

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE GÜBY

- GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE 'HOF LOUISEN- LUND' UND DEM GOLFPLATZ-

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL A - BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	1
1.4 Rechtliche Bindungen	1
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	1
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2000	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	2
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020	2
1.4.5 Landschaftsplan.....	2
1.4.6 Schutzverordnungen.....	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3 PLANINHALT	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	6
3.5 Verkehrliche Erschließung	6
3.6 Ver- und Entsorgung	6
3.7 Denkmalschutz	6
3.8 Umweltbericht	7
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	7
3.10 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	8
4 FLÄCHENVERTEILUNG	9
5 KOSTEN	9
TEIL B – UMWELTBERICHT	10
1 EINLEITUNG	10
2 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION	10
3 ÖKOLOGISCHE AUSSTATTUNG	10
4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINORDNUNG	11
5 VORGESEHENER UNTERSUCHUNGSUMFANG	12

TEIL A - BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Güby, Kreis Rendsburg-Eckernförde - für das Gebiet zwischen der Straße 'Hof Louisenlund' und dem Golfplatz

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Güby zwischen der Straße 'Hof Louisenlund' und dem Golfplatz. Es umfasst im Wesentlichen das Flurstück 136/69 sowie Teile des Flurstückes 93/7 der Flur 1, Gemarkung Güby. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Golfplatz,
- im Osten durch eine als Lagerfläche genutzte Wiese,
- im Süden durch die Straße 'Hof Louisenlund' und eine Biogasanlage und
- im Westen durch ein Wohnhaus und den Feuerwehrstandort.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,28 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine Trafostation. Nach Norden, Osten und Süden begrenzen landschaftstypische Knicks das Grünland. Im südlichen Knick sind insgesamt drei Knicklücken vorhanden, die die Zufahrt auf die Fläche ermöglichen.

Das südliche Plangebiet umfasst einen Teil der Straße ‚Hof Louisenlund‘. Südlich der Straße befindet sich ein weiterer Knick.

Das Gelände ist leicht bewegt und weist Höhen zwischen 40 m üNN und 43 m üNN auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Güby hat am 22.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich der Gemeinde Güby wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Gebiet im ländlichen Raum sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

dargestellt. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Zudem befindet sich das Plangebiet am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen. Louisenlund liegt weiterhin im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig und am Rande des 10 km-Umkreises des Mittelzentrums Eckernförde.

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

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2000

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

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

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Güby ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan Nr. 7 damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II (2020) weist das Plangebiet in Karte 2 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Die Karten 1 und 3 enthalten für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Darstellungen.

1.4.5 Landschaftsplan

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Güby ist das Plangebiet als zukünftige Baufläche dargestellt. Zudem sind die vorhandenen Knicks gekennzeichnet.

1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes (bzw. angrenzend) gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt.
- Ca. 400 m östlich des Plangebietes befindet sich der denkmalgeschützte Hof Louisenlund, der von einem Gartendenkmal umgeben ist.
- Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 'Hütener Vorland'.
- Flächen des FFH-Gebietes 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe' (DE-1423-394) befinden sich ca. 130 m südlich und ca. 260 m nördlich des Plangebietes.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Güby aufgestellt. Dieser trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig um in dem Planbereich, auf einer Gesamtfläche von ca. 1,28 ha, eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Güby angepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Güby möchte die Flächen nördlich der Biogasanlage an der Straße 'Hof Louisenlund' baulich entwickeln. Ausgangspunkt für diese Überlegungen ist die Suche der Stiftung Louisenlund nach einem geeigneten Standort für ihren Bauhof. Dieser liegt derzeit verstreut über mehrere Standorte verteilt im Bereich Louisenlund. Einige dieser Standorte sind aus denkmal- und naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten. Dieser Umstand war bereits Gegenstand der Überlegungen im Rahmen der letzten umfassenden Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Louisenlund. Damals konnte jedoch kein geeigneter Standort für eine Verlagerung gefunden werden.

Nun besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, eine ca. 1,2 ha große Fläche nördlich der Biogasanlage an der Dorfstraße baulich zu entwickeln. Dieser Standort ist für den Bauhof der Stiftung Louisenlund optimal, da er in unmittelbarer Nähe zum Internatsgelände liegt und auf direktem Wege erreichbar ist. Die Stiftung Louisenlund benötigt jedoch nur ca. ein Drittel der zur Verfügung stehenden Fläche. Daher hat sich die Gemeinde mit den Nutzungsmöglichkeiten der verbleibenden Fläche auseinandergesetzt. Hierzu hat die Gemeinde u.a. ein Gutachten in Bezug auf die Emissionen der angrenzenden Biogasanlage erstellen lassen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet die Nutzungsart 'Wohnen' vor allem auf Grund der Geruchsemissionen des angrenzenden Betriebes nicht zu empfehlen ist.

Daraufhin hat die Gemeinde erste Gespräche mit örtlichen Gewerbetreibenden geführt. Dabei wurde sehr schnell deutlich, dass der konkrete Bedarf an kleineren Gewerbeflächen mit Größen zwischen 1.500 m² und 2.500 m² sehr groß ist. Das Gewerbegebiet soll schwerpunktmäßig örtlichen Handwerksbetrieben dienen, die in nicht größerem Umfang auf Schwerlastverkehr angewiesen sind.

Aus Sicht der Gemeinde Güby handelt es sich bei diesen Planungsabsichten nicht um ein klassisches Gewerbegebiet, in dem auf Vorrat Gewerbeflächen entwickelt werden sollen. Es sollen nur Entwicklungsmöglichkeiten für den konkreten Bedarf der örtlichen Handwerksbetriebe geschaffen werden. Zudem soll, wie oben beschrieben, der Bauhof der Stiftung Louisenlund an diesem Standort ein neues Zuhause finden.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 2.7 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, wonach u.a. neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden sind.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.7 des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2020) dargelegten Grundsätzen, wonach alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können.

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

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde weiterhin den in Ziffer 3.9 des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2020) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde Güby entschieden, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden zukünftig überwiegend Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung angestrebt. Im Zuge der weitergehenden Planung wird geprüft, ob aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ggf. auch die Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geboten ist.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen liegen im öffentlichen Interesse. Besonders der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen steht für die Gemeinde Güby dabei im Vordergrund.

Eine Inanspruchnahme der geplanten gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben ist an diesem Standort aus Sicht der Gemeinde Güby städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Gütern ist außerhalb der geplanten Gewerbegebiete im Gemeindegebiet Güby bzw. in den Nachbar-

gemeinden möglich. Wegen des wohnungsfern gelegenen Gewerbegebietes wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlerbetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten in Bezug auf die angrenzende Biogasanlage werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) erfolgt vor dem Hintergrund, dass vornehmlich produzierendes Gewerbe angesiedelt und dass nächtlichen Störungen vorgebeugt werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie max. zwei Vollgeschossen im Gewerbegebiet orientiert sich an der angestrebten Nutzung und den Anforderungen der anfragenden Betriebe. Mit einer GRZ von 0,8 schöpft die Gemeinde die Obergrenze des § 17 BauNVO aus. Hiermit soll v.a. der Flächenverbrauch reduziert und die Fläche optimal ausgenutzt werden.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 10,00 m im Gewerbegebiet dient dem städtebaulich notwendigen Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Eine übermäßige Fernwirkung der Gebäude wird somit vermieden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In dem Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen und den geschützten Biotopen (hier v.a. Knicks) ein.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m vom Knickfuß nicht zulässig.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße und die Straße 'Hof Louisenlund' verkehrlich erschlossen. Innerhalb des Gewerbegebietes ist keine zusätzlich öffentliche verkehrliche Erschließung vorgesehen. Die einzelnen Gewerbegrundstücke werden über separate und ggf. gemeinsame private Zufahrten erschlossen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom und Gas versorgt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsstation, die in die Planzeichnung mit aufgenommen worden ist.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem in die Kläranlage der Stadt Schleswig.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des LLUR durchgeführt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Güby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.7 Denkmalschutz

Der Garten Louisenlund (nordöstlich des Plangebietes) ist seit 1971 als Denkmal gem. § 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von Schleswig-Holstein eingetragen. Er wird vom Landesamt für Denkmalpflege Kiel neben dem Schlosspark Eutin und dem Schleswiger Neuwerkgarten bei Schloss Gottorf als **national bedeutsamer Garten** und damit in der höchsten Schutzkategorie eingestuft.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben

das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

3.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Güby wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Güby werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen sowie die Beeinträchtigung geschützter Biotope ausgelöst werden.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks im Norden und Osten des Plangebietes wird ein insgesamt 6 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Streifen ist als Gras- und Staudenflur naturnah zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist durch die Herstellung eines stabilen, mindestens 1,50 m hohen Zaunes vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Beeinträchtigungen des Knicks südlich der neu entstehenden Gewerbeflächen durch die heranrückende Bebauung können nicht endgültig ausgeschlossen werden. Daher wird der Knick entlang der Gewerbeflächen rechtlich entwidmet und als Grünstruktur ohne gesetzlichen Biotopschutz erhalten. Gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ ist für eine Knickentwidmung ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 notwendig. Insgesamt werden **150 m Knick** entwidmet. Die verbleibende Grünstruktur ist durch die Herstellung eines stabilen, mindestens 1,50 m hohen Zaunes mit einem Meter Abstand zum Knickfuß vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Anstelle des in der Planzeichnung festgesetzten entwidmeten Knicks (Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) entlang der Straße Hof Louisenlund ist je Grundstück auch eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8 m Breite zulässig. Diese Knickabschnitte sind zusätzlich zur v.g. Entwidmung im Verhältnis 1 zu 1 auszugleichen. Derzeit geht die Gemeinde von ca. 5 Grundstückszufahrten aus.

Insgesamt wird damit eine **Knickneuanlage von 150 m + 40 m = 190 m** für Knickbeseitigung und -entwidmung notwendig. Der konkrete Ausgleich wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Gehölzanpflanzung vorgenommen. Diese erfolgt zweireihig auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Anpflanzung'. Die zu bepflanzende Grünfläche

weist eine Breite von ca. 3 m auf. Die Reihen werden in Abständen von ca. 1 m versetzt zueinander gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher.

Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Zudem sind fensterlose Fassaden je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird auch die Verdunstungsrate im Plangebiet gefördert.

Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme soll zum einen zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen beitragen. Zum anderen soll die Verdunstung im Plangebiet erhöht und die Luftqualität verbessert werden.

Gepflanzt werden mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm. Folgende Arten können für die Pflanzung in Betracht kommen:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Bei dieser Aufzählung handelt es sich um eine Auswahlliste.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.

- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Güby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.840 m² mit folgender grober Unterteilung:

Gewerbegebietsflächen	ca. 10.330 m ²
Verkehrsflächen	ca. 890 m ²
Grünflächen	ca. 190 m ²
Maßnahmenflächen	ca. 1.410 m ²
Versorgungsflächen	ca. 20 m ²

5 KOSTEN

Die Gemeinde Güby trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

TEIL B – UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt. Bezüglich der Beschreibung der Planung wird auf das Kapitel 2 im Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Güby in der gleichnamigen Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 136/69 sowie Teile des Flurstücks 93/7 der Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Güby. Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Golfplatz,
- im Osten durch eine als Lagerfläche genutzte Wiese,
- im Süden durch die Biogasanlage und
- im Westen durch ein Wohnhaus und den Feuerwehrstandort.

Das Relief im Plangebiet ist bewegt. Im südlichen und im zentralen Plangebiet liegt die Geländehöhe bei ca. 43 m über NHN. Nach Nordwesten und Osten fällt das Gelände auf ca. 40 m über NHN ab.

3 ÖKOLOGISCHE AUSSTATTUNG

Das Plangebiet wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist als artenarm einzustufen (GAy). Die Fläche wird von Weidelgras dominiert, nur vereinzelt tritt Sauerampfer auf. Wertgrünlandbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine Trafostation (Sle). Nach Norden, Osten und Süden begrenzen landschaftstypische Knicks (HWy) das Grünland. Auf den Knicks stocken u.a. Hasel, Weiß-Dorn, Holunder, Brombeere, Weide, Ulme und Berg-Ahorn. Überhälter sind auf allen drei Knicks vorhanden. Es handelt sich dabei vor allem um Eschen unterschiedlichen Alters sowie junge Berg-Ahorne. Nennenswert sind zwei stärkere Überhälter an der nordöstlichen Flurstücksecke. Dort stocken eine Esche und eine Stiel-Eiche, die aufgrund ihrer Stärke als landschaftsbestimmend einzuordnen sind. Im südlichen Knick sind insgesamt drei Knicklücken vorhanden, die die Zufahrt auf die Fläche ermöglichen.

An der westlichen Grenze des Grünlandes ist bislang nur ein ortsüblicher Koppelzaun als begrenzende Struktur vorhanden. Entlang des Zaunes hat sich ein grasdominierter Saum ausgebildet (v.a. Weidel- und Knäuelgras). Unmittelbar westlich des Zaunes befindet sich eine Zufahrt zum rückwärtigen Gelände des westlich gelegenen Feuerwehrstandortes bzw. zum nördlich gelegenen Golfplatz. Die Zufahrt wird augenscheinlich kaum genutzt und ist ebenfalls flächig mit Gräsern wie Weidel- und Knäuelgras bewachsen (GYy). Vereinzelt tritt hier Pyrenäen-Storchnabel auf.

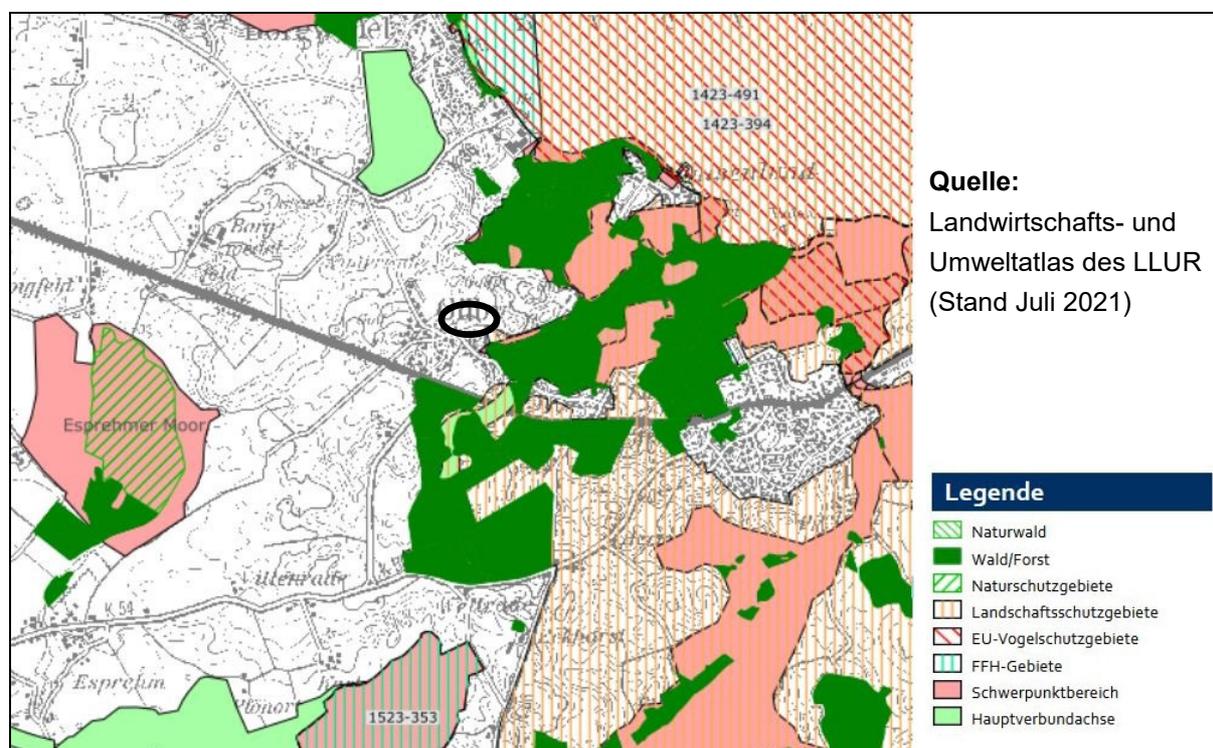
Das südliche Plangebiet umfasst einen Teil der Straße ‚Hof Louisenlund‘ (SVs). Südlich der Straße befindet sich ein weiterer Knick (HWy), der u.a. mit Hasel, Erle und Berg-Ahorn bestockt ist.

Außerhalb wirtschaftet im Süden die Biogasanlage von Güby (Slb). Westlich befinden sich ein Wohnhaus sowie das Gelände der Feuerwehr Güby. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das weitläufige Gelände des Golfplatzes Güby (SEg). Die östlich angrenzende Wiese wird derzeit als Lagerfläche genutzt (SLy). Hier befinden sich kleinere Bootstrailer sowie Müllsammelcontainer.

4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINORDNUNG

Der Planbereich ist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit einer *allgemeinen* Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Zusätzliche Vorbelastungen bestehen durch die südlich gelegene Biogasanlage, die angrenzende Bebauung sowie den nördlich gelegenen Golfplatz. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Knicks mit ihren zum Teil starken Überhältern am Rand des artenarmen Grünlandes.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Bebauung und die Versiegelungen einer bisher unversiegelten Fläche zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird der Oberflächenabfluss im Plangebiet erhöht und das Landschaftsbild verändert. Eingriffe in den südlichen Knick sind für die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen nicht zu vermeiden. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt mit dem FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ südöstlich in einer Entfernung von ca. 125 m

bzw. nördlich in einer Entfernung von ca. 270 m. Das EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 „Schlei“ liegt ca. 910 m nordöstlich. Das Plangebiet befindet sich in räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortschaft. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem FFH-Gebiet befinden sich der Golfplatz sowie die Biogasanlage, sodass keine erstmalige Beunruhigung und kein Heranrücken an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung erfolgt. Von dem kleinflächigen Vorhaben sind im Wesentlichen die Wirkfaktoren Bodenversiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Zudem sind Eingriffe in das Knicknetz nicht zu vermeiden. Geplant ist eine Nutzung durch den Bauhof der Stiftung Louisenlund, der sich derzeit über mehrere Standorte zerstreut im Bereich Louisenlund befindet, sowie durch weitere, bereits ortsansässige Betriebe. Erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können, sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der umliegenden Nutzungen sowie den zu erwartenden Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hiermit um Hinweise zu gegebenenfalls notwendigen Vorprüfungen hinsichtlich der Natura 2000-Gebiete gebeten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks Schlei (§ 27 BNatSchG). Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet nicht vor. Südöstlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Hüttener Vorland“ (Verordnung vom 08.06.2000). Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind nicht betroffen.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind mit den Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) im Plangebiet vorhanden. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet und die umliegenden Flächen.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich in ausreichend großem Abstand zum Plangebiet.

5 VORGESEHENER UNTERSUCHUNGSUMFANG

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes am nördlichen Rand der Ortschaft Güby vor. Das Plangebiet grenzt an das Gelände der Feuerwehr sowie die Biogasanlage Güby an, sodass hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen eine Vorbelastung gegeben ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird das für den technischen Umweltschutz zuständige LLUR beteiligt und um Hinweise gebeten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet lassen ein Vorkommen von heimischen Brutvögeln im Bereich der Knicks und von Fledermäusen an den stärkeren Überhängen erwarten. Konkrete faunistische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Daten zu Pflanzen (u.a. vorkommender Brombeerarten) und Tieren der LANIS-Datenbank des LLUR werden angefordert und berücksichtigt.

Bezüglich der Belange des Knick- und Gehölzschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden erarbeitet. Der südliche Knick wird im Zuge der verkehrlichen Erschließung der neuen Gewerbeflächen beeinträchtigt werden. Für jedes Gewerbegrundstück ist ein Knickdurchbruch von ca. 8 m Breite zulässig. Durch die neu entstehenden Knickdurchbrüche wird der Knick seiner Biotopfunktion nicht mehr gerecht, weswegen der übrige Knick rechtlich entwidmet wird. Die Eingriffe in den südlichen Knick werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Die Knicks im Norden und Osten werden als geschützte Biotope erhalten. Zum Schutz und zur Pflege der Knicks werden Maßnahmenflächen festgesetzt, die abzuzäunen sind und als naturnahe Grünflächen max. zweimal im Jahr gemäht werden dürfen.

Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

Schutzgut Boden:

Gemäß der Bodenkarte (M. 1 : 25.000) des Landwirtschafts- und Umweltatlasses des LLUR herrscht im Plangebiet Parabraunerde als Bodentyp vor. Als Bodenartenschichtung wird Lehmsand über Lehm angegeben. Der Bodentyp ist typisch für die Jungmoränenlandschaft und in der Gegend um Güby weit verbreitet.

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Neue und bereits vorhandene Versiegelungen werden ermittelt und bilden die Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsflächen. Bislang sind Versiegelungen nur im Bereich der Straße ‚Hof Louisenlund‘ sowie der Trafostation vorhanden.

Versiegelungen werden im Plangebiet durch die Ausweisung von Gewerbeflächen ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine maximale Überbauung von 80 % der Gewerbegrundstücke. Eine Überschreitung dieser maximal überbaubaren Grundfläche, z.B. für Nebenanlagen und Zufahrten ist nicht vorgesehen.

Schutzgut Wasser:

Der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10.10.2019 wird bei der Planung berücksichtigt. Durch die Planung werden großflächige Versiegelungen im bislang als Grünland genutzten Plangebiet vorgenommen, womit Veränderungen des Oberflächenabflusses und der Verdunstung einhergehen. Ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird durch ein Fachbüro erarbeitet.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Klima/Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch im Nahbereich des besiedelten Ortes Güby und angrenzend zur Biogasanlage nicht zu erwarten. Im Plangebiet werden Gehölzstrukturen möglichst erhalten, was sich weiterhin positiv auf die Luftqualität und das Kleinklima auswirkt.

Schutzgut Landschaft:

Der Planbereich befindet sich nicht direkt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Hüttener Vorland“ beginnt jedoch im südöstlichen Nahbereich des Plangebietes und erstreckt sich in Richtung Osten. Die durch die Planung verursachten Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Eine Vorbelastung besteht durch die umliegende Bebauung und insbesondere durch die unmittelbar südlich angrenzende Biogasanlage.

Innerhalb des Plangebietes werden Gebäude mit maximal 10,0 m Höhe entstehen. Die zulässige Geschosshöhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes werden im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet. Die vorhandenen Knickstrukturen sollen weitgehend erhalten werden und zukünftig die Einsehbarkeit des Gewerbegebietes vermeiden. An der westlichen Plangebietsgrenze wird eine zweireihige Gehölzanpflanzung vorgesehen, die zukünftig der Einbindung des Gewerbegebietes dienen soll.

Landschaftsbestimmende Bäume sind mit einer Esche sowie einer Stiel-Eiche an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes vorhanden. Die beiden starken Bäume werden berücksichtigt.

Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Öffentliche Wander- oder

Radwege verlaufen nicht entlang des Plangebietes. Nördlich angrenzend befindet sich ein Golfplatz. Für das Erleben des Golfplatzes ist die Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden erbeten.

Die Knicks gelten als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft. Sie werden entsprechend ihres Status als geschützte Biotope berücksichtigt.

Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Güby am gebilligt.

Güby, ____.:____.

Bürgermeister