vorh. Versiegelung	
hochbauliche Anlagen	4.350,00 m <sup>2</sup>
<u>versiegelte Stellplatzflächen</u>	<u>6.150,00 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichende Versiegelungsflächen	ca. 4.100,00 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche für Versiegelung:	2.050,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden:	2.050 m <sup>2</sup>

Der erforderliche Ausgleich soll auf Flächen des anerkannten Ökokontos in der Gemeinde und Gemarkung Holzbunge - Flur 4, Flurstücke 13 und 14 - erbracht werden. Es handelt sich hierbei um ehemalige Kulturlandflächen, die durch gezielte Pflegemaßnahmen zu einem standortgerechten Trockenrasen entwickelt werden sollen.

## 4. Planungsalternativen

### 4.1 Standortalternativen

Mögliche Standortalternativen für den Betrieb wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht betrachtet, da der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig ist und im Rahmen der Abwägung anlässlich der Flächennutzungsplanung eine Verlagerung des Betriebes ausgeschlossen wurde.

### 4.2 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden für das Gebiet nicht betrachtet, da der Kfz-Betrieb bereits ansässig ist und von Beginn an eine Erweiterung beziehungsweise ein Umbau von bestehenden Hallen Ziel der Planung war.

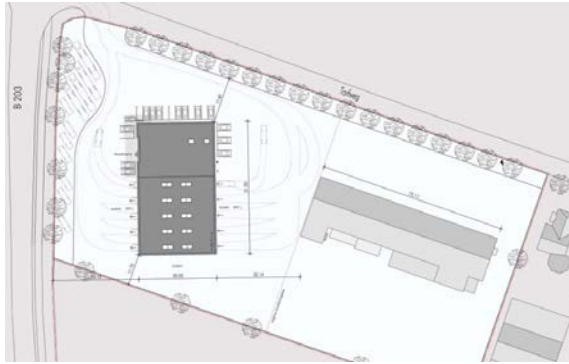


Abb.11 + 12: Lagepläne der WDK Architekten +Ingenieure

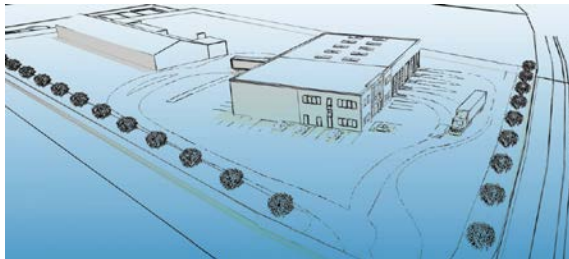


Abb.13: Vorentwurf Werkstatt - WDK Arch. +Ing.

Mögliche Alternativen wurden im Planungsprozess in Bezug auf die Stellung und Form des geplanten Hallenneubaus und hinsichtlich der möglichen Regenwasserversickerung erarbeitet. Aufgrund der erforderlichen Anfahrmöglichkeiten für die Halle waren auf dem schmalen Grundstück jedoch keine grundsätzlichen Varianten der Gebäudestellung möglich. Durch die umgebenden Knicks und die begrenzte Einsehbarkeit des Geländes erschienen der Gemeinde Alternativüberlegungen zur Fassadengestaltung entbehrlich.

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Hüttener Berge und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung und einer Kontaminationsuntersuchung des Bodens wurden berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

### 5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit dem Grundstückseigentümer, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einzelner Verpflichtungen im Detail festlegt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

## 6. Zusammenfassung

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für bauliche Veränderungen an dem Gewerbestandort des bestehenden Kfz-Betriebes in Borgstedt wird die Grundlage geschaffen, um - durch eine Erweiterung beziehungsweise einen Umbau der Hallen - den zweiten Betriebsstandort von Rendsburg nach Borgstedt zu verlegen.

Die Beeinträchtigungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich einzuschätzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Verlegung des Standortes von Rendsburg nach Borgstedt als positiv einzuschätzen. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung und großflächigen Versiegelung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft sind als nicht erheblich einzuschätzen, da der Gewerbestandort bereits besteht und sich die Nutzung und die Gegebenheiten nicht grundsätzlich ändern werden. Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Erhöhung des Versiegelungsumfanges zu erwarten, die jedoch entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kompensiert werden können. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als wenig erheblich einzuschätzen. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort, dessen zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser auf dem Gelände versickern soll.

## 7. Anlagen

FRANKE's Landschaften und Objekte, Kiel (November 2016 / Februar 2017)

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr.19, Gemeinde Borgstedt, Bestandsplan BI Nr. 2141151\_01a und Entwurfsplan BI Nr. 2141151\_02a

## 8. Verwendete Unterlagen

GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Bredenbek (Oktober 2016)

- Bodenprofile gem. DIN 4023 / Änderung des Flächennutzungsplans und B-Plan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“

ZUG ZiegenmeyerUmweltGeotechnik, Elmshorn (Oktober 2016)

- Kontaminierungsuntersuchungen des Bodens

GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Bredenbek (Oktober 2016)

- Versickerung gem. DWA - A 138 / Änderung des Flächennutzungsplans und B-Plan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“

FRANKE's Landschaften und Objekte, Kiel (Mai 2016)

- Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borgstedt

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2017 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt  
- Der Bürgermeister -