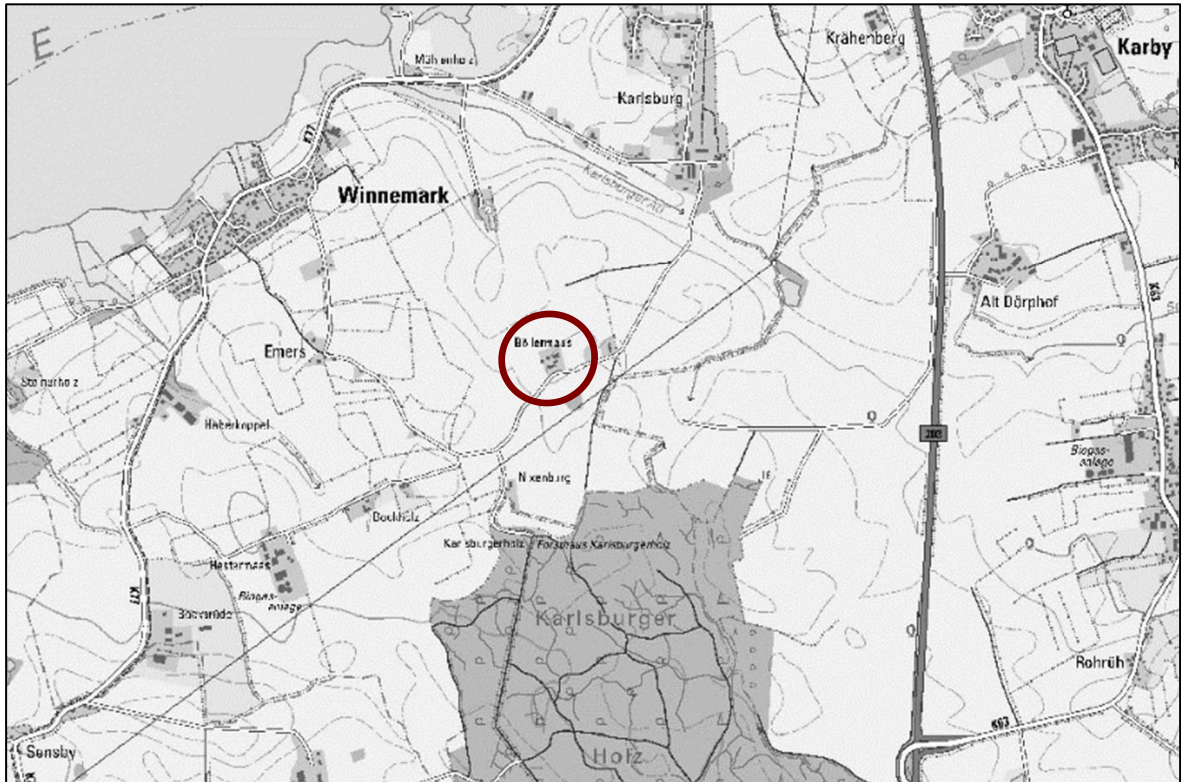


# Teil II

## der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Winnemark



# UMWELTBERICHT

## § 2a BauGB

**Bearbeitung:**

**FRANKE`S** Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

**Stand: September 2024**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachplanungen	8
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere	14
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	16
2.1.4	Schutzgut Fläche	19
2.1.5	Schutzgut Boden	20
2.1.6	Schutzgut Wasser	22
2.1.7	Schutzgut Klima	24
2.1.8	Schutzgut Luft	26
2.1.9	Schutzgut Landschaft	27
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
<b>3.</b>	<b>SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN</b>	<b>31</b>
3.1	Schutzmaßnahmen	31
3.2	Minimierungsmaßnahmen	32
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSAalternativen</b>	<b>37</b>
4.1	Standortalternativen	37
4.2	Planungsalternativen	37
<b>5.</b>	<b>STÖRFALLRELEVANZ</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>40</b>
6.1	Verwendete Verfahren bei d. Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	40
6.2	Massnahmen zur Überwachung	40
<b>7.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN</b>	<b>41</b>

## 1. EINLEITUNG

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

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im August 2023 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

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

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

### **Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

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

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

### **1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG**

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

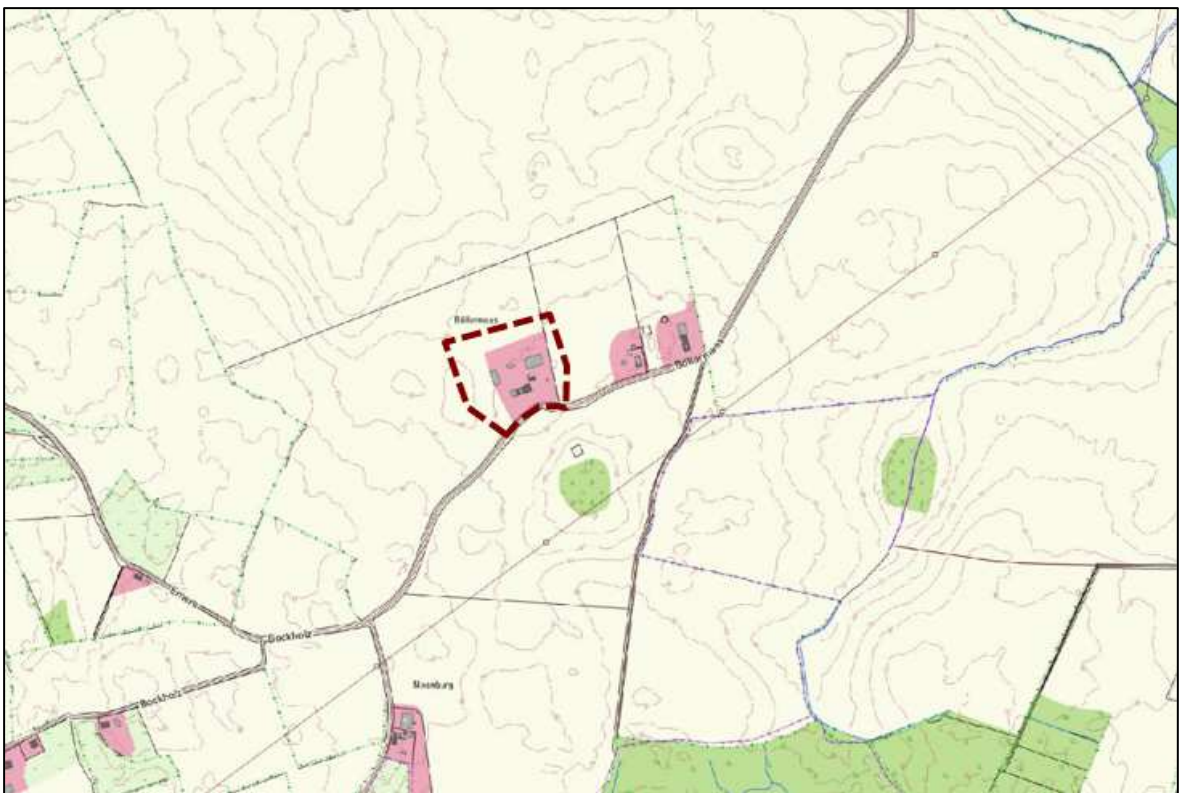
Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 liegt abgesetzt vom Ort Winnemark im südöstlichen Randbereich des Gemeindegebietes an der Gemeindestraße ‚Böllermaas‘. Im Straßenverlauf liegen in kurzer Entfernung zwei

weitere bebaute Grundstücke mit Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist allseits von weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen eingefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Bölllermaas 1), welche seit 1968 zusätzlich als Betriebsstätte eines zunächst in der Landwirtschaft und später auch im Tiefbau tätigen Unternehmens aus Karlsburg genutzt wird, sowie Teile der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Seit 2002 ist Bölllermaas offiziell der Firmensitz des Tiefbauunternehmens.

Im Süden bildet die Gemeindestraße ‚Bölllermaas‘ die Grenze des Geltungsbereiches. Von hier aus erfolgt über zwei Zufahrten die Erschließung des Betriebs- und Wohngrundstückes. Es umfasst ein Wohn- und Geschäftsgebäude, ein kleines Wohngebäude, eine Lagerhalle, einen Unterstand, eine Tankstelle sowie Lagerflächen mit sechs kleinen Schüttboxen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 2/1 der Flur 4, Gemarkung Karlsburg, Gemeinde Winnemark.



**Abb. 1:** Lageplan

aus DA Nord (o.M.)

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Ausweisung eines Sondergebietes ‚Landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ Tiefbauunternehmen‘ den Fortbestand des ansässigen Unternehmens zu sichern, Nutzungen konfliktfrei zu ordnen und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Vorgesehen sind in diesem Rahmen eine bauliche Erweiterung des Betriebes durch den Neubau von zwei Lagerhallen, einer Mehrzweckhalle (Getreidelager und Maschinenhalle mit Pflanzenschutzlager) und einem Betriebsleiterwohnhaus, die Erweiterung eines Unterstandes (Flüssigdünger) sowie die Erweiterung und Befestigung der Lagerflächen mit Herstellung sechs weiterer großer Schüttboxen. Im Zuge der Neubaumaßnahmen entfällt das kleine Wohngebäude. Die anderen Bestandsgebäude bleiben erhalten.

Der Bebauungsplan weist für das Sondergebiet zwei Teilgebiete mit den jeweiligen Zweckbestimmungen ‚Verwaltung und betriebliches Wohnen‘ (1) und ‚Lagerung und Betrieb‘ (2) aus. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im **Teilgebiet 1** werden für das vorhandene Wohn- und Verwaltungsgebäude (BF 1) eine Baugrenze und eine zulässige Grundfläche (350 m<sup>2</sup>) definiert, welche sich am Bestand orientieren und geringe Erweiterungsmöglichkeiten (60 m<sup>2</sup>) offenlassen. Darüber hinaus ist der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses (BF 2) vorgesehen. Es wird eine Baugrenze definiert und eine zulässige Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundfläche kann für die Errichtung von Nebenanlagen (Garage, Zuwegungen u.a.) bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.350 m<sup>2</sup> überschritten werden. Der Standort für die Errichtung einer Garage ist durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen bestimmt.

Der größere Teil des Plangebietes ist im **Teilgebiet 2** zusammengefasst und bildet das Betriebsgelände. Die vorhandenen Betriebsgebäude werden durch Einfassung mit einer Baugrenze im Bestand gesichert und mit größeren Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Zwei weitere Baufenster ermöglichen die Errichtung zusätzlicher Gebäude. Für das in diesem Bereich vorhandene kleine Wohngebäude ist der Rückbau vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen der Gebäude sind in den textlichen Festsetzungen für jedes einzelne Baufeld (BF 1 bis 7) definiert.

Im westlichen Teil des Betriebsgeländes werden für den vorhandenen Unterstand (BF 3) eine zulässige Grundfläche (450 m<sup>2</sup>) und ein Baufenster definiert, welche eine Erweiterung des Unterstandes um 250 m<sup>2</sup> ermöglichen. Im Nordosten des Geländes ermöglicht ein Baufenster (BF 4) mit Festsetzung einer Grundfläche von 1050 m<sup>2</sup> die Errichtung der geplanten Mehrzweckhalle. Die Baugrenze ist eng um den Grundriss der geplanten Halle gefasst. Südlich daran angrenzend werden für die vorhandene Lagerhalle (BF 5) eine zulässige Grundfläche (700 m<sup>2</sup>) und ein Baufenster definiert, welche eine Erweiterung des Gebäudes um rd. 300 m<sup>2</sup> bzw. die Angliederung einer entsprechend großen Lagerhalle erlauben. Für die Errichtung der zweiten zusätzlichen Lagerhalle wird im Südosten des Teilgebietes ein Baufenster (BF 6) mit Festsetzung einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Baugrenze ist eng um den Grundriss der geplanten Halle gefasst. Die Tankstelle (BF 7) wird entsprechend ihrer Ausdehnung durch eine Baugrenze gesichert.

Die geplanten Lager- und Betriebsflächen werden sich im nordwestlichen Teil des Geländes sowie zwischen den Betriebsgebäuden und dem Verwaltungsgebäude erstrecken. Sowohl am westlichen als auch am nördlichen Rand entstehen die zusätzlichen Schüttboxen. Die Grundfläche kann für die Errichtung von betrieblich erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 7.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im Teilgebiet 1 sollen die bestehenden Zufahrten (im östlichen Teil als Kiesweg) unverändert beibehalten werden. Mit kleinflächigen Vollversiegelungen ist im Umfeld des neuen Betriebsleiterwohnhauses zu rechnen. Für das Teilgebiet 2 ist die Herstellung des Betriebsgeländes, d.h. sowohl der Erschließungsflächen als auch der ausgedehnten Lagerflächen mit Pflasterbelag (Vollversiegelung) vorgesehen.

Der Bebauungsplan weist im Plangebiet eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) sowie Grünflächen mit einer Entwässerungsfunktion (Versickerungsmulden) aus. Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers getroffen.

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Gehölze an den Gebietsrändern sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

## 1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

### 1.2.1 Fachgesetze

#### Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 vom 05.06.2019

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

*Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere*

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/101/EU vom 30.10.2014

- Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

*Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser*

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

*Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen*

- Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

*Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen*

#### Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 28.07.2023

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

*Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.*

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

*Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden*

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021

*Ausführungen zur Berücksichtigung der Verordnung finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden*

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 26.07.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
  - § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen  
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft*

**Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
  - § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
  - § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
  - § 39 Allgemeiner Artenschutz
  - § 44 Besonderer Artenschutz
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

**Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)** in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 20.05.2021

- Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon
  - § 121 Festlegung von Gebieten
  - § 123 Maßnahmen an Gebäuden
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch*

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
  - § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser*

## Land

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
  - § 16 Erhaltung des Denkmals
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur*

**Landesnaturchutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)** in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.10.2023

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
  - § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - § 9 Verursacherplichten
  - § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
  - § 11 Verfahren
- Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 27.10.2023

§ 9 Umwandlung von Wald

§ 24 Waldabstand

*Nicht berührt*

Gemeinsamer Einföhrungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019, redaktionell überarbeitet am 09.02.2023

*Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013, Gültigkeit bis zum 31.12.2028 verlängert gem. Erlass vom 20.11.2023.

*Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

## 1.2.2 Fachplanungen

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

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete/ EU-Vogelschutzgebiete**

Im Geltungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen die FFH-Gebiete „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagert Flachgründe“ (DE 1423-394) und „Karlsburger Holz“ (DE 1425-301) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Schlei“ (DE 1423-491), welches mit dem FFH-Gebiet deckungsgleich ist. Der Abstand zu den Schutzgebieten an der Schlei beträgt >1 km und der Abstand zum Karlsburger Holz rd. 500 m.

Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Natura 2000-Gebieten sowie der geringen Größe des Vorhabens und bestehenden Vorbelastung des Standortes ist nicht mit vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu rechnen.

### **Regionalplan des Planungsraumes III**

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

Die Gemeinde Winnemark liegt im ländlichen Raum. Südlich des Gemeindegebietes beginnt der Nahbereich von Eckernförde. Die ländlichen Räume „sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden“. Die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen sollen u.a. durch die „Einrichtung von Ländlichen Dienstleistungszentren“ verbessert werden. Weite Teile des Gemeindegebietes, einschließlich des Plangebietes, sind als ‚Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung‘ eingestuft. Die Schlei mit den direkt



angrenzenden Flächen ist als ‚Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft‘ dargestellt.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Mit der Zukunftssicherung eines ansässigen landwirtschaftlichen und Tiefbauunternehmens mit regionalem Tätigkeitsbereich wird den Zielen der Strukturentwicklung im ländlichen Raum entsprochen. Die Erholungsfunktion des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Vorbehaltsgebiete für den Natur- und Landschaftsschutz sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf das im Umfeld gelegene Vorranggebiet für Windenergienutzung (PR2\_RDE\_001) hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Eine Betrachtung ist im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich im Verfahren. Im ausliegenden Entwurf sind die siedlungs- und infrastrukturellen Aussagen zur Gemeinde Winnemark unverändert. Das Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung wird darin weiter nach Osten ausgedehnt und im Nahbereich der Schlei ein Kernbereich für Erholung dargestellt, entlang der Schlei wird ein Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich berücksichtigt und das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft wird auf die Karlsburger Au und das Karlsburger Holz ausgedehnt. Diese vorgesehenen Änderungen sind ohne Relevanz für das Plangebiet.

## **Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020**

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.

Karte 2 stellt den Großteil des Gemeindegebietes, einschließlich des Plangebietes, als ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ dar. Teil des östlich anschließenden Naturparkes „Schlei“ ist die Gemeinde Winnemark jedoch nicht. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Schwansener Schleilandschaft“ ist nachrichtlich in den LRP übernommen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Randbereich, jedoch nicht mehr innerhalb der Grenzen des dargestellten Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der 11. Änderung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Schleilandschaft“ des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Amtliche Mitteilung vom 31.05.2023) die Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz erfolgt. Im Südosten und im Südwesten bestehen kleinflächigen Überschneidungen des B-Plan-Geltungsbereiches mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, da der Geltungsbereich im Verlauf des Planverfahrens nach LSG-Entlassung leicht verändert wurde. Innerhalb der LSG-Grenze liegen ausschließlich Grünflächen und Flächen für die Regenwasserentsorgung, jedoch keine Bau- bzw. Sondergebietsflächen.

Karte 1 und 3 treffen keine Aussagen zum Plangebiet. Im Umfeld des Plangebietes sind das Schleiufer und die Karlsburger Au als ‚Verbundachse‘ und das Karlsburger Holz als ‚Schwerpunktbereich‘ der ‚Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘ eingestuft (Karte 1). Die Abgrenzungen der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sind nachrichtlich dargestellt. In der Karte 3 sind Teile des Schleiufers als ‚Hochwasserrisikogebiet‘ gekennzeichnet und unter dem Aspekt ‚Klimaschutz‘ als ‚klimasensitiver Boden‘ eingestuft. Außerdem ist unter dem Aspekt ‚Klimaschutz‘ das Karlsburger Holz als ‚Wald >5ha‘ dargestellt.

Ein direkter Bezug des Plangebietes zu den genannten schutzwürdigen Strukturen im weiteren Umfeld besteht nicht. Die Erholungsfunktion des Gemeindegebietes wird nicht

beeinträchtigt. Die Entlassung des Sondergebietes aus dem Landschaftsschutz ist erfolgt. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes somit nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Winnemark - 1974

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich übernommen. Die parallel in Aufstellung befindliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ Tiefbauunternehmen‘ darstellen. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung sowie die randliche Eingrünung sind in der Darstellung berücksichtigt.

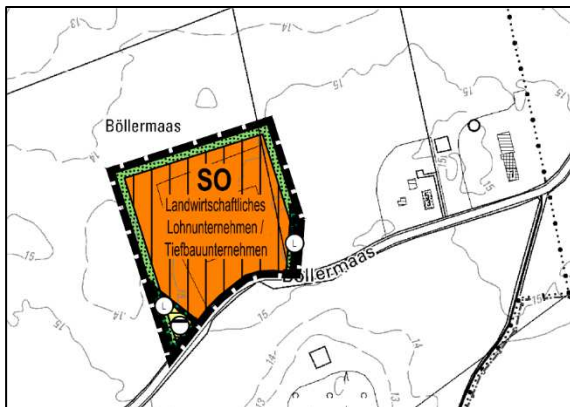


Abb. 2: 9. Änd. F-Plan, Blank Stadtplanung

### Landschaftsplan der Gemeinde Winnemark - 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bestandsplan des Landschaftsplanes im Bereich des Betriebsstandortes mit Ausnahme der nördlichen Lagerflächen als Siedlungsfläche erfasst. Im direkten Umfeld sowie südlich der Straße ‚Böllermaas‘ sind landwirtschaftliche Flächen in Grünlandnutzung und im weiteren Umfeld Ackerflächen verzeichnet. Das Grünland südlich der Straße umfasst einen Niedermoorbereich mit Weidenbruch. Die Grünlanddarstellung entspricht nicht mehr der heutigen Nutzungssituation.

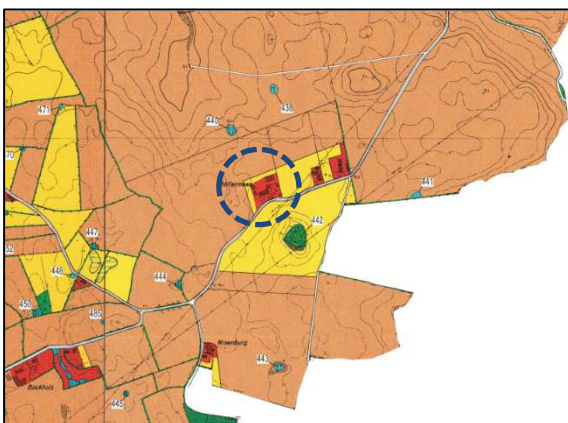


Abb. 3: LP - Bestand

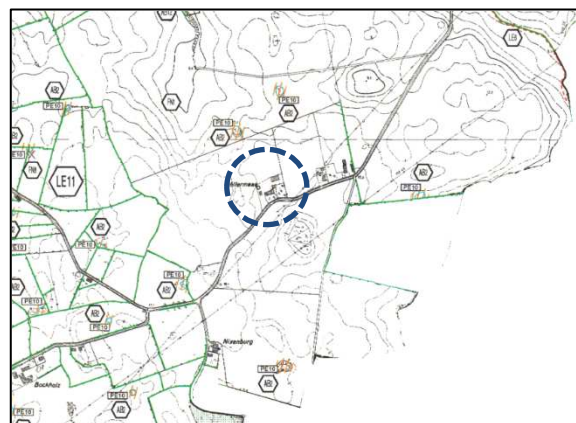


Abb. 4: LP - Entwicklung

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes werden keine Planungsaussagen zum Geltungsbereich getroffen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

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

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

##### **Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum größten Teil von den Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie des bestehenden Unternehmens eingenommen und zum Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sowohl die landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Funktion als Produktionsstandorte der Nahrungsmittel- oder Rohstoffversorgung als auch die Betriebsflächen dienen der Existenzsicherung des wirtschaftenden Betriebes und seiner Mitarbeiter.

Bei dem ortsansässigen Betrieb handelt es sich um ein mittelständisches Unternehmen für landwirtschaftliche Lohnarbeiten und Tiefbau mit derzeit sieben Mitarbeitern. Sowohl die Geschäftsleitung als auch einige der Mitarbeiter wohnen auf dem Gelände. Die Historie des Standortes beginnt in den 1950iger Jahren mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, welcher noch immer existiert. Die anfänglich betriebene Tierhaltung wurde Ende der neunziger Jahre aufgegeben und der Ackerbau fortgesetzt. Zunächst bestand der Hof Böllermaas aus einem Hauptgebäude mit Wohn- und Wirtschaftsteil sowie einem kleinen Wirtschaftsgebäude. Im Zuge der Gründung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens (1968) in Karlsburg mit dem Hof Böllermaas als hauptsächlichem Betriebsstandort wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung 1981 eine zusätzliche Lagerhalle, 2009 ein Maschinenunterstand und 2014 eine Betriebstankstelle errichtet. Die Lagerflächen wurden erweitert und die alten Wirtschaftsgebäude zu Wohn- und Verwaltungszwecken umgenutzt. Der Tätigkeitsbereich des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens hat sich über die Jahre auf Tiefbauarbeiten ausgeweitet. Heute bietet das Unternehmen neben den landwirtschaftlichen Tätigkeiten Arbeiten im Bereich Tiefbau und Garten- und Landschaftsbau sowie vielfältige Dienstleistungen für die Kommune und den Wasserbeschaffungsverband an. 2002 ist der Hof Böllermaas offizieller Firmensitz des seinerzeit in Karlsburg gegründeten Unternehmens geworden. Der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeiten liegt im Nahbereich des Unternehmensstandortes.

Die vom Geltungsbereich umfassten landwirtschaftlichen Flächen werden regional bewertet mit einer mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft, womit sie der mehrheitlichen verbreiteten und niedrigsten Wertstufe der Böden in der Region entsprechen. Im Umfeld kommen stellenweise höherwertige Böden vor.

Die südlich an das Plangebiet grenzende Gemeindestraße ‚Böllermaas‘ verbindet das Plangebiet in westlicher Richtung mit Winnemark und in östlicher Richtung mit Karlsburg, wo sie

jeweils Anschluss an die Kreisstraße (K 77) hat. Über die K 77 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße (B 203) und damit an den überregionalen Verkehr zwischen Kappeln und Eckernförde. Die Straße Böllermaas wird als örtliche Verbindungsstrecke hauptsächlich von Anlieger und vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Das Plangebiet verfügt über zwei Zufahrten.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich aktuell aus Staub-, Geruchs- und Geräuscentwicklungen im Rahmen der Landwirtschaft und der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie ausgehend von dem Verkehr auf der Straße. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen gewerblichen Emissionen sind die im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen einzuhaltenden Grenzwerte. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden Staub-, Geruchs- und Geräuscentwicklungen aus der Ackerbewirtschaftung sind von der Bevölkerung hinzunehmen.

Eine besondere Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet nicht zu.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Das Plangebiet liegt in einer Region mit mittleren durchschnittlichen Radon-Konzentrationen in Wohnungen\*.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der **Standortsicherung** eines ortsansässigen Betriebes ist die Bauleitplanung für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der bedarfsgerechten Flächenausweisung können der Betrieb in der Region gehalten und Arbeitsplätze gesichert werden. Das Unternehmen ist seit rund 50 Jahren am Standort tätig, mit kommunalen Dienstleistungen betraut und in der Region etabliert. Um die Funktionalität des Betriebsstandortes und die Arbeitsplätze auch zukünftig zu sichern, werden Investitionen in die Infrastruktur nötig, welche die Modernisierung und Weiterentwicklung sowohl des landwirtschaftlichen Betriebes als auch des gewerblichen Betriebes, welcher als Tiefbauunternehmen die erforderlichen Baustoffe am Standort lagert, ermöglichen. Vom Vorhabenträger wurde eine Vorhabenbeschreibung vorgelegt<sup>1</sup>.

Neben der Sicherung der bestehenden Betriebsanlagen sollen eine Getreidelager- und Maschinenhalle und zwei Lagerhallen entstehen, da überdachter Raum für Lagerflächen, Maschinen und Fahrzeuge benötigt wird. Ein Unterstand sowie die offenen Lagerflächen in Form von Schüttboxen sollen auf die notwendigen Kapazitäten erweitert werden.

Die bestehenden betriebsgebundenen Wohnnutzungen sollen in der Anzahl der Wohneinheiten beibehalten und räumlich umstrukturiert werden. Für das im Teilgebiet 2 entfallende Wohngebäude wird im Teilgebiet 1 ein neues Betriebsleiterwohnhaus mit Büroräumen errichtet. Die beiden vorhandenen und verbleibenden Wohneinheiten im Hauptgebäude

---

\* Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz – Karte „Durchschnittliche Radon-Konzentrationen in Wohnungen (Stand 2006)

stehen den Familienmitgliedern der Betriebsinhaber (z.B. der Tochter, die das Unternehmen irgendwann weiterführen will) oder Mitarbeitern des Betriebes zur Verfügung. Der Bebauungsplan gewährleistet mit der Ausweisung eines eng zweckgebundenen Sondergebietes den Fortbestand der bestehenden Nutzungsart, regelt das Wohnen für Betriebsleiter und Mitarbeiter am Standort und vermeidet eine nicht gewünschte andersartige gewerbliche Entwicklung oder Ausweitung der Wohnnutzung am Standort.

Hinsichtlich der **Verkehrs- und Immissionsituation** werden durch die geplanten Erweiterungen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet. Die ermöglichten Veränderungen (Hallenneubau, Erweiterung und Umstrukturierung der Lagerkapazitäten) dienen in erster Linie einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Optimierung der Betriebsabläufe. Damit sind per se keine über das bestehende Maß hinausgehenden betrieblichen Emissionen verbunden. Die Verlagerung von Betriebstätigkeiten vom Außenbereich in eine Halle kann zur Verringerung von Immissionen führen. Eine mit der Flächenenerweiterung und den verbesserten Bedingungen ermöglichte Zunahme des Umfangs der betrieblichen Arbeiten wird allenfalls in geringem Umfang erwartet. Die Erschließung über zwei Zufahrten wird beibehalten. Die vorhabenbedingten Verkehrsströme werden sich im Wesentlichen nicht verändern und sind nicht mit relevanten Störungen des Verkehrsflusses verbunden.

Zur Bewertung der Auswirkungen der **betrieblichen Lärmemissionen** auf die geplante Wohnnutzung wurde im Rahmen des Planverfahrens eine lärmtechnische Untersuchung<sup>2</sup> in Auftrag gegeben. Die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes liegt in ca. 120 m Entfernung und ist für die Betrachtung der Lärmauswirkungen irrelevant. Die durch ein detailliertes Prognoseverfahren ermittelten Schallemissionen des ansässigen Betriebes wurden nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt. Dabei wurden die Planfälle ‚Regelbetrieb‘ und ‚Winterdienst‘ unterschieden. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage einer Bau- und Betriebsbeschreibung des Betriebsinhabers sowie der örtlichen Gegebenheiten und dem Stand der vorliegenden Bauleitplanung. Vorbelastungen durch andere Anlagen waren nicht zu berücksichtigen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden das Bestandshauptgebäude (Wohnen, Verwaltung) sowie die möglichen Standorte des geplanten Neubaus (Betriebsleiterwohnen) betrachtet. Die Wohnnutzung im Bestandsnebengebäude entfällt und war nicht zu berücksichtigen. Für die Berechnung der Schallemissionen wurden die Schallleistungspegel aller eingesetzten Fahrzeuge und Geräte sowie der schallträchtigen Tätigkeiten herangezogen und die Mess- und Rechenverfahren der TA Lärm angewandt. Zuschläge für Impulshaltigkeit und Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind entsprechend berücksichtigt. Für die maßgeblichen Immissionsorte sind die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) anzuwenden. Der Regelbetrieb erfolgt ausschließlich im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr). Der Winterdienst betrifft auch den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr). Die Untersuchung zeigt, dass im Regelbetrieb die ermittelten Beurteilungspegel und Maximalpegel an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum TAG deutlich unterschreiten und noch Emissionsreserven vorhanden sind. Auch im Rahmen des Winterdienstes unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT sowie die Maximalpegel im Beurteilungszeitraum TAG an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die zulässigen Maximalpegel aufgrund des Türensenschlagens auf dem Pkw-Stellplatz jedoch überschritten. Im Fazit lässt sich feststellen, dass die Ansiedlung der Wohnnutzung hinsichtlich des Gewerbelärms ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Zur Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes ist eine Vervierfachung der berücksichtigten betrieblichen Vorgänge möglich. Bezüglich des Winterdienstes sind organisatorische Lärmschutz-

maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Anordnung der Pkw-Stellplätze und die Befüllung der Streuvorrichtungen am Vortag (im Tageszeitraum) können Richtwertüberschreitungen bzw. Lärmbelastungen vermieden werden.

In der Bauphase, während der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, kann es lokal zu baubedingten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die mit dem Endausbau beendet sind.

Durch die bauliche Beanspruchung der Erweiterungsflächen gehen innerhalb des Plangebietes **landwirtschaftliche Nutzflächen** verloren. Dieser Verlust von Produktionsflächen stellt eine negative Auswirkung des Vorhabens dar. Da es sich bei den betroffenen Flächen um Standorte mit ortsüblicher Ertragsfähigkeit handelt und die Inanspruchnahme einen geringen Flächenumfang hat, wird die geplante Umnutzung als vertretbar angesehen.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** werden vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Soweit erforderlich werden Spezialabfälle, z.B. im Zusammenhang mit der Wartung von Fahrzeugen, vom Verursacher der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Bestand und Planung über eine Kleinkläranlage vor Ort. Die Anzahl der Wohneinheiten verändert sich durch den Neubau des Betriebsleiterwohnhauses nicht, da im Gegenzug eine Bestandswohnung entfällt. Durch die Bauleitplanung entsteht diesbezüglich somit kein Handlungsbedarf.

**Risiken für die menschliche Gesundheit** gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die tatsächliche Radonexposition kann nur durch individuelle Messungen ermittelt werden. Das Land Schleswig-Holstein hat eine Radonberatungsstelle eingerichtet. Durch bautechnische Maßnahmen am Gebäude kann die Radonbelastung in Innenräumen reduziert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme ein Betriebsstandort und Arbeitsplätze in der Region gesichert und Nutzungen verbindlich geregelt werden können.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

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

Der Geltungsbereich lässt sich in unterschiedliche Lebensräume einteilen: Ackerflächen, Gartenflächen mit Einzelbaumbestand sowie gewerbliche Nutzflächen und Gebäude.

Die Betriebsflächen im nördlichen Plangebiet bieten aufgrund des hohen Anteils versiegelter und teilbefestigter oder durch die Lagerung von Materialien und Geräten überformter Flächen sowie in Folge der intensiven Nutzung kein Potenzial für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Im Bereich der Gebäude (Dächer, Fassaden) können gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermausarten vorkommen.

Die vorhandenen Grünflächen (Hausgarten) sind überwiegend als Rasenflächen angelegt und intensiv gepflegt bzw. genutzt, so dass auch hier nur ein geringes Lebensraumpotenzial vorliegt. Gehölzbestände kommen nur kleinflächig in Form von Hecken vor. Aufgrund ihres geringen Entwicklungsalters erfüllen sie bislang keine ausgeprägte Lebensraumfunktion. Dem vorhandenen Baumstand aus Laubbäumen und alten Obstbäumen innerhalb der Grünflächen ist eine Bedeutung für das Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten zuzuweisen. Höhlenbrütende Vogelarten sind nicht auszuschließen.

Die Ackerflächen bieten in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität und den angebauten Feldfrüchten nur bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandarten. Neben der Störungsintensität der Ackerbewirtschaftung beeinträchtigen die Randeinflüsse aus dem angrenzenden Betriebsgelände und der Straße sowie das Fehlen von Saumstreifen das Lebensraumpotenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Bodenbrüter, so dass im Eingriffsbereich nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten sind.

Markante Einzelbäume des vorhandenen Gehölzbestandes können Höhlen und Spalten aufweisen, welche potenziell als Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten dienen können. Eine Funktion des Geltungsbereiches als essenzielles Fledermaus-Jagdgebiet oder Flugroute ist aufgrund der konventionellen Ackernutzung im Eingriffsbereich und der Umgebung und der damit verbundenen Insektenarmut jedoch auszuschließen. Strukturen, die Fledermausarten als Leitlinie für die Jagd dienen können, sind ebenfalls nur bruchstückhaft und wenig wirkungsvoll ausgeprägt.

Ein Potenzial für weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten (weitere Säugetierarten, Rastvögel, Amphibien, Reptilien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere) gibt es im Plangebiet aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände und durch Bauarbeiten auf den Ackerflächen eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Der vorhandene Gehölzbestand soll größtenteils erhalten werden. Lebensraumverluste für Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter treten lediglich durch die Beseitigung von drei Einzelbäumen im Baufeld 6 ein. Die Lebensraumeignung für Vogelarten des Offenlandes und die Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit von Bodenbrütern sind gering.

Das Tötungsrisiko für die betroffenen Brutvögel kann bei der Gehölzbeseitigung und bei der Baufeldräumung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden. Markante Überhälter mit Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen) sind nicht von Eingriffen betroffen, so dass eine Betroffenheit von Höhlenbrütern durch die Maßnahme auszuschließen ist. Potenziell vorkommende Gebäudebrüter sind von dem Vorhaben gering betroffen, da das Hauptgebäude und zwei Nebengebäude erhalten bleiben. Ein kleines Nebengebäude entfällt und die Nebengebäude werden teilweise durch Neubauten verändert. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da das Untersuchungsgebiet bereits durch nutzungsbedingte Störwirkungen vorbelastet ist und die vorkommenden Arten diese tolerieren. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da der Eingriff insgesamt einen geringen Umfang hat, keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind bzw. durch die geplanten Gehölzanpflanzungen neu geschaffen werden. Es treten für die Artengruppe der **Brutvögel** somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Das entfallende Gebäude ist bis ins Dach zu Wohnzwecken ausgebaut, so dass Fledermausquartiere hier auszuschließen sind. Alle anderen Gebäude bleiben erhalten. Eine Betroffenheit der Artengruppe besteht in diesem Bereich nicht. Das Tötungsrisiko bei der Fällung von Bäumen mit Potenzial für Fledermausquartiere kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Beseitigung von Wochenstuben- und Winterquartieren ist auszuschließen, da keine markanten Überhälter mit Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Eingriffsbereich liegen. Sofern Tagesverstecke, bei denen es sich nicht um zentrale Lebensstätten handelt, betroffen sind, bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Auch hinsichtlich der Leitlinienfunktionen und Nahrungshabitate bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten. Die entfallenden Einzelbäume werden durch geschlossene lineare Gehölzanpflanzungen ersetzt, wodurch mittelfristig eine deutliche Verbesserung der Leitlinienfunktion eintritt. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen der nachtaktiven Tiere können ausgeschlossen werden. Es treten für die Artengruppe der **Fledermäuse** somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Das Planungsgebiet hat überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Eingriffe in den Gehölzbestand und für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

#### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2023 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7°BNatSchG im Anhang der



Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Gelungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebes sowie einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, welche ackerbaulich genutzt werden. Bei dem Hof-/ Betriebsgelände handelt es sich neben dem Gebäudebestand um befestigte Betriebs- und Erschließungsflächen sowie private Grün- und Gartenflächen. Die Erschließungsflächen im Zufahrts- und Nahbereich der Gebäude sind z.T. vollversiegelt (Pflasterbelag) und z.T. teilversiegelt (Kiesbelag) ausgebaut. Die Fläche nördlich des Gebäudebestandes wird als Lagerfläche genutzt. Sie ist weitgehend unbefestigt, durch Bodenauffüllungen/ -austausch, die intensive Nutzung und die Fahrzeugbewegungen jedoch überformt, verdichtet und vollständig vegetationsfrei.

Die privaten Grünflächen liegen im südlichen, straßenzugewandten Grundstücksbereich. Sie sind als gemähte Rasenflächen, stellenweise mit Beeten für Zier- und Nutzpflanzen angelegt. Einzelne kleine Grünflächen finden sich auch im Hof zwischen den Wohn- und Betriebsgebäuden. Innerhalb der Grünflächen existiert ein lockerer Baumbestand aus Solitärgehölzen. Die westliche Betriebszufahrt wird von fünf Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,30 m und 0,40 m eingefasst. Im östlichen Teil des Grundstücks stehen sechs, z.T. sehr alte Obstbäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,30 m und 0,60 m. Darüber hinaus befinden sich im Gartenbereich zwei Birken (0,40 m/ 0,25 m Stammdurchmesser) und eine Buche (0,25 m Stammdurchmesser) sowie eine ältere Linde östlich neben dem Wohnhaus, welche mit einem Stammdurchmesser von 0,70 m als landschaftsbestimmender Baum hervorzuheben ist. Im Bereich des Betriebshofes rahmen zwei Eichen (0,25 m/ 0,30 m Stammdurchmesser) eine Betriebsanlage (Tankstelle/ Waage).



**Abb. 5:** Obstgarten



**Abb. 6:** Linde am Hauptgebäude



**Abb. 7:** Eichen an der Zufahrt



**Abb. 8:** Betriebshof mit Eichen an der Tankstelle

Ein Teil der Gartenflächen ist entlang der Straße von Buchenhecken eingefasst, welche erst vor kurzem angepflanzt wurden. Zwei weitere kurze Heckenabschnitte existieren in Teilen des westlichen und östlichen Grenzverlaufes. Überwiegend grenzt die Grundstücksfläche unmittelbar an die Ackerfläche an oder ist nur durch einen gemähten Rasenstreifen getrennt.

Knicks oder andere geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen des Plangebietes voraussichtlich fortgesetzt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben im Rahmen der Gestaltungsfreiheit der Eigentümer erhalten.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Vorkommen bestandsbedrohter und gefährdeter Pflanzenarten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für das Schutzgut Pflanzen auszuschließen ist. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Die vorhandene Linde fällt aufgrund ihrer Größe unter die Vorgaben der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, welche Einzelbäume ab einem Stammumfang von 2,00 m (entspr. ca. 0,64 m Stammdurchmesser) als landschaftsbestimmend oder ortsbildprägend einstuft.

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes sind der kleinräumige Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland) und privaten Grünflächen verbunden. Beim Ackerland handelt es sich um Flächen ohne dauerhaften Vegetationsbestand. Im Bereich der Grünflächen sind Rasenflächen und Zierpflanzenbeete von Eingriffen betroffen. Zudem muss ein kleiner Teil des Baumbestandes entfallen. Eine Buche und eine Birke (Stammdurchmesser 0,25 m) liegen innerhalb des Baufensters und müssen entfallen. Einer der Obstbäume steht unmittelbar daneben und wird aufgrund der Überschneidung seiner Krone mit dem Baufenster im Zuge der Baumaßnahme voraussichtlich nicht zu halten sein. Die anderen fünf Obstbäume und neun Laubbäume können und sollen erhalten bleiben. Die Linde neben dem Gebäude sowie die Eichen an der Zufahrt werden im Bebauungsplan aufgrund ihrer landschaftsprägenden Wirkung und die Eichen auf dem Betriebsgelände aufgrund ihrer durchgrünenden und klimaregulierenden Funktion innerhalb der ausgedehnten Pflasterflächen als zu erhalten festgesetzt und damit in ihrem Fortbestand gesichert. Der Obstbaumbestand ist in seiner Gesamtheit zu erhalten, d.h. es wird kein Erhaltungsgebot für jeden einzelnen Baum, sondern der Fortbestand eines Obstgartens mit gestalterischem Spielraum festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen, nördlichen und östlichen Grenzverlauf jeweils auf der gesamten Länge des Plangebietes in einer Breite von 7,00 m die Anlage eines mehrreihigen, freiwachsenden Gehölzstreifens fest. Zu verwenden sind knicktypische Laubgehölzarten. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3,00 m, überwiegend jedoch einen größeren Abstand zu den Anpflanzungsflächen ein, so dass ein Entwicklungsraum für die Gehölze berücksichtigt ist. Entlang der Straße wird die bestehende Buchenhecke durch Neuanpflanzungen auf die gesamte Grundstücksbreite ausgedehnt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen Aussagen zur geplanten und zu erhaltenden Qualität der grünordnerischen Maßnahmen. Entfallende Gehölze werden durch diese Maßnahme ersetzt.

Den verbleibenden privaten Grünflächen wird eine Entwässerungsfunktion zugeordnet. Hier sind entsprechend dem Entwässerungskonzept Versickerungsmulden vorzuhalten. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen, da die Versickerung des Oberflächenwassers über den bewachsenen Oberboden erfolgen muss. Üblicherweise erfolgt die Anlage als

Rasen/ Grünlandfläche. Unter Beachtung des erforderlichen Stauvolumens sind auch andere Bepflanzungen möglich.

Der weitgehende Erhalt des Baumbestandes und wesentlicher Teile der Gartenflächen sowie die geplanten Neuanpflanzungen von linearen Gehölzbeständen können zum Erhalt der biologischen Vielfalt im Untersuchungsgebiet beitragen.

Das Vorhaben hat mit der Inanspruchnahme von bestehenden Lagerflächen, Acker- und Gartenflächen bei Erhalt wesentlicher Teile des Baumbestandes sowie Berücksichtigung umfangreicher Gehölz-Neuanpflanzungen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

## 2.1.4 Schutzgut Fläche

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 16.800 m<sup>2</sup>



Hofstelle mit Wohn- und Betriebsbereich: ca. 6.450 m<sup>2</sup>  
 nördl. angegliederte Lagerfläche: ca. 3.400 m<sup>2</sup>  
 landwirtschaftliche Nutzfläche: ca. 6.950 m<sup>2</sup>

**Abb. 9:** Zuschnitt Hoffläche / Lagerfläche

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

### Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches: ca. 16.800 m<sup>2</sup>

Sondergebiet: ca. 9.630 m<sup>2</sup>

Fläche für Entsorgung (RRB): ca. 400 m<sup>2</sup>

private Grünfläche mit Entwässerungsfunktion (Versickerungsmulden): ca. 2.340 m<sup>2</sup>

private Grünfläche (Garten): ca. 1.630 m<sup>2</sup>

Fläche mit Pflanzbindung: ca. 2.800 m<sup>2</sup>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung einer gewerblich mitgenutzten landwirtschaftlichen Hofstelle und landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Sondergebietsflächen möglich. Bestehende Sondergebietsnutzungen und Flächen für Gehölzanpflanzungen werden planungsrechtlich gesichert.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Inanspruchnahme von rund 0,7 ha landwirtschaftlicher Fläche für eine Sondergebietsentwicklung aus. Die Flächeninanspruchnahme betrifft weitgehend baulich oder durch bestehende Nutzung vorbelastete Flächen, dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes, gliedert sich an den Bestand an und benötigt keine gesonderte Erschließung.

### 2.1.5 Schutzgut Boden

#### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) liegt im Plangebiet die Bodentypengesellschaft Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol vor, wobei die Pseudogley-Parabraunerde mit 50 % Flächenanteil den Leitbodentyp bildet. Die Bodenartenschichtung wird als Lehmsand (Schluffsand) über Lehm als Ausgangsgesteine der Bodenbildung beschrieben. Es handelt sich um eine Bodentypengesellschaft ohne dominanten Wassereinfluss. Parabraunerde und Pseudogley sind in der Region die am weitesten verbreiteten Bodentypen.

Für das Planvorhaben liegt ein baugewandliches Gutachten<sup>3</sup> vor. Es wurden dafür drei Bohrsondierungen, eine im Norden im Bereich der Lagerfläche und zwei im Süden innerhalb der Grünflächen, bis in 6,00 m Tiefe vorgenommen. Die Sondierungen haben ergeben, dass überall bis zum Sondierende Geschiebemergel ansteht, welcher im südlichen Teil von einer 0,30 m bis 0,40 m starken Mutterbodenauflage überdeckt ist und im Bereich der nördlichen Lagerfläche statt der Mutterbodenauflage eine 0,70 m starke Auffüllung aus kiesigen, bauschutthaltigen Sanden aufweist. Die Geschiebeböden liegen in steifer oder weicher Konsistenz vor. Die entnommene Bodenprobe erfüllt nicht die Anforderungen an eine Tragschicht.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Dem Plangebiet wird insgesamt eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet. Hinsichtlich der Einzelparameter wird das Plangebiet einheitlich bewertet, so dass keine bodenfunktionalen Standortunterschiede innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet. Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach sind keine Archivböden vom Vorhaben betroffen.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen für die Region typischen Bodentyp. Grundwasserbeeinflusste Böden sind nicht vom Vorhaben betroffen. Im Eingriffsbereich handelt es sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Bereich von unbefestigten Hofflächen sowie Acker- und Grünflächen mit Neuversiegelungen von Boden für den Gebäude- neu- und -umbau, die Herstellung ergänzender Erschließungsanlagen sowie die Neuordnung der Lagerflächen zu rechnen. Erhebliche Bodenbewegungen zur Profilierung werden aufgrund des ebenen Geländeverlaufes nicht erwartet.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten um verbreitet vorkommende, anthropogen überformte Böden handelt, gelten Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und der vorhandenen Versiegelung gegenüberzustellen. Die sich daraus ergebende Differenz (= Neuversiegelung) ist zu kompensieren. Außerdem ist zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind, was bei diesem Vorhaben jedoch nicht der Fall ist. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.3).

Im Zuge der Baufeldräumung zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes fällt nur in den überplanten Grünflächen und Ackerflächen Mutterboden an. Die zur Lagerung genutzte Freifläche hat keine Mutterbodenaufgabe. Sollte der anfallende Mutterboden nicht oder nicht vollständig innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden können, sind die überschüssigen Mengen aus dem Plangebiet abzufahren und einer externen Wiederverwertung zuzuführen. Für den Fall, dass der Oberboden auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes aufgetragen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dies nur unter Erhalt der vorhandenen Topographie möglich und vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup>, bzw. einer betroffenen Fläche von >1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Die Vorgaben der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Darüber hinaus sind in den Baufeldern voraussichtlich weitere nicht tragfähige Böden (Auffüllungen, Geschiebeböden in weicher Konsistenz) gegen tragfähiges Material auszutauschen. Bei der Bauausführung sind ausgehobene Bodenmassen nach Bodenschichtung

getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Baustellenabfälle dürfen nicht in den Boden eingemischt werden. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind zu beachten.

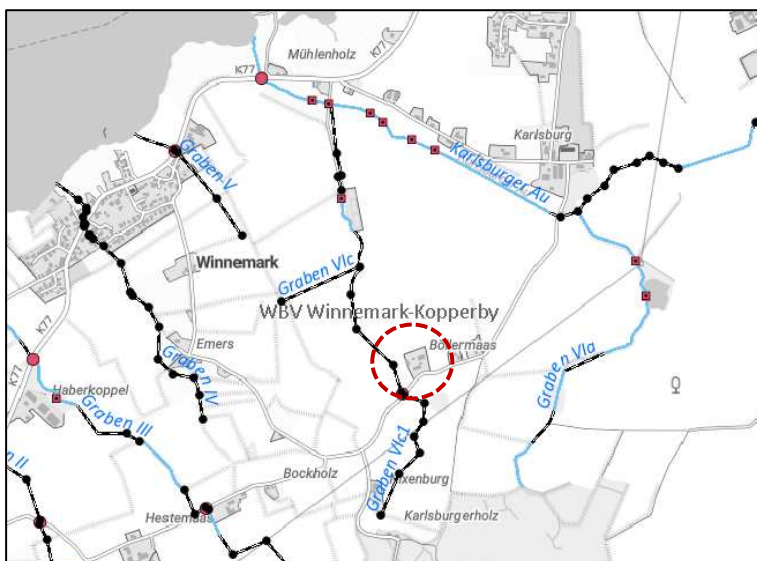
Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte, anthropogen überformte Böden handelt, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

## 2.1.6 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Karlsburger Au, welche das anfallende Oberflächenwasser nach Nordwesten in die Schlei abführt. Die Au verläuft nordöstlich des Plangebietes in ca. 0,8 km Entfernung. Die Flächen im Umfeld des Plangebietes sind über den verrohrten Verbandsgraben VIc1 des Wasser- und Bodenverbandes Winnemark-Kopperby an die Karlsburger Au angeschlossen. Die Verrohrung (Graben VIc1) verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes.



**Abb. 10:** Auszug Digitales Anlagenverzeichnis Quelle: DANord

Ein Überflutungsrisiko bei Küstenhochwasser besteht gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK HW 200, Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit) für das Plangebiet nicht. Der potenzielle Überflutungsbereich der Schlei und der Karlsburger AU liegt in deutlicher Entfernung vom Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer.

Zu Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Bei Sondierungsbohrungen wurde Wasser in 2,00 m unter Geländeoberkante angetroffen. In Abhängigkeit von anfallenden Niederschlägen ist mit Schwankungen dieses Wasserstandes zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wird vom Bodengutachter in Form von Stauwasser auf dem Niveau der Geländeoberkante angesetzt.

Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und vollversiegelten Flächen vollständig in das Vorflutgewässer Vl1 abgeleitet. Rückhalteeinrichtungen bestehen nicht. Die vorliegende Einleiterlaubnis sieht eine Einleitmenge von 16 l/s vor. Das Oberflächenwasser aus den teilversiegelten Flächen versickert vor Ort.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Natürliche Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Durch die geplante bauliche Nutzung und Vollversiegelung der Freiflächen und teilversiegelten Betriebsflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems zu minimieren, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers und zur Abflussminderung innerhalb des Plangebietes vor.

Im Rahmen der Planung wurde ein Entwässerungskonzept einschließlich des Nachweises zur Wasserhaushaltsbilanz<sup>4</sup> vorgelegt. Das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen soll danach zum Teil vor Ort versickert und zum Teil weiterhin in die bestehende Vorflut abgeleitet werden. Das Plangebiet wurde für die Wasserhaushaltsbilanzierung in mehrere Teilbereiche (Einzugsgebiete) unterteilt, denen im Plan lokalisierte Entwässerungsanlagen zugeordnet sind.

Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Erschließungsflächen der Baufelder 1, 2, 3, 6 und 7 sowie 4 anteilig wird in den für die Anlage von Sickermulden vorgesehenen Flächen dezentral an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes über den bewachsenen Oberboden versickert. Die Bodenverhältnisse in den tieferen Schichten weisen unzureichende Durchlässigkeit für die Versickerung auf, so dass davon ausgegangen wird, dass die gewünschte Sickerleistung durch eine Bodenverbesserung im A-Horizont erreicht werden kann. Die Versickerungsmulden sind großflächig angelegt, so dass sie mit ihrem Speichervolumen auch eine Rückhaltefunktion erfüllen können. Überläufe in die Vorflut sind nicht vorgesehen. Bei Starkregenereignissen, welche das Speichervolumen überschreiten, ist ein Abfluss in die angrenzenden Flächen gefahrlos möglich.

Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Erschließungsflächen der Baufelder 4 (anteilig) und 5 wird im geplanten Regenwasserrückhaltebecken zusammengeführt und zwischengespeichert und soll, auf einen verminderten Abfluss von 11 l/s gedrosselt, in die Vorflut (Verbandsgraben Vl1) abgeführt werden. Zur Ausführung des Rückhaltebeckens liegen bislang keine Angaben vor. Da betrieblich durch Fahrzeuge/ Maschinen genutzte Flächen angeschlossen werden, ist davon auszugehen, dass eine Vorklärung des einzuleitenden Wassers erforderlich wird, um Gewässerverunreinigungen zu vermeiden. Darüber hinaus ist vermutlich ein Sandfang zu installieren. Die erforderliche Abdichtung des Rückhaltebeckens ist aufgrund der Lage innerhalb des LSG als mineralische Dichtung auszuführen. Eine Folienbauweise ist nicht zulässig. Die Abgabe des Regenwassers an den Vorfluter erfolgt über eine neu herzustellende Leitung westlich des Plangebietes und ist über eine Drosseleinrichtung im Übergabeschacht innerhalb des Plangebietes zu regeln. Das Abwasser vom vorhandenen betrieblichen Waschplatz und der Betriebstankstelle wird, über Leichtflüssigkeitsabscheider gereinigt, weiter gemäß bestehender Genehmigung in die Vorflut abgeleitet. Ebenso das geklärte Wasser aus der Kleinkläranlage. Zusammen ergibt sich daraus eine Ableitung von 5 l/s. Mit dem Gesamtabfluss von Regenwasser und gereinigtem Abwasser kann damit die bestehende Einleiterlaubnis von 16 l/s in das Gewässer Vl1 weiterhin eingehalten werden.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen des A-RW 1 Nachweises, welche die Abweichungen vom natürlichen Referenzzustand beschreibt, hat ergeben, dass die Grenzwerte für die zulässige Veränderung des Wasserhaushaltes durch das Vorhaben hinsichtlich der Versickerung eingehalten werden, hinsichtlich des Abflusses, und der Verdunstung jedoch nicht eingehalten werden. Die Abweichungen liegen zwischen 5 % und 15 %, so dass der Wasserhaushalt als deutlich geschädigt gilt (Fall 2).

Hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden Vorbelastungen des Wasserhaushaltes werden die Abflusswerte in die Vorflut, trotz der erhöhten Flächenversiegelung, durch die Versickerungsmaßnahmen sowie die Abflussdrosselung auf dem bestehenden Niveau gehalten.

Um der Vorgabe der Wasserrahmenrichtlinie, den natürlichen Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant zu verändern, nachzukommen, wird mit den geplanten Versickerungsanlagen eine Maßnahme zur Minimierung des oberflächlichen Abflusses umgesetzt. Weitere Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Gründächer oder die Beschränkung auf Teilversiegelungen sind nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses und der verringerten Verdunstung als erheblich einzustufen. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes kann durch die Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers vor Ort erreicht werden.

### 2.1.7 Schutzgut Klima

#### **Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Schönhagen wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 19°C im Juli/ August und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 3°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 750 bis 800 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Südwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 4 Beauforts, wobei im Februar die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die landschaftliche Lage mit einer geringen Siedlungsdichte im Umfeld geprägt. Die Wasserfläche der nahegelegenen Schlei ebenso wie die Waldfläche des Karlsburger Holzes im Umfeld des Plangebietes haben als Kaltluftentstehungsgebiete eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima. Gegenüber offenen Freiflächen (Acker) oder versiegelten Bauflächen liegt die Schwankungsbreite der Tagestemperatur niedriger, die Frostgefährdung ist vermindert und die relative Luftfeuchte erhöht. Es sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Aufgrund dieser Lage und Standortausprägung sind trotz der bestehenden Flächenversiegelungen und –befestigungen des Betriebsgeländes bislang keine spürbaren stadtklimatischen Effekte ausgeprägt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.



## **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen durch die geplante Erweiterung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Übergreifend betrachtet trägt jede größere Flächenversiegelung zuvor klimaaktiver Flächen zur globalen Klimaveränderung bei und ist negativ zu bewerten. Bezogen auf das Lokalklima kommt dieser Effekt jedoch nicht in erheblichem Maße zum Tragen, da der Erweiterungsbereich auch jetzt als Ackerfläche in Teilen des Jahres vegetationsfrei ist und die Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben. Die Festsetzung einfassender Gehölzanpflanzungen am Rand des Geltungsbereiches, die Sicherung des Baumbestandes sowie die Berücksichtigung flächenhafter Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers mindern die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung. Auf die klimaregulierende Funktion von Gründächer wird verzichtet.

Mit Treibhausgasemissionen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Wärmeversorgung der Wohngebäude, der betrieblichen Tätigkeiten und des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Diese werden das bestehende Maß kaum überschreiten und durch geänderte Heizungssysteme ggf. sogar zurückgehen. Die bestehenden Wohngebäude werden bis jetzt mit einer Ölheizung beheizt. Die Betriebsgebäude sind unbeheizt. Ein Wohngebäude mit Ölheizung entfällt. Für den Wohnhauneubau sowie das Pflanzenschutzlager ist die Nutzung von Erdwärme angedacht. Alle weiteren Hallen bleiben unbeheizt.

Als Beitrag zur Minderung von Treibhausgasemissionen und zum Klimaschutz erfolgt die Stromerzeugung im Plangebiet durch Nutzung erneuerbarer Energien. Aktuell decken die vorhandenen Photovoltaikanlagen auf dem Bestandsgebäude in Baufläche 5 den Eigenbedarf vollständig und produzieren einen Überschuss zur Einspeisung ins Netz, so dass derzeit kein zusätzlicher Energiebedarf besteht. Die geplanten Gebäude in den Bauflächen 4 und 5 sind geeignet für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgelegt, so dass hier bei steigendem Strombedarf oder weiterer Einspeisemöglichkeit Module nachgerüstet werden können und sollen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird bei der Entwässerungsplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar. Eine Bedrohung durch Küstenhochwasser besteht nicht.

Aufgrund des geringen Umfanges der Flächeninanspruchnahme und der regulierenden Wirkung der umgebenden Landschaftsstrukturen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.
---

## 2.1.8 Schutzgut Luft

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

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

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>), Feinstaub (Partikel PM<sub>2,5</sub>), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit dem Betrieb der eingesetzten Geräte und Fahrzeuge des ansässigen Unternehmens und der maschinellen Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen sowie in geringem Umfang aus den Wohnnutzungen. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus der Landwirtschaft sowie Belastungen aus dem örtlichen Verkehr. Andere, erheblich emittierende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der landschaftlichen und durch geringe Siedlungsdichte geprägten Lage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

### Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben im Wesentlichen um eine räumliche Umstrukturierung des ansässigen Betriebes mit begrenzten Möglichkeiten einer quantitativen oder qualitativen Erweiterung der Betriebstätigkeiten handelt, werden sich die Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch eingesetzte Geräte im Plangebiet erwartungsgemäß nicht erheblich erhöhen. Durch moderne Heizungssysteme in den Neubauten können die Emissionen reduziert werden. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahme nicht zu rechnen.

Mit Emissionen durch die benachbarte Ackernutzung ist weiterhin zu rechnen.

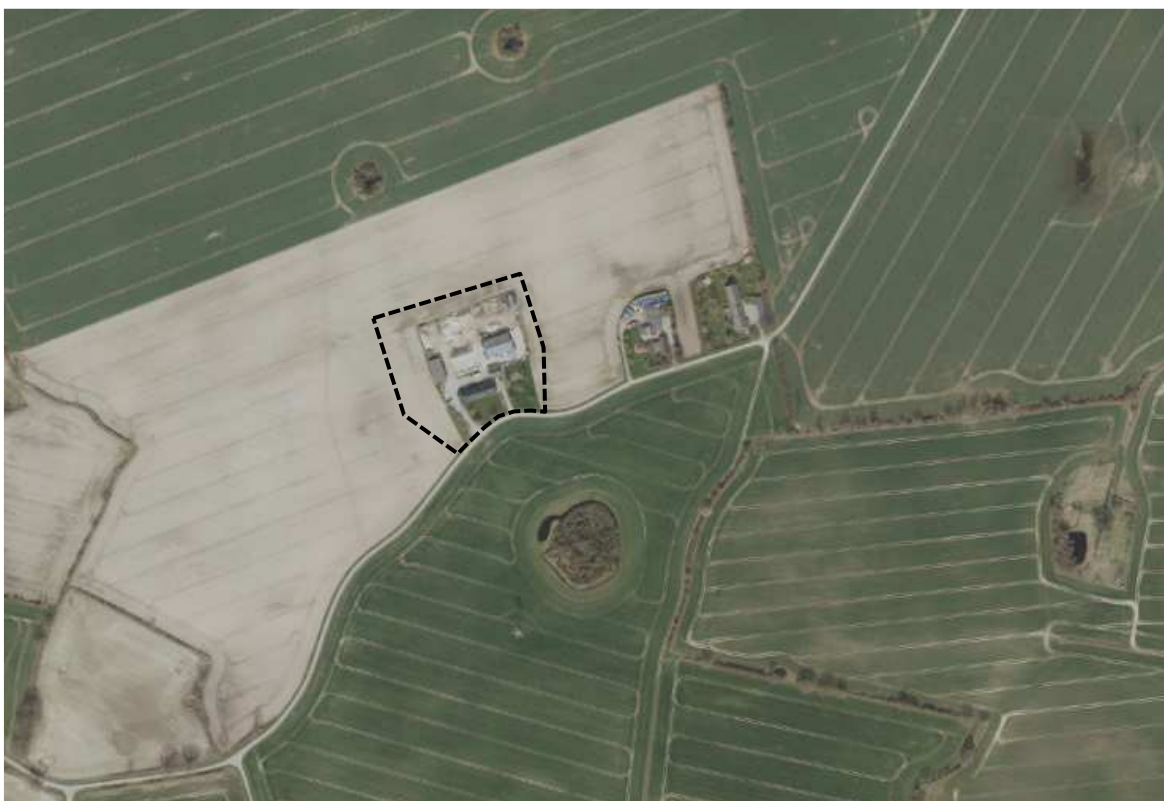
Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

## 2.1.9 Schutzgut Landschaft

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Gemeinde Winnemark liegt südlich von Kappeln an der Schlei. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde geht auf die historische, heute noch bestehende Gutsanlage Karlsburg zurück. Neben dem Dorf Winnemark und dem Ortsteil Karlsburg umfasst die Gemeinde weitere vierzehn kleine, über das Gemeindegebiet verteilte Ortsteile.



**Abb. 11:** Luftbild

aus: aus: DANord

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Böllermaas südwestlich der Karlsburg. Der Ortsteil besteht neben dem Unternehmen, welches Gegenstand der Planung ist, aus zwei weiteren bebauten Grundstücken (Wohnen mit Nebenanlagen) im östliche Straßenverlauf. Die Siedlungsstrukturen lassen erkennen, dass sie auf ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen zurückgehen. Die Grundstücke sind teilweise eingegrünt.

Die umgebende Kulturlandschaft ist allseits des Plangebietes durch den Ackerbau bestimmt. Kleingewässer und abflusslose Geländesenken, z.T. mit Gehölzbestand, sind inselartig in die Ackerschläge eingestreut. Der Bereich ist der traditionell großräumigen Gutslandschaft um die Karlsburg zuzuordnen, welche sich nach Süden bis zum Karlsburger Holz erstreckt. Sie ist insgesamt gekennzeichnet durch große, wenig von Knicks gegliederte Ackerschläge und kleine Waldbereiche sowie strukturgebende Elemente wie Alleen, Großbaumbestände und alte Gebäudestrukturen.

Das Plangebiet selbst wird von den Betriebsflächen und –gebäuden des ansässigen Unternehmens sowie direkt angrenzenden Ackerflächen eingenommen. Der Betriebsstandort ist die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, dessen bauliche Anlagen vom heute ansässigen Tiefbauunternehmen mit- bzw. weitergenutzt werden. Die vorhandenen, teilbefestigten Lagerflächen liegen nördlich der Betriebsgebäude im straßenabgewandten Bereich

am Übergang zur Landschaft. Eine Einfassung des Betriebsgeländes gegenüber der angrenzenden Ackerfläche besteht nicht. Das Erscheinungsbild weicht in diesem rückwärtigen Bereich vom dem einer landwirtschaftlichen Hofstelle ab.

Die straßenzugewandten Grundstücksteile im Süden werden durch das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie private Grünflächen mit lockerem Gehölzbestand eingenommen. Prägende Bestandteile der Grün- bzw. Gartenflächen sind der alte Obstgarten im östlichen Teil, die große Linde als Hausbaum neben dem Hauptgebäude und die Eichengruppe, welche alleeartig die Hofzufahrt säumt. Diese landschaftsbildbestimmenden Elemente entsprechen dem Charakter der umgebenden Kulturlandschaft. Zur Straße besteht eine Einfassung des Grundstückes mit einer neu angelegten Buchenhecke.

Der Geltungsbereich stellt sich im Grundsatz als typischer Bestandteil des örtlichen Siedlungs- und Landschaftsbildes dar. Die Wirkung der standortuntypischen Nutzung kommt vor allem aufgrund der bestehenden Einfassungsdefizite im Bereich der Betriebsflächen zum Tragen.

Die Region ist insgesamt von einer kuppig bewegten Topographie geprägt. Der Geltungsbereich weist dagegen eine nahezu ebene Geländestruktur auf einem Geländeniveau von rd. 15 müNNH auf. Auch das direkte Umfeld des Plangebietes ist gering bewegt. Großräumig fällt das Gelände nach Norden und nach Westen zur Schlei ab und steigt nach Südosten leicht an.

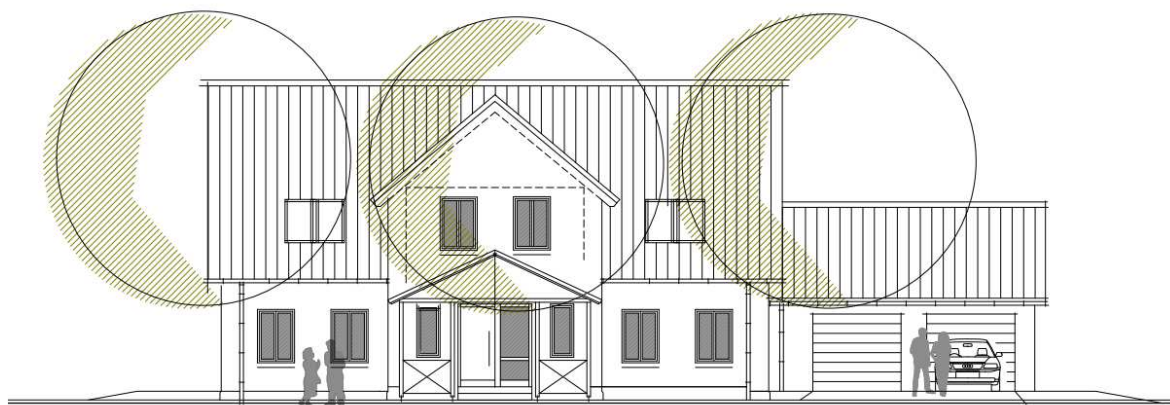
Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner bestehenden Prägung durch den ansässigen Betrieb und landwirtschaftliche Produktionsflächen im Plangebiet erhalten.

### **Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Plangebiet werden die Veränderungen des Landschaftsbildes in erster Linie durch die geplanten baulichen Anlagen verursacht, die in der freien Landschaft als Beeinträchtigung empfunden werden können.

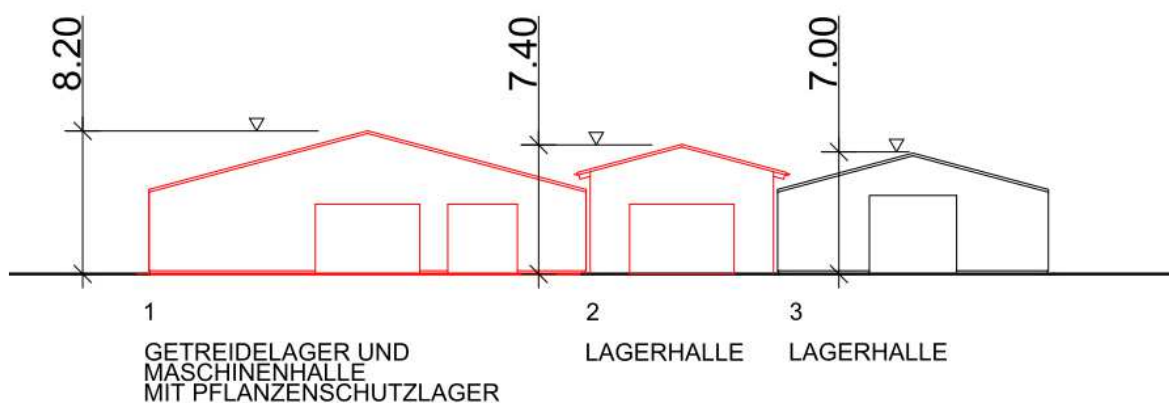
Der geplante Neubau eines Wohnhauses wird sich erwartungsgemäß gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einbinden lassen und nicht zu erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen. Das geplante Gebäude gliedert sich an die bestehende Zufahrt an, wird von den vorhandenen Eichen gerahmt und soll unter Verwendung regionaltypischer Materialien errichtet werden. Geeignete Materialien sind textlich festgesetzt. Das Bestandsgebäude hat eine Höhe von 8,80 m. Diese Höhe wird mit dem geplanten Neubau eingehalten bzw. leicht unterschritten.



**Abb. 12:** Vorentwurf Einfamilienhaus

(Alexander Paries, 19.06.2024)

Die baulichen Erweiterungen der Betriebsgebäude in den Baufeldern 3 und 6 erfolgen mehr oder weniger im Zusammenhang der Bestandsbebauung. Die Hallenneubauten in den Baufeldern 4 und 5 erweitern den Komplex jedoch deutlich in den Außenbereich. Zur Einbindung der geplanten Neubauten und Erweiterungen in das Landschaftsbild werden aufgrund der großen Dimensionen der vorgesehenen Baukörper und der aus dem Bebauungszusammenhang herausragenden Lage der Gebäude regelnde Festsetzungen zu Gebäudehöhen sowie landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Die Höhen der geplanten Gebäude werden die Höhen der Bestandsgebäude nicht (bzw. in einem Fall um max. 20 cm) überschreiten. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder liegen zwischen 5,00 m und 9,00 m. Für die Ausführung von Fassaden und Dächern werden gedeckte Farben gewählt.



**Abb. 13:** Betriebsgebäude gem. VEP/ BP-Nr. 9

(Alexander Paries, 01.08.2024)

Die festgesetzten absoluten Gebäudehöhen beziehen sich im Plangebiet auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird differenziert nach Baufeldern als Geländehöhe müNHN festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Höhen der baulichen Anlagen dem vorhandenen Geländeverlauf folgen und keine erheblichen Abweichungen gegenüber dem Gebäudebestand eintreten.

Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind Solaranlagen nur an Gebäuden zulässig und für Werbeanlagen werden hinsichtlich Größe, Anordnung und Ausführung regelnde Festsetzungen getroffen.

Die Maßnahmen zur Eingrünung umfassen Erhaltungsgebote für landschaftsprägende Einzelbäume und den Obstbaumbestand sowie Vorgaben zu Gehölzanpflanzungen. Das gesamte Vorhabengebiet soll durch Grünstrukturen eingefasst werden. An den bislang offenen, landschaftszugewandten Grenzen im Westen, Norden und Osten wird jeweils auf der gesamten Länge ein freiwachsender Gehölzstreifen angelegt. Die Gehölze werden insbesondere die Betriebsflächen und (mittelfristig) die Betriebsgebäude, für die Höhen zwischen 5,00 m und 9,00 m festgesetzt sind, optisch abschirmen. Die derzeit im Teilgebiet 2 bestehenden Eingrünungsdefizite werden damit behoben und eine Einbindung des Betriebsgeländes in die umgebende Landschaft gewährleistet. Der Baumbestand im straßenzugewandten Teilgebiet 1 wird in seiner landschaftsbildprägenden Funktion erhalten. Insbesondere der Fortbestand der Linde und des Obstbaumbestandes tragen dazu bei, dass der Blick von der Straße auf die neuen/ erweiterten Betriebsgebäude durch die vorhandenen Baumkonen abgemildert wird. Die Buchenhecke, welche das Grundstück entlang der Straße einfasst, wird erhalten und auf die erweiterte Grundstücksbreite ausgedehnt.

Aufgrund des relativ ebenen Geländeverlaufes werden für das geplante Vorhaben keine relevanten Eingriffe in das Geländeprofil erforderlich. Die Geländeprofilierungen für die

Regenwasserrückhaltung haben eine geringe Tiefe und entfalten aufgrund dessen sowie aufgrund der geplanten Gehölzeinfassung keine Fernwirkung. Die kleinflächige Überschneidung mit den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzzieles, da in den Überschneidungsbereichen ausschließlich Grünflächen mit Pflanzgeboten und Entwässerungsfunktion liegen.

Da der Vorhabenstandort sich aus vorhandenen Siedlungsstrukturen entwickelt hat, größere landwirtschaftliche Betriebe mit z.T. auch großvolumigen Baukörpern in der Gemeinde und der Region ein typischer Landschaftsbestandteil sind und landschaftstypische, einfassende Gehölzstrukturen erhalten und neu geschaffen werden, wird die Eingriffserheblichkeit des Vorhabens nach Umsetzung der geplanten Grünfestsetzungen insgesamt als gering eingestuft.

Die Festsetzungen der Bauleitplanung wirken sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper in der Erweiterungsfläche auf das Schutzgut Landschaft aus. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft, haben die Neuplanungen keine erheblich beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild und können bestehende Eingrünungsdefizite beheben.

## 2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Im weiteren Umfeld liegt die Karlsburg. Sowohl das Herrenhaus als auch der Gutsgarten sind in die Denkmalliste eingetragen.

Archäologische Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der vorliegenden Planung wurde durch das Archäologische Landesamt zugestimmt. Das Landesamt weist auf die gesetzliche Verpflichtung hin, den Fund von Kulturdenkmälern der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen.

Die Karlsburg liegt rund einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsbereiches der Kulturdenkmale ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und seiner Entfernung zur Karlsburg nicht zu erwarten.

Die Planung hat bei Berücksichtigung der Mitteilungspflicht keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

### 2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

## 3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

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

### 3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

(Schutzgut Boden)

#### Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

##### 3.1.1

- Die zum Erhalt festgesetzten **Einzelbäume** (Linde am Haus, Eichen an der westl. Zufahrt) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der Einzelbäume sind Wurzel- und Traufbereich des Baumes wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu dessen Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

##### 3.1.2

Der **Obstbaumbestand** in der für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist in seiner Eigenart als Obstgarten zu erhalten und in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Bei Abgang sind die Obstgehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Obstgehölzarten und Standorte der Bäume innerhalb der Fläche sind frei wählbar, sofern die Anzahl von **fünf Obstbäumen** nicht unterschritten wird. Bei der Freiflächen-/ Gartengestaltung ist der Erhalt des Obstgartencharakters zu berücksichtigen.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft/ Klima)

#### Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen:

- Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter und die Aktivitätszeit der Fledermäuse von Eingriffen freizuhalten.
- Bauarbeiten auf der Ackerfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandbrütern von Eingriffen freizuhalten. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämungsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10m x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

(Schutzgut Tiere)

**3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN**

- Eingrünung des Gebietes durch Erhaltung und von Einzelbäumen sowie Anpflanzung von Gehölzstreifen und Hecken in den Randbereichen des Plangebietes im Rahmen der Grünordnung:

(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)

**Anpflanzen von Gehölzstreifen und Hecken:****3.2.1**

- Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand sind auf einer Breite von 7,00 m standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung muss eine Flächendeckung von mindestens 70% erreichen, mindestens 10 Solitärgehölze umfassen und ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten:	Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: l. Str., 3 Triebe, 40-70, 1 Stck/ 1,5 m <sup>2</sup> im ungeordneten Verband
Solitärgehölze:	Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 14-16 cm

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss

Artenauswahl:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus spec.	Weißdorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Quercus robur	Stieleiche
	Rosa spec.	Wildrose
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Viburnum opulus	Schneeball

**3.2.2**

- Im südlichen Grenzverlauf sind als Abgrenzung zur der Straße Böllermaas Hecken zu pflanzen bzw. soweit vorhanden zu erhalten. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzqualitäten:	2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, 125-150 Heister
Pflanzung:	2-reihig, versetzt

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

- Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Erschließungsflächen der Baufelder 1, 2, 3, 7 und 7 sowie 4 anteilig wird in den für die Anlage von Sickermulden



gekennzeichneten Fläche dezentral an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes über den dafür vorbereiteten, bewachsenen Oberboden versickert.

(Schutzgut Wasser/ Klima)

- Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und Erschließungsflächen der Baufelder 4 (anteilig) und 5 wird im geplanten Regenwasserrückhaltebecken zwischengespeichert und auf einen (noch abzustimmenden) verminderten Abfluss gedrosselt in die Vorflut abgeführt. Die erforderliche Dichtung des Rückhaltebeckens ist aufgrund der Lage innerhalb des LSG als mineralische Dichtung (keine Folie) auszuführen.

(Schutzgut Wasser/ Klima)

- Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird differenziert nach Baufeldern als Geländehöhe müNHN festgesetzt, um die Höhen der baulichen Anlagen dem vorhandenen Geländeverlauf anzupassen und Bodenbewegungen zu vermeiden.

(Schutzgut Boden/ Landschaft)

- Die zulässigen Gebäudehöhen sowie regelnden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung orientieren sich am Gebäudebestand und am Landschafts- und Siedlungsbild in der Umgebung. Für das geplante Wohngebäude ist eine Fassade mit dunkelrotem Verblendstein sowie eine Dacheindeckung mit dunkelgrauen Dachpfannen vorgesehen. Die Betriebsgebäude werden voraussichtlich mit Metallfassaden und Trapezblechdeckungen in Moosgrün ausgeführt.

(Schutzgut Landschaft)

- Solaranlagen sind nur an Gebäuden zulässig und für Werbeanlagen werden hinsichtlich Größe, Anordnung und Ausführung regelnde Festsetzungen zur Eingriffsminimierung getroffen.

(Schutzgut Landschaft)

#### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen:**

- Auf Grundlage des § 41a BNatSchG ist eine eingriffsmindernde Beleuchtung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu berücksichtigen  
Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen sind:
  - möglichst geringe Außenbeleuchtung
  - bedarfsorientierte Beleuchtung über Bewegungssensoren und präzise Ausrichtung des Lichtkegels
  - Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
  - Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts (Wellenlängen >540 nm, Farbtemperatur <2.700 K)

(Schutzgut Tiere)

### **3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

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

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

**Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser  
 Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen**
**Teilgebiet 1 (Verwaltung und betriebliches Wohnen):**

	Bestand	Planung	
		geplant gem. V+E-Plan	zulässig gem. B-Plan
Gebäude	300 m <sup>2</sup>	483 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen mit Vollversiegelung	270 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen mit Teilversieglung	250 m <sup>3</sup>	194 m <sup>3</sup>	
<b>Summe</b>	820 m <sup>2</sup>	1.284 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>

Versiegelung:

bebaubare Flächen gem. GR:	550 m <sup>2</sup>
Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis 1.350 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen (vollversiegelt):	800 m <sup>2</sup>
abzgl. Bestand (vollversiegelt):	- 570 m <sup>2</sup>
abzgl. Bestand (anrechenbar zu 60 %, da teilversiegelt):	- 150 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung</b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1 : 0,5
<b>Ausgleichserfordernis:</b>	<b>315 m<sup>2</sup></b>

**Teilgebiet 2 (Lagerung und Betrieb):**

	Bestand	Planung	
		geplant gem. V+E-Plan	zulässig gem. B-Plan
Gebäude	730 m <sup>3</sup>	2.586 m <sup>2</sup>	2.775 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen mit Vollversiegelung	1.530 m <sup>3</sup>	5.233 m <sup>2</sup>	5.125 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen mit Teilversieglung	520 m <sup>3</sup>	25 m <sup>2</sup>	
<i>Lagerfläche mit Teilbefestigung†</i>	<i>(3520 m<sup>3</sup>)</i>		
<b>Summe</b>	<b>2.780 m<sup>2</sup> (6.300 m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.844 m<sup>2</sup></b>	<b>7.900 m<sup>2</sup></b>

Versiegelung:

bebaubare Flächen gem. GR:	2.775 m <sup>2</sup>
Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis 7.800 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen (vollversiegelt):	5.125 m <sup>2</sup>
abzgl. Bestand (vollversiegelt):	- 2.260 m <sup>2</sup>
abzgl. Bestand (anrechenbar zu 60 %, da teilversiegelt):	- 310 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung</b>	<b>5.330 m<sup>2</sup></b>
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1 : 0,5
<b>Ausgleichserfordernis:</b>	<b>2.665 m<sup>2</sup></b>

---

† nicht abzugsfähig, da „wilde“ Nutzung außerhalb des bestehenden baulichen Zusammenhangs

**Fläche für die Ver- und Entsorgung:**

Rückhaltebecken:	400 m <sup>2</sup>
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1 : 0,3
Ausgleichserfordernis:	120 m <sup>2</sup>

Ausgleichserfordernis gesamt:	<b>3.100 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	----------------------------

**Geplanter Ausgleich (intern):**

Als Kompensationsmaßnahme für die entfallenden Gehölze sowie den Eingriff in das Landschaftsbild wird im Grenzverlauf des Plangebietes zur Landschaft auf gesamter Länge ein 7,00 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. (Vgl. 3.2.1)

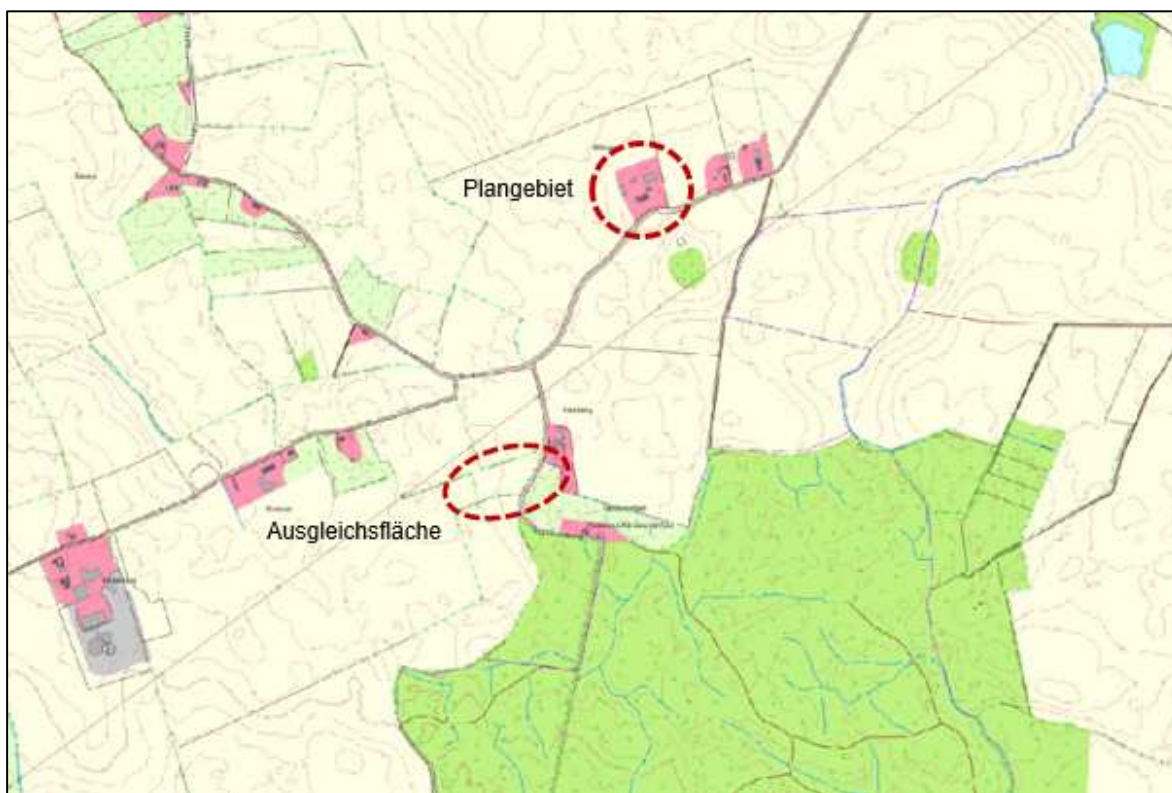
Gehölzanpflanzungen am westlichen Gebietsrand: rd. **2.800 m<sup>2</sup>**

die Anpflanzungsflächen sind zu 50 %  
auf den erforderlichen Flächenausgleich anrechenbar: 1.400 m<sup>2</sup>

**Geplanter Ausgleich (extern):**

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird eine landwirtschaftliche Fläche im Umfeld des Plangebietes aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biototyp entwickelt:

Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Winnemark (Teilfläche) 1.700 m<sup>2</sup>



**Abb. 14:** Lage der externen Ausgleichsfläche Grundlage: DANord

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine als Acker bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie liegt im Ortsteil Bockholz/ Nixenburg westlich des Forsthauses Karlsburgerholz und ist allseits von Knickstrukturen eingefasst. Das Flurstück 43 ist

insgesamt 8.040 m<sup>2</sup> groß. Langfrist ist angedacht, das gesamte Flurstück aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Dem B-Plan Nr. 9 wird als Ausgleichsmaßnahme der südliche Teil des Flurstücks in einer Größe von 1.700 m<sup>2</sup> zugewiesen.

Südöstlich der Fläche erstreckt sich das Karlsburger Holz, eine ausgedehnte Laub- und Mischwaldfläche. Das Karlsburger Holz ist als FFH-Gebiet geschützt. Große Flächenanteile unterliegen in diesem Rahmen dem Vertragsnaturschutz im Wald. Die in der Karte als Grünland dargestellte Fläche nördlich des Forsthauses ist mit Nadelholzkulturen aufgepflanzt. Die Nutzflächen in der Umgebung werden als Ackerland bewirtschaftet.

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 Entwicklungsinitial werden entlang der offenen Nordgrenze der Ausgleichsfläche mind. 4 Gehölzgruppen angepflanzt. In den Zwischenstadien der Entwicklung finden in der Freifläche vorübergehend Gras- und Staudenfluren Lebensraum, wobei aufgrund der vorangegangenen Ackernutzung zunächst jedoch mit der Ausbreitung nährstoffliebender, verbreiteter Arten zu rechnen ist. In dieser Phase besteht insbesondere eine Bedeutung als Insektenlebensraum und damit als auch Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Zur Ausmagerung des Ackers ist vor Beginn der Sukzession eine Ackerkultur (z.B. Roggen) ohne Düngung erforderlich.

Pflanzqualitäten:	verpfl. Hei, 100-125 verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100 in Gruppen von à 5-10 Stck
-------------------	--

Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss

Artenauswahl:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus spec.	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	Esche
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis,	Wildbirne
	Rosa spec.	Wildrose
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Viburnum opulus	Schneeball

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist dem Entwurf des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Bei den vorhandenen Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope. Zur Ermittlung der anrechenbaren Ausgleichsfläche wurden die Knicks einschließlich eines 0,50 m breiten Saumstreifens (in Anlehnung an die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 2017) von der Flurstücksgröße abgezogen. Die Knickbreite wurde für vollständig innerhalb des Flurstücks liegende Knicks mit 3,00 m und für mittig auf der Flurstücksgrenze liegende Knicks mit 1,50 m angenommen.

**Hinweis der unteren Naturschutzbehörde:**

Zur rechtssicheren und dauerhaften Absicherung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist eine grundbuchamtliche, erstrangige Eintragung zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwingend und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen.

#### **4. PLANUNGALTERNATIVEN**

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

##### **4.1 STANDORTALTERNATIVEN**

Bei dem ortsansässigen Betrieb handelt es sich um ein mittelständisches Unternehmen für landwirtschaftliche Lohnarbeiten und Tiefbau mit derzeit sieben Mitarbeitern. Sowohl die Geschäftsleitung als auch einige der Mitarbeiter wohnen auf dem Gelände. Das Unternehmen bietet Arbeiten im Bereich Landwirtschaft, Tiefbau und Garten- und Landschaftsbau sowie vielfältige Dienstleistungen für die Kommune und den Wasserbeschaffungsverband (WBV) an. Der Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeiten liegt im Nahbereich des Unternehmensstandortes in einem ca. 15 km-Radius und konzentriert sich damit im Wesentlichen auf die Halbinsel Schwansen, d.h. die Region zwischen der Schlei und der Eckernförder Bucht bis Eckernförde.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass weder in der Gemeinde Winnemark noch in den Gewerbegebieten anderer Orte in der Region Schwansen geeignete Gewerbeflächen oder Flächen, welche konfliktfrei für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden könnten, zur Verfügung stehen. Dabei spielen sowohl die Siedlungsstruktur der Gemeinde als auch die Belegungsansätze der umliegenden Gewerbegebiete, welche einer Ansiedlung von flächenintensiven und personalextensiven Betriebsarten entgegenstehen, eine Rolle.

Der aktuelle Standort ist als landwirtschaftliche Hofstelle hinsichtlich der räumlich funktionalen Bedingungen für den Betrieb und die Synergien zwischen den verschiedenen Betriebsbereichen gut geeignet und bietet das für die ergänzend vorgesehenen baulichen Anlagen erforderliche Erweiterungspotenzial. Landschaftliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Betrieb ist seit mehreren Jahrzehnten in der Gemeinde etabliert und wird an diesem Standort als verfestigt angesehen. Vor dem Hintergrund, den ortskundigen Dienstleister, der auch diverse kommunale Aufgaben übernimmt und im Rahmen des Hochwasserschutzes zum Einsatz kommen kann, in der Gemeinde und der Region halten zu wollen, soll der bestehende Betriebsstandort planungsrechtlich gesichert werden.

##### **4.2 PLANUNGALTERNATIVEN**

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war eine Sondergebietsausweisung mit dem Zweck, den Standort des ansässigen, in der Region und für die Kommune tätigen Unternehmens zu sichern und die erforderliche Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entwickelte sich aus dem im Rahmen der Vorhabenplanung ermittelten Flächenbedarf und hat sich im Zuge der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegenüber dem Planstand zum Scoping noch einmal leicht verändert. Die Inhalte des

Bebauungsplanes wurden stetig anhand der Vorhabenplanung konkretisiert. Schließlich wurden die Baufenster sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen und zu den Gebäudehöhen eng auf die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan<sup>5</sup> sowie Bauentwurfsplanung vorgesehenen baulichen Anlagen zugeschnitten.

Das Grundkonzept einer hochbaulichen Erweiterung durch Hallenneubau innerhalb der Bestandsnutzung im Nordosten des Plangebietes sowie einer Erweiterung der Lager- und Betriebsflächen nach Westen über die Bestandsnutzung hinaus besteht seit Beginn der Planung. Es resultiert aus dem bestehenden Raum- und Flächenbedarf und den Erfordernissen zur Organisation der Betriebsabläufe unter Einbindung der Bestandsgebäude und Bestandsanlagen. Für den betrieblichen Teil (TG 2) haben sich lediglich die Größen und Zuschnitte einzelner Baufenster in geringem Umfang verändert, da zwei Gebäude etwas größer geplant wurden.

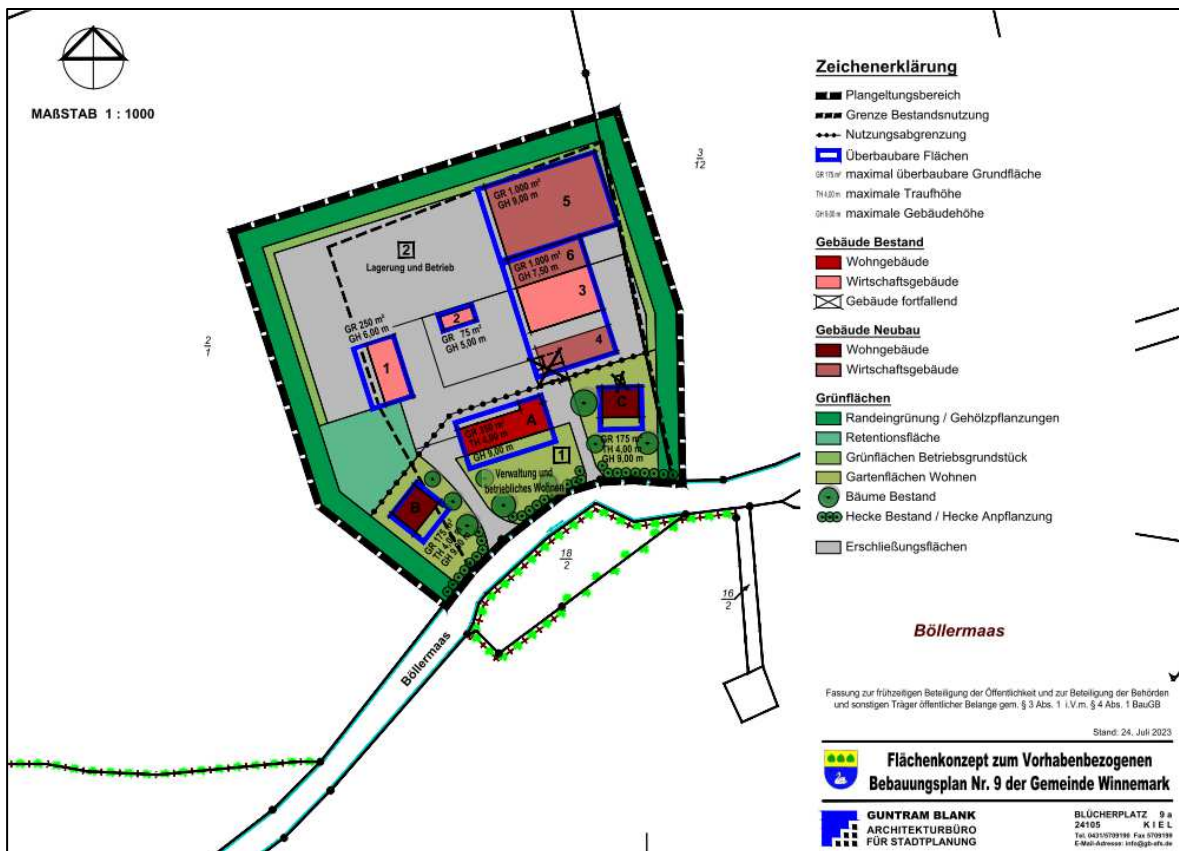


Abb. 15: Flächenkonzept (Blank, Stand zum Scoping 2023)

Im Teilgebiet 1 waren zunächst zwei Baufenster für den Neubau von Wohngebäuden vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Landesplanung aufgrund der Außenbereichslage erhebliche Bedenken gegenüber der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten am Vorhabenstandort geäußert. Daraufhin wurde auf ein Baufenster verzichtet. Der in der Planung verbliebene Wohngebäude-Neubau ersetzt die Wohneinheit, die mit dem Abriss eines Bestandsgebäudes entfällt. Zunächst sollte das östliche, innerhalb der Bestandsnutzung gelegene Baufenster weiterentwickelt werden. Von dieser Variante wurde jedoch Abstand genommen, da mit diesem Gebäudestandort die Beseitigung des vorhandenen Obstgartens verbunden gewesen wäre. Der Erhalt des alten Obstbaumbestandes ist ausdrücklicher Wunsch der Eigentümer und Vorhabenträger. Auch aus ökologischer Sicht sowie im Sinne des Landschaftsschutzes ist der Erhalt des Altbaumbestandes als prägendes, landschaftstypisches Strukturelement anzustreben. Das nun vorgesehene Baufenster im westlichen Teil liegt etwas außerhalb der Bestandsnutzung, kann



dadurch aber unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes errichtet werden. Die geplante Gehölzeinfassung des gesamten Geländes wird zukünftig den landschaftlichen Rahmen um den Gebäudekomplex bilden, so dass der Zusammenhang der baulichen Anlagen auch in dieser Variante gewahrt bleibt.

**Abb. 16:** Vorentwurf B-Plan (Blank, Stand Juni 2024)

Im Laufe des Verfahrens wurde der im Rahmen der Entwässerungsvorplanung ermittelte Flächenbedarf für die Regenwasserversickerung und -zwischenlagerung in der graphischen Darstellung des Bebauungsplanes als Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRB) und als private Grünfläche mit Entwässerungsfunktion (Mulde) ausdifferenziert. Aus dem umfangreichen Flächenbedarf für die Entwässerung und den Entscheidungen zum Wohngebäudestandort (s.o.) hat sich schließlich die Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten des Plangebietes ergeben.

## 5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 weist ein Sondergebiet ‚Landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ Tiefbauunternehmen‘ aus. Dabei handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Somit entfällt die Ermittlung der unter die Störfall-Verordnung fallenden Betriebsbereiche im Umfeld.

Im Vorhabengebiet werden keine störfallrelevanten Anlagen betrieben.

## **6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Schlie-Ostsee und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden bzw. werden zu den Themenbereichen Schall, Entwässerung und Baugrund Gutachten erstellt oder Fachplanungen durchgeführt. Die Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Umweltportals SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

### **6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

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

## **7. ZUSAMMENFASSUNG**

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes ‚Landwirtschaftliches Lohnunternehmen/ Tiefbauunternehmen‘ sollen der Fortbestand des im Plangebiet ansässigen, in diesem Bereich tätigen Unternehmens gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten für erforderliche Neubauten und Umstrukturierungen eröffnet werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.



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 Schutzgüter Boden und Wasser sind durch größere Flächenversiegelungen erheblich betroffen, wobei großenteils Flächen in Anspruch genommen werden, die durch bestehende Nutzungen vorbelastet sind. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Maßnahmen zur flächenhaften, lokalen Regenwasserrückhaltung und -versickerung sowie die gedrosselte Abgabe des Oberflächenwassers an die Vorflut minimiert. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie auf einer nahegelegenen, externen Ausgleichsfläche erbracht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Sicherung eines Betriebsstandortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in der Region als überwiegend positiv eingestuft werden. Beeinträchtigungen durch Veränderungen des Ziel- und Quellverkehrs sind nicht zu erwarten. Mit Überschreitungen der Richtwerte für gewerbliche Lärmimmissionen am geplanten Wohnstandort ist ausschließlich im Rahmen des Winterdienstes im Nachtzeitraum zu rechnen. Durch organisatorische Maßnahmen sind Lärmbelastungen vermeidbar. Umgebende Wohnstandorte sind nicht von Lärmbelastungen betroffen.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen erhebliche Auswirkungen. Die Bauleitplanung ermöglicht die Entstehung von großvolumigen Baukörpern in einer Außenbereichslage mit landschaftlich geprägtem Umfeld. Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit bleibt der prägende Baumbestand erhalten und entlang der zur Landschaft offenen Plangebietsgrenzen werden durch Neuanpflanzungen rahmende Gehölzkulissen geschaffen, welche den Betrieb in die Landschaft einbinden und die bestehenden Eingrünungsdefizite beheben.<sup>6</sup>

## **8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN**

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2024 abgerufen über: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de) und [www.windfinder.com](http://www.windfinder.com)

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

GEMEINDE WINNEMARK (1974) - Flächennutzungsplan

GEMEINDE WINNEMARK (2000) - Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2019) - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1981 – 2010) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - 2024 abgerufen über [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de) (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Hochwassergefahrenkarten, 2024 abgerufen über [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de) (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Umweltportal Schleswig-Holstein, 2024 abgerufen über: [www.umweltportal.schleswig-holstein.de](http://www.umweltportal.schleswig-holstein.de)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreien Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), 2024 abgerufen über [gdi-sh.de](http://gdi-sh.de)

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) – Regionalplan für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein Kapitel 5.7 (Windenergie an Land)

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN und WASSER- UND BODENVERBÄNDE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitales Anlagenverzeichnis (DAV), 2024 abgerufen über [gdi-sh.de](http://gdi-sh.de)

- 
- 1 Alexander Paries Architekt, Eckernförde (05.09.2024) – Vorhabensbeschreibung zum VEP/ BP-Nr. 9, Betriebsgrundstück Tiefbau Fülling, Böllermaas 1, 24398 Winnemark
  - 2 Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster (04.09.2024) – Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Winnemark
  - 3 GMTU Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik, Eckernförde (11.07.2023) – Baugeologisches Gutachten BV: Versickerung in Winnemark
  - 4 Haase+Reimer Ingenieure, Busdorf (14.10.2024) – Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanzierung, B-Plan 9, Betriebsgrundstück Fa. Fülling, Böllermaas 1, 24398 Winnemark
  - 5 Alexander Paries Architekt, Eckernförde (01.08.2024) – VEP/ BP-Nr. 9, Betriebsgrundstück Tiefbau Fülling, Böllermaas 1, 24398 Winnemark
  - 6 Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (02.09.2024) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9, Gemeinde Winnemark – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000