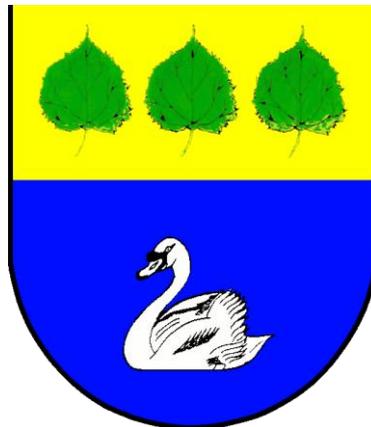


BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

DER GEMEINDE WINNEMARK,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET „HOF BÖLLERMAAS“



-ENTWURF-

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 18.09.2024

Ausgearbeitet durch:

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

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-lanschaften.de
Internet: www.frankes-lanschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Verfahren	5
2.3.	Änderungen der Planung im Laufe des Verfahrens.....	6
3.	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	10
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4.2.	Flächennutzungsplan	11
4.3.	Landschaftsplan	12
4.4.	Landschaftsschutzgebiet.....	12
4.5.	Erfassung der Innenentwicklungspotentiale	12
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen.....	13
5.	Planung.....	14
5.1.	Betriebsbeschreibung und Bestandssituation.....	14
5.2.	Nutzungskonzept / Vorhabenplanung.....	16
5.3.	Ziele der Planung	18
5.4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
5.5.	Alternativenprüfung	20
6.	Planinhalte und Festsetzungen	20
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	22
6.3.	Grümdorderische Festsetzungen.....	23
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	23
7.	Umweltplanung	23
8.	Immissionsschutz.....	25
9.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	26
9.1.	Verkehrerschließung	26
9.2.	Technische Infrastruktur.....	26
10.	Flächenbilanz.....	28
11.	Kosten	28
12.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise	28
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil).....	29

- Anlagen:**
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 (Alexander Paries - Architekt, Eckernförde, Stand 01.08.2024)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Bestandsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel (Stand: 15.07.2024, ergänzt am 26.08.2024)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel (Stand: 02.09.2024)
 - Lärmtechnische Untersuchung -Gewerbelärm nach TA Lärm- zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand 04.09.2024)
 - Entwässerungskonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 (Haase und Reimer, Kappeln, Stand 14.10.2024)

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 bzw. zu bebauen. Der im westlichen Bereich des Betriebsgeländes bestehende Unterstand soll erweitert werden.

Vorgesehen ist ebenfalls der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, um aktuellen Wohnbedürfnissen sowie dem Generationenwechsel innerhalb des Betriebes gerecht zu werden. Eine bestehende und genehmigte Wohneinheit in einem älteren Wohngebäude (ehemaliges Stallgebäude) wird künftig fortfallen. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt mit 3 WE gegenüber dem genehmigten Bestand unverändert und wird insofern wie bisher auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

An dem freiwerdenden Standort des aalten Wohngebäudes im östlichen Bereich ist der Neubau einer weiteren gewerblich genutzten Halle vorgesehen.

Die vorgesehenen hochbaulichen Maßnahmen sollen weit überwiegend innerhalb der bereits hochbaulich oder durch Freiflächennutzungen vorbelasteten Flächen stattfinden. Die hochbaulichen Maßnahmen gehen einher mit der Neustrukturierung der Lagerflächen innerhalb des Betriebsgeländes.

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 überwiegend 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 herangetreten, 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 Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.08.2023 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 08.02.2024 im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Winnemark hat in der Sitzung am 18.09.2024 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.10.2024 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt in der Zeit vom 28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung im Laufe des Verfahrens

Änderungen zum Vorentwurf

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

Änderungen zum Entwurf

Die Planung hat auf Grund der Fortentwicklung des Planungskonzeptes Änderungen erfahren. Gegenüber dem Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden zum nunmehr vorliegenden Planentwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Fortfall des geplanten Neubaus eines Wohnhauses im östlichen Bereich,
- Geringfügige Erweiterung des Plangebietes zugunsten der Neubebauung und der Neustrukturierung der Lager- und Betriebsflächen sowie
- Konkretisierung der Flächenzuweisungen für Maßnahmen zur Ableitung des Regenwassers auf Grundlage eines hierzu erarbeiteten Konzeptes.

Die Begründung wurde hinsichtlich der erfolgten Änderungen dem vorliegenden Planungsstand überarbeitet und ergänzt.

3. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

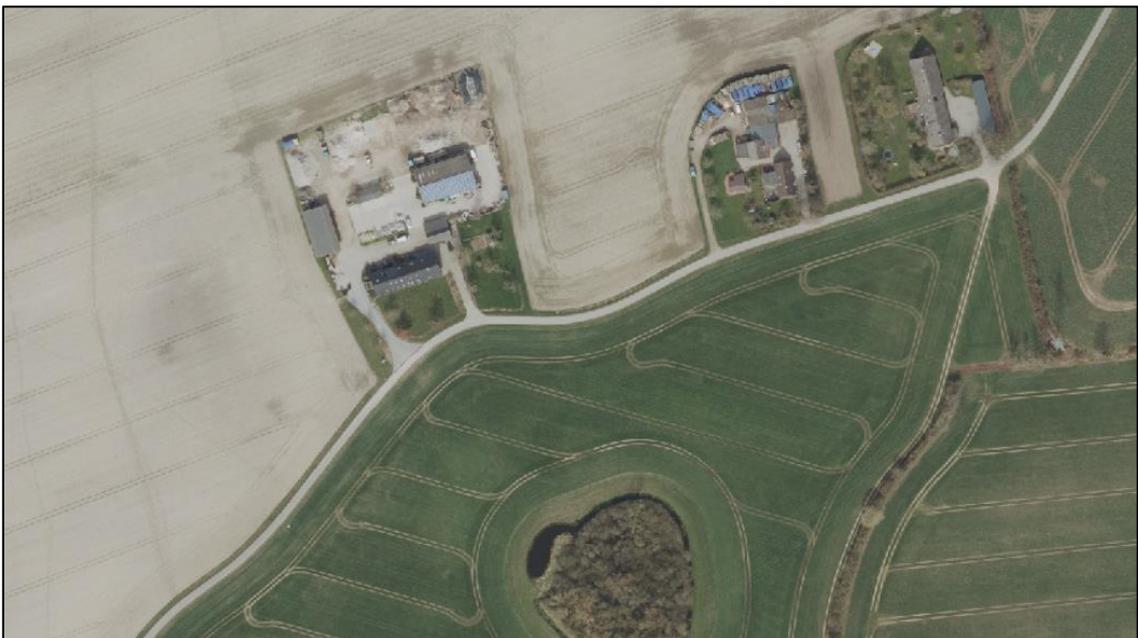
Die Gemeinde Winnemark liegt ca. 4,6 km Luftlinie südlich der Stadt Kappeln, ca. 25,0 km nordöstlich der Stadt Schleswig und ca. 21,8 km nördlich der Stadt Eckernförde.

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



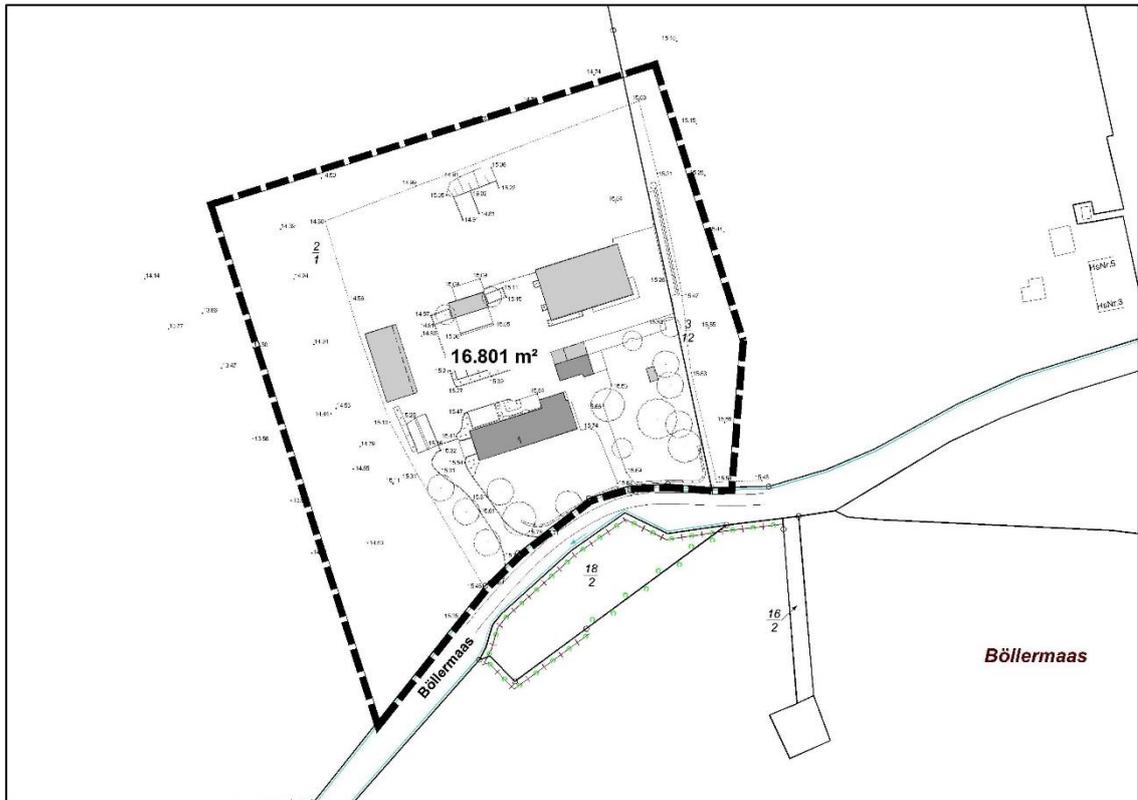
Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

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. 1,68 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 Vorhangrundstück 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.

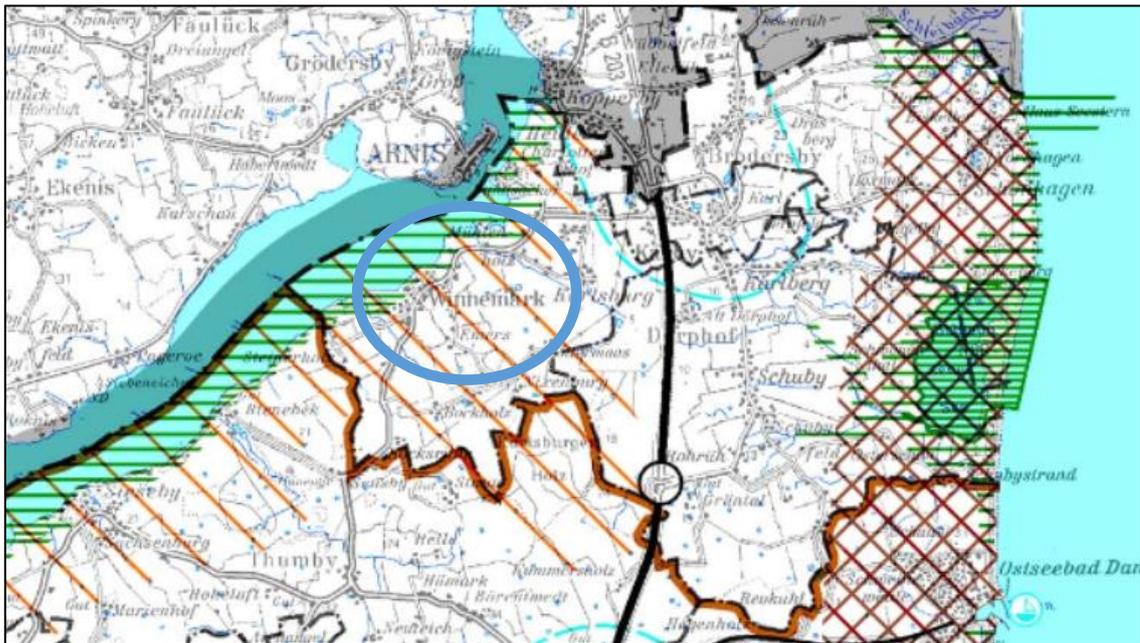
Unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten kann eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe getroffen werden. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. 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.

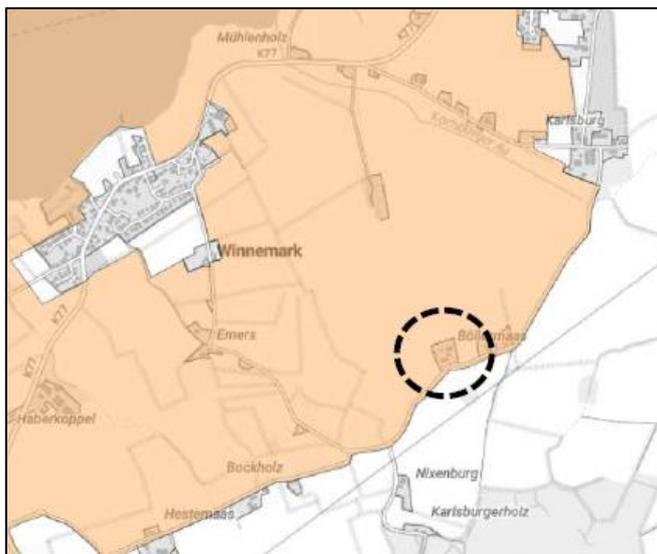
Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3. Landschaftsplan

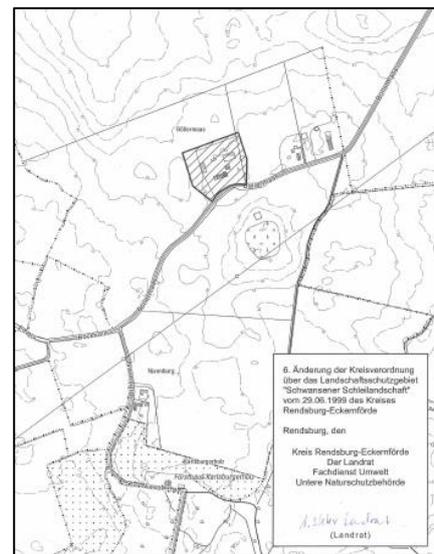
Der Bestandsplan des Landschaftsplanes (L-Plan) stellt den Geltungsbereich im bebauten Bereich als Siedlungsfläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß Landschaftsplan hat zum Erfassungszeitpunkt im Nahbereich um das Plangebiet eine Grünlandnutzung bestanden, was der heutigen Nutzungssituation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

- a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht (Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.)
- b) 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.)
- c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung (Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein

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

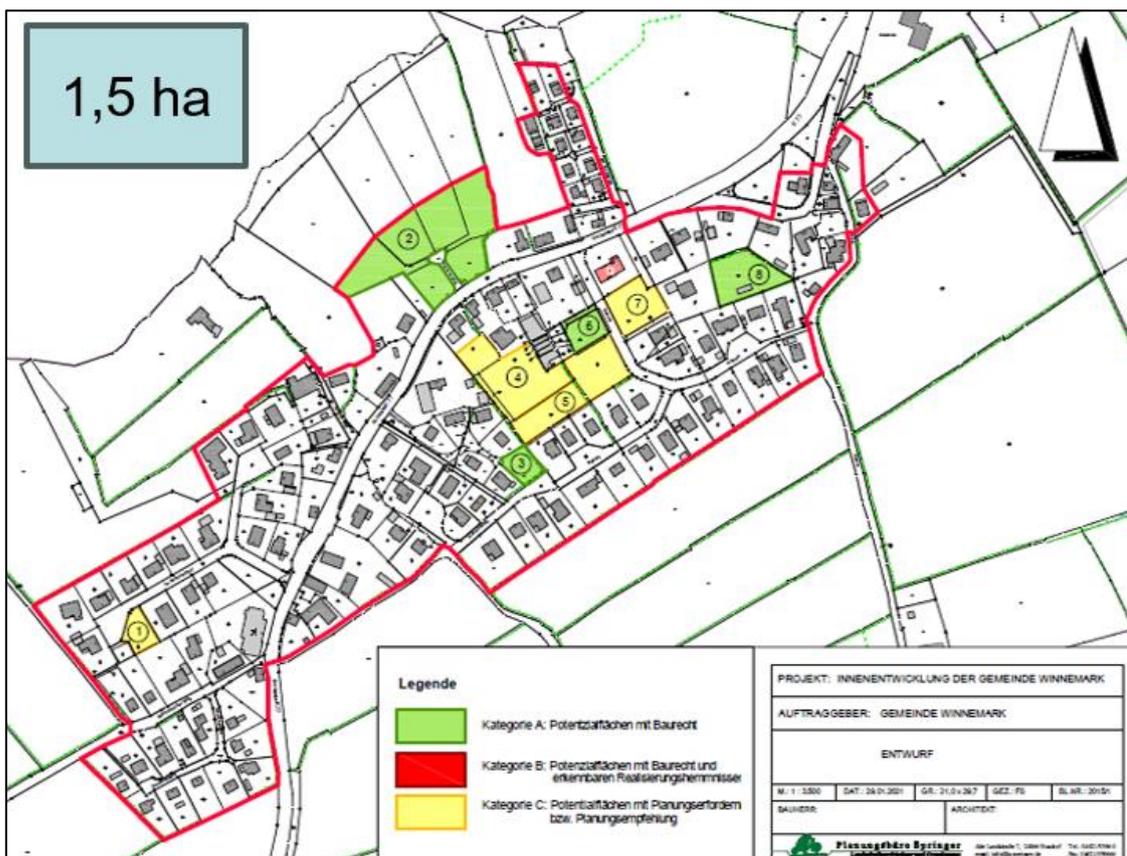
Hinsichtlich der Erfassungskriterien wurde für die Gemeinde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Winnemark wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m² 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 Lohunternehmens 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 m² 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 (2m³)
- 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 für die frühzeitigen Beteiligungsschritte 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.

Zum jetzigen Planungsstand liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan zum VB-Plan vor. Die dort dargelegte 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. Dieser wird in weiten Teilen als Muldensystem ausgebildet, um das anfallende Regenwasser zu fassen und abzuleiten, soweit es nicht innerhalb der jeweiligen Flächen bereits verdunsten kann.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird ein Rückhaltebecken vorgesehen, innerhalb der das anfallende Regenwasser gesammelt und versickert und verdunstet werden kann.

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 Lagerflächen im nordwestlichen Bereich nicht in Anspruch genommen. Die Erschließung des vorgesehenen neuen Wohngebäudes soll über die bestehende Zufahrt im Westen 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.

Das Vorhabenkonzept 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 westliche Grünfläche mit einem Wohngebäude als Betriebsleiterwohnhaus bebaut werden soll. Hier wird es erforderlich, teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen für die bauliche Entwicklung zu nutzen. Dies erfolgt jedoch in sehr geringem Umfang.

Die zwei Wohneinheiten innerhalb des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes bleiben bestehen und werden durch Familienmitglieder oder Mitarbeiter -mithin ausschließlich zu betrieblichen Zwecken- genutzt

Das bestehende ehemalige Stallgebäude, das eine weitere Wohneinheit beherbergt, soll zugunsten einer Neustrukturierung und betrieblichen Neubebauung abgerissen und damit die dort vorhandene Wohnnutzung aufgegeben werden. Damit würde sich die Anzahl der bestehenden drei Wohneinheiten (WE) innerhalb des Plangebietes nicht erhöhen. Das neue Wirtschaftsgebäude soll mit einer Abmessung von ca. 11,5 m x 41,0 m entstehen.

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 41,0 m zu bauen, um die Freifläche dazwischen für LKW, Unimog, Tieflader und Anhänger zu bebauen bzw. zu überdachen. Die Überdachung bzw. Überbauung wird eine Grundfläche von ca. 11,0 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.

Da durch die Neubauvorhaben Lagerflächen verlorengehen, ist beabsichtigt, am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Erweiterung der Lagerflächen um die bestehende Schleppdachhalle herum, die ebenfalls in der Grundfläche nach Norden und Westen erweitert werden soll, in einer vergleichbaren Größenordnung vorzunehmen.

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 m². der jetzt vorgesehene Planbereich hat eine Größe von ca. 16.800 m². Es erfolgt demnach eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 7.400 m².

Hiervon entfallen ca. 5.600 m² auf die Muldenflächen, das Regenwasserrückhaltebecken und die Randeingrünung, die die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft verbessern. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für betriebliche Zwecke erfolgt damit in einer Größe von ca. 1.800 m².

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 herangetreten, 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 abuarbeitenden 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 Verfahrens durch entsprechende Gutachten geprüft, 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**

Zum jetzigen Planungsstand liegen der Entwurf des VB-Planes mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

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.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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 zwei definierten Teilbereiche abschließend bestimmt. Es werden zwei Teilgebiete -Verwaltung und betriebliches Wohnen- sowie -Betriebsgelände- gebildet und die einzelnen Baufelder durch eine Nummerierung gekennzeichnet.

Das Teilgebiet 1 -Verwaltung und betriebliches Wohnen- umfasst die bestehenden und geplanten Gebäude mit Wohn- und Verwaltungsnutzungen im südlichen, straßenzugewandten Bereich des Plangebietes.

Das nördlich gelegene Teilgebiet 2 -Betriebsgelände- 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.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Landwirtschaftliches Lohnunternehmen / Tiefbauunternehmen- (Teilgebiete 1 und 2 mit näherer Zweckbestimmung) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Tiefbauunternehmens und eines Gewerbebetriebes, der landwirtschaftliche sowie kommunale Lohnarbeiten ausführt.

Zulässig sind im Teilgebiet 1 mit der näheren Zweckbestimmung -Verwaltung und betriebliches Wohnen-

- im Baufeld 1 ein Verwaltungs- und Betriebsleiterwohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige sowie
- im Baufeld 2 ein Verwaltungs- und Betriebsleiterwohnhaus mit maximal 1 Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige.

Zulässig sind ebenfalls die jeweils erforderlichen Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Tiefbau- und Lohnunternehmens (Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume).

Der Standort für den Neubau eines Betriebswohngebäudes bietet eine gute Zuordnung zum nördlich gelegenen Betriebsgelände und zur vorhandenen Haupteinfahrt. Die Erforderlichkeit dieser Zuordnung ergibt sich aus der nötigen Kontrolle der Betriebsabläufe durch den Betriebsinhaber und aus Sicherheitsaspekten. Der Betrieb verfügt über einen wertvollen Fuhr- und Maschinenpark, der insbesondere durch Diebstahl oder Vandalismus gefährdet ist. Bei einem Betriebsgelände sowohl in der bisherigen als auch in der vorgesehenen Größenordnung ist eine effiziente Sicherung der Liegenschaft nicht möglich.

Das betriebliche Wohnen wird im VB-Plan durch entsprechende Festsetzungen auf das absolut notwendige Maß begrenzt und umfasst mit insgesamt drei Wohneinheiten den auch bislang genehmigten Bestand an Wohneinheiten. Es erfolgt insofern ein Neubau, um die Wohnnutzungen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Die Zuordnung des betrieblichen Wohnens zum Betrieb wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Im Teilgebiet 2 mit der näheren Zweckbestimmung -Betriebsgelände- sind zulässig

- in dem Baufeld 3 überdachte Abstellflächen (Maschinenunterstand) für betriebseigene Firmenfahrzeuge und landwirtschaftlich genutztes Gerät sowie Materialien,
- in den Baufeldern 4 bis 6 allseitig geschlossene Gebäude zum Einstellen von Maschinen und Betriebsmitteln sowie zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten und Produktionsmitteln,
- in dem Baufeld 7 ein Gebäude bzw. eine Einrichtung zur Betankung der betriebseigenen Fahrzeuge sowie
- offene Stellplätze für Mitarbeiter.

Zulässig sind hier ebenfalls betriebliche Verkehrsflächen und offene Lagerflächen auch in Form von Schüttboxen mit einer seitlichen Einfassung, die eine maximale Höhe von 2,25 m über der Höhe der Verkehrsfläche am Standort der Errichtung nicht überschreiten darf. Letzteres dient der Begrenzung der Auswirkungen, die von derartigen Anlagen im Randbereich zur Landschaft ausgehen können.

Mit der erfolgten Festsetzung sind die zulässigen Nutzungen abschließend definiert und klar zugeordnet. Zulässig sind neben den o.g. Nutzungen ebenfalls betriebliche Verkehrsflächen und offene Lagerflächen in klar definierten Größenordnungen, zu denen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

In dem Teilgebiet 1 darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.350 m² überschritten werden.

In dem Teilgebiet 2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die zulässige Flächenversiegelung zugunsten der festgesetzten Bebauung innerhalb der Baufenster 3 bis 7 und von betrieblich erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen eine maximale Größe der Grundfläche von 7.900 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung der überbaubaren, durch Baugrenzen definierten Grundstücksflächen (Baufelder) gibt innerhalb des Plangebietes den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Festsetzung orientiert sich relativ eng an dem vorgegebenen Baukonzept, um dieses zu sichern.

Das Maß der Nutzung wird als absoluter Wert in jeweils ausreichender Größenordnung für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Klarstellend ist festgesetzt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder gilt.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die eine bestmögliche Einfügung in die topografischen Gegebenheiten des Geländes gewährleistet, und die Trauf- und

Gesamthöhe der Gebäude, die sich am Vorhabenkonzept orientieren, das in Kapitel **Fehler! V erweisquelle konnte nicht gefunden werden.**2 ausführlich beschrieben ist. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind dabei auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen lediglich durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Für die Baufelder innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiervon abweichend wird für den im Teilgebiet vorgesehenen Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses festgesetzt, dass entsprechend der vorgesehenen Nutzung ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Garagen und Carports sind im Teilgebiet 1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Teilgebiet 2 unzulässig.

Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Die Fassadengestaltung innerhalb des Teilgebietes 1 des Sondergebietes ist nur zulässig in rotem bis rotbraunem oder gelbem Ziegelmauerwerk sowie bis zu 40% der jeweiligen Fassadenfläche auch mit Holzverkleidungen aus naturbelassenen flachen Brettern oder Bohlen. Dies entspricht dem Bestand sowie der Gestaltung der umgebenden, für die Ortslage typischen Fassadengestaltung.

In dem Teilgebiet 2 ist die Fassadengestaltung zulässig mit einer Holzverkleidung aus naturbelassenen flachen Brettern oder Bohlen oder profilierte Metalltafeln im Farbton Grün, der einen Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 10% und 25% aufweisen muss. Diese Festsetzung entspricht dem Gestaltungsspektrum landwirtschaftlicher Nutzgebäude. Anstriche der Holzverkleidungen mit einer farblosen Lasur sind ebenso zulässig.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden dürfen.

Die festgesetzten Gestaltungsmöglichkeiten entsprechen insgesamt einer im ländlichen Raum üblichen Fassadengestaltung und sollen zu einer ansprechenden Einbindung der Gebäude in die landschaftliche Umgebung beitragen.

Der Remissionswert ist zur weiteren Bestimmung und Sicherstellung der Gestaltung der Fassadenmaterialien festgesetzt worden. Vermieden werden soll insbesondere eine zu helle Farbgebung. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet (0 % = Schwarz, 100 % = Weiß).

In dem Teilgebiet 1 sind die Dächer der Hauptgebäude entsprechend der in der Umgebung ortstypischen Gestaltung mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.

Aus der Umgebung wird insbesondere die Dachlandschaft der geplanten Gebäude im Teilgebiet 2 wahrnehmbar sein. Um diese optimal in die landschaftliche Umgebung einzubinden, ist festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit oder mit einem bewachsenen Gründach auszubilden sind sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte als die Dachlandschaft störende Elemente unzulässig sind.

Aus den o.g. Gründen werden die Zulässigkeit von Solaranlagen gesteuert und Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen.

Die Solaranlagen sind nur auf den Dächern und an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig. Bei Dachanlagen ist zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten

Im Teilgebiet 1 dürfen die Solaranlagen nur auf geeigneten Dachflächen sowie parallel zur Neigung der Dachfläche errichtet werden.

Abweichungen von den Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sind zugunsten einer zurückhaltenden und harmonischen Einbindung derartiger Anlagen getroffen worden. Zwar soll auch ein landwirtschaftliches Lohn- bzw. Tiefbauunternehmen für sich werben können. Aufdringliche oder zu großflächige Werbung soll im Außenbereich jedoch ebenso ausgeschlossen werden wie Fremdwerbung.

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass in dem Teilgebiet 1 ebenerdige Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise als Rasenfläche mit Fahrstreifen, als Grandfläche, mit Rasengitterbauelementen oder mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil herzustellen sind.

Schottergärten werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt von Hecken und Bäumen, zu Neupflanzungen von Hecken sowie zu den das Plangebiet einfassenden privaten Grünflächen und deren Gestaltung getroffen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und Pflanzqualität am gleichen Standort zu ersetzen.

Der Obstbaumbestand in der für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche am südöstlichen Rand des Plangebietes ist in seiner Eigenart als Obstgarten zu erhalten und in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Bei Abgang sind die Obstgehölze durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand auf einer Breite von 7,00 m standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand zu pflanzen. Hier erfolgen weitergehende Regelungen zur Ausbildung und zu Pflanzqualitäten.

Die bereits in Teilen bestehende Heckenpflanzung an der Straße Böllermaas soll nach Südwesten fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Schleilandschaft“ (Kreisverordnung vom 29. Juni 1999) wurde nachrichtlich übernommen. Dies umfasst nur sehr kleine Flächenanteile, die sich ergeben haben, da nach der erfolgten Entlassung eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes erfolgt ist. Bei den Flächen des Plangebietes, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, handelt es sich ausschließlich um Grünflächen, so dass hier keine Ziele der Schutzverordnung beeinträchtigt werden.

7. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung 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 aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

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) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

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 wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Die Ausarbeitung des Berichtes wurde durch das Büro „Frankes Landschaften und Objekte“ aus Kiel vorgenommen. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung als gesonderter Teil der Begründung im Entwurf vor.

7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Die vorliegende Bilanzierung berücksichtigt bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs die bereits vorhandene und genehmigte Bebauung sowie unterschiedliche Oberflächenbeläge. Aus der Bilanzierung ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **3.100 m²**.

Als **Kompensationsmaßnahme** für die vorgenannten Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes eine Gehölzanpflanzung als Randeingrünung angelegt, die entsprechend angerechnet werden kann. Die vorgesehene Fläche umfasst das Plangebiet im Westen, Norden und Osten und hat eine Größe von ca. **1.400 m²**.

Die verbleibenden **1.700 m²** Ausgleichsfläche werden auf einer externen, vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Fläche erbracht.

Als Kompensationsmaßnahme wird eine landwirtschaftliche Fläche im Umfeld des Plangebietes (Teilfläche aus Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Winnemark) aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotoptyp entwickelt. Die Ausgleichsfläche soll sich im Rahmen der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) langfristig zu einem Gehölzbestand entwickeln und einen weiteren Baustein im Mosaik aus Waldflächen und Feldgehölzen innerhalb der weitgehend offenen Gutslandschaft bilden. Mit den angrenzenden Knicks und dem benachbarten Wald existiert ein Potenzial für die Ausbreitung regionaltypischer, standortgerechter Gehölzarten. Als Abgrenzung zum verbleibenden Acker und weiteres Entwicklungsinital werden entlang der offenen Nordgrenze der Ausgleichsfläche mind. 4 Gehölzgruppen angepflanzt.

Die Sicherstellung der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgen durch vertragliche Regelungen und eine grundbuchliche Absicherung.

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind u.a. die Eingrünung des Gebietes durch Erhaltung und von Einzelbäumen sowie Anpflanzung von Gehölzstreifen und Hecken in den Randbereichen des Plangebietes, die Ableitung des Regenwassers über Sickermulden, die Einbindung der Bebauung in die Topografie und Vorgaben zur landschaftsgerechten Gestaltung.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung der Eingriffe und Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der mit dem Kapitel 13 Bestandteil dieser Begründung ist.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt. Insofern wird zum jetzigen Verfahrensstand auf die dort erfolgten Erläuterungen und Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen. Im Fazit des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen wird folgendes ausgesagt:

„Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend gesichert und einzelne Gehölzbeseitigungen durch umfangreiche Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert. In geringem Umfang gehen Garten- und Ackerflächen verloren. Artenschutzrechtliche Belange werden in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt.“

Die im Umweltbericht erfolgten Aussagen und Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie sind zu beachten.

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, wurde durch das Wasser- und Verkehrskontor Neumünster eine Lärmtechnische Untersuchung -Gewerbelärm nach TA Lärm-erarbeitet. Im abschließenden Kapitel „Zusammenfassung und Empfehlung“ wird folgendes ausgeführt:

„Ausgangssituation

In der Gemeinde Winnemark ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 9 geplant. Über den Bebauungsplan ist auf dem Grundstück „Hof Böllermaas“ eine Betriebserweiterung der Fa. Fülling, sowie der Neubau von betriebsbezogenen Wohnnutzungen geplant. Es ist zu untersuchen, ob die vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen Lärmimmissionen auswirken, die für die geplante Wohnnutzung relevant sein wird.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Wohnnutzungen darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm auszusprechen. Die Berechnung erfolgt nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2].

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Die Situation wird auf der Grundlage des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen BPlans Nr. 9 des Architekturbüros für Stadtplanung Guntram Blank (Stand 24. Juli 2023), Architekturbüro Alexander Paries (Stand 01. August 2024), sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung modelliert. Die Schallquellen werden entsprechend der Betreiber Auskunft vom März 2024 berücksichtigt.

Der Schutzanspruch der zu betrachtenden Bebauung wird aufgrund der Nutzungscharakteristik als Gewerbegebiet (GE) berücksichtigt.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an allen Immissionsorten eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] bestehen Emissionsreserven. Zur Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes TAG ist eine Vervierfachung der berücksichtigten Vorgänge möglich.

Ein den Tätigkeiten am Tage vergleichbarer Nachtbetrieb, zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, würde zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes NACHT der TA Lärm[1] für Gewerbegebiete (GE) führen.

Im Falle eines Winterdienstes werden, sofern die Mitarbeiter vor 06.00 Uhr auf dem Mitarbeiterstellplatz parken, die Maximalpegel am nächstgelegenen Immissionsort, infolge des Türenschlagens auf dem Pkw-Stellplatz überschritten. Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art wären in diesem Fall erforderlich.

Die Ansiedlung der Wohnnutzung an dem Gebäude B ist möglich, dort sind keine Konflikte zu erwarten.

Fazit

Mit dem Neubau der betriebsbezogenen Wohneinheit soll eine schutzbedürftige Nutzung in ein Umfeld des Typs Gewerbegebiet (GE) eingefügt werden. Der Neubau ist damit der Veranlasser eines Lärmkonfliktes zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Er hat daher dafür Sorge zu tragen, dass durch Lärmschutzmaßnahmen innerhalb seines Bereichs ein Zustand geschaffen wird, der sich nicht einschränkend auf die gewerbliche Nachbarschaft auswirkt.

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der, an den Gewerbebetrieb heranrückenden, Wohnnutzung am geplanten Standort.“

Weitergehende Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung werden daher nicht erforderlich.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1. Verkehrserschließung

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 nicht in Anspruch genommen.

Die Erschließung des vorgesehenen Wohngebäudes soll über die bestehende Hauptzufahrt im Westen erfolgen.

9.2. Technische Infrastruktur

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

Das Gemeindegebiet von Winnemark ist hinsichtlich der **Trinkwasserversorgung** an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen angeschlossen.

Die **Löschwasserversorgung** soll über das Trinkwassernetz und soweit erforderlich über ergänzende Maßnahmen sichergestellt werden.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Der Versorgungsträger weist auf folgendes hin:

„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Auskunft über die von uns verlegten Leitungen bekommen Sie ab jetzt online in unserem Planauskunftportal über unsere Website www.sh-netz.com.“

Eine zentrale Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser ist nicht vorhanden.

Das **Schmutzwasser** wird über eine Kleinkläranlage mit Überlauf in ein Fließgewässer abgeführt. Die Kleinkläranlage ist derzeit für 12 EW ausgerüstet. Der Neubau wird an die Anlage angeschlossen. Die Einwohnerzahl erhöht sich durch den Ersatzbau nicht. Das Entwässerungskonzept trifft hierzu die folgenden Aussagen:

„Das häusliche Schmutzwasser wird im Freigefälle zur vorhandenen Kleinkläranlage (Erlaubnisbescheid vom 24.11.2008) geleitet, dort gereinigt und anschließend in das Gewässer Vl1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby eingeleitet. Die Anzahl der Wohneinheiten ändert sich nicht. Das Haupthaus bleibt mit seinem Anschluss bestehen. Das alte Wohnhaus im Nordosten wird abgerissen, ein neues Wohngebäude im Südwesten des Plangebietes errichtet und an die Kleinkläranlage angeschlossen. Die neuen Grundleitungen werden mit einem Nenndurchmesser DN150 und einem Gefälle von 0,67% verlegt. Es erfolgt keine Änderung bei der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten.

Der vorhandene Waschplatz für die betrieblichen Fahrzeuge (Erlaubnisbescheid vom 24.11.2008) wird unverändert weiter genutzt. Das Abwasser wird über einen Leichtflüssigkeitsabscheider NS15 in das Gewässer Vl1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby eingeleitet.

Die vorhandene Eigenbedarfstankstelle (Baugenehmigung vom 03.07.2013) wird im gleichen Umfang weiter betrieben, wie derzeit genehmigt. Die auf der Abfüllfläche anfallenden Abwässer sind, wie in der Genehmigung vorgesehen, über einen Leichtflüssigkeitsabscheider an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen. Anschließend wird das Abwasser, wie genehmigt, in das Gewässer Vl1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby eingeleitet. Der Anschluss bleibt unverändert.

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.

Hinsichtlich der **Regenwasserableitung** wurden ein Entwässerungskonzept und eine Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet.

Die Ergebnisse werden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Als Grundlage für die Bilanzierung ist bereits eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein baugelogeologisches 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.

Erarbeitet wurde das Entwässerungskonzept für das anfallende Regenwasser vom Ing.-Büro Haase und Reimer Ingenieure aus Busdorf. Das Konzept zeigt Maßnahmen auf, die den natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer über ein Regenrückhaltebecken nicht relevant verändern. Im Konzept wurden folgende Aussagen getroffen:

„Die bestehende Bebauung und die gepflasterten bzw. betonierten Verkehrswegeflächen entwässern derzeit über Fallrohre und Straßenabläufe in die Vorflut. Das auf den Schotterflächen anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort. Es liegt eine Einleitgenehmigung (Erlaubnisbescheid vom 24.11.2008) mit einer Einleitmenge von 16 l/s in das Gewässer Vlc1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby vor.

Die Entwässerungsanlagen werden dem Entwässerungskonzept ... entsprechend umgebaut. Die anfallenden Oberflächenwasser Einzugsgebiete entwässern wie im Lageplan Einzugsgebiete ... dargestellt in Muldenversickerungen oder werden abgeleitet.

Der größere Anteil des anfallenden Regenwassers (15.474 m²) wird daher über mehrere mit Rasen bewachsene Mulden (belebte Bodenzone) in das Grundwasser eingeleitet. An diese Muldenversickerungen sind Dach- und Hofflächen angeschlossen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind das Grundwasser und der Boden vor schädlichen Verunreinigungen zu schützen. Im natürlichen Wasserkreislauf wird der Schutz des Grundwassers durch den Sickerraum und die darin stattfindenden biologischen, physikalischen und chemischen Prozesse wirksam und dauerhaft gewährleistet. Die Versickerung von Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone dient daher unmittelbar dem Schutz des Bodens und des Grundwassers. Daher sollte eine möglichst breitflächige Versickerung über die bewachsene Bodenzone angestrebt werden. Niederschlagsabflüsse mit tolerierbaren Verschmutzungen werden z.B. über die bewachsene Bodenzone vorgereinigt und in das Grundwasser eingeleitet werden.

Ein kleiner zentraler Bereich des Betriebsgeländes und der Dachflächen kann nicht im Freigefälle zu den Muldenversickerungen geleitet werden. Das Regenwasser wird im mineralisch abgedichteten Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und mit 11l/s gedrosselt in die Vorflut Vic1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby eingeleitet.

...

Insgesamt bleibt die genehmigte Einleitmenge von 16l/s unverändert.“

Es werden entsprechende Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung im Südwesten des Plangebietes entsprechend festgesetzt.

Die erforderlichen Mulden- und Sickerflächen sind als private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Mulde- festgesetzten Flächen sind begrünte Geländemulden zur Zwischenspeicherung von Regenwasser anzulegen.

Die Standorte von festgesetzten Anpflanzungen sind zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verfahrensablauf in die Begründung aufgenommen.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt überschlägig auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

Gesamtgröße Plangebiet	16.801 m ²	100,00 %
davon		
Verkehrs- / Lagerflächen	6.307 m ²	37,54 %
Bebaute Flächen (max. GR)	3.325 m ²	19,79 %
Grünflächen	7.169 m ²	42,67 %
davon		
Grünflächen / Randeingrünung	2.814 m ²	39,24 %
Grünflächen / Mulden	2.329 m ²	32,49 %
Private Grünflächen (Parkanlage / Wohnen und Betrieb)	1.617 m ²	22,56 %
Regenwasserrückhaltebecken	409 m ²	5,70 %

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 Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.“

13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Winnemark, den

.....
- Der Bürgermeister -