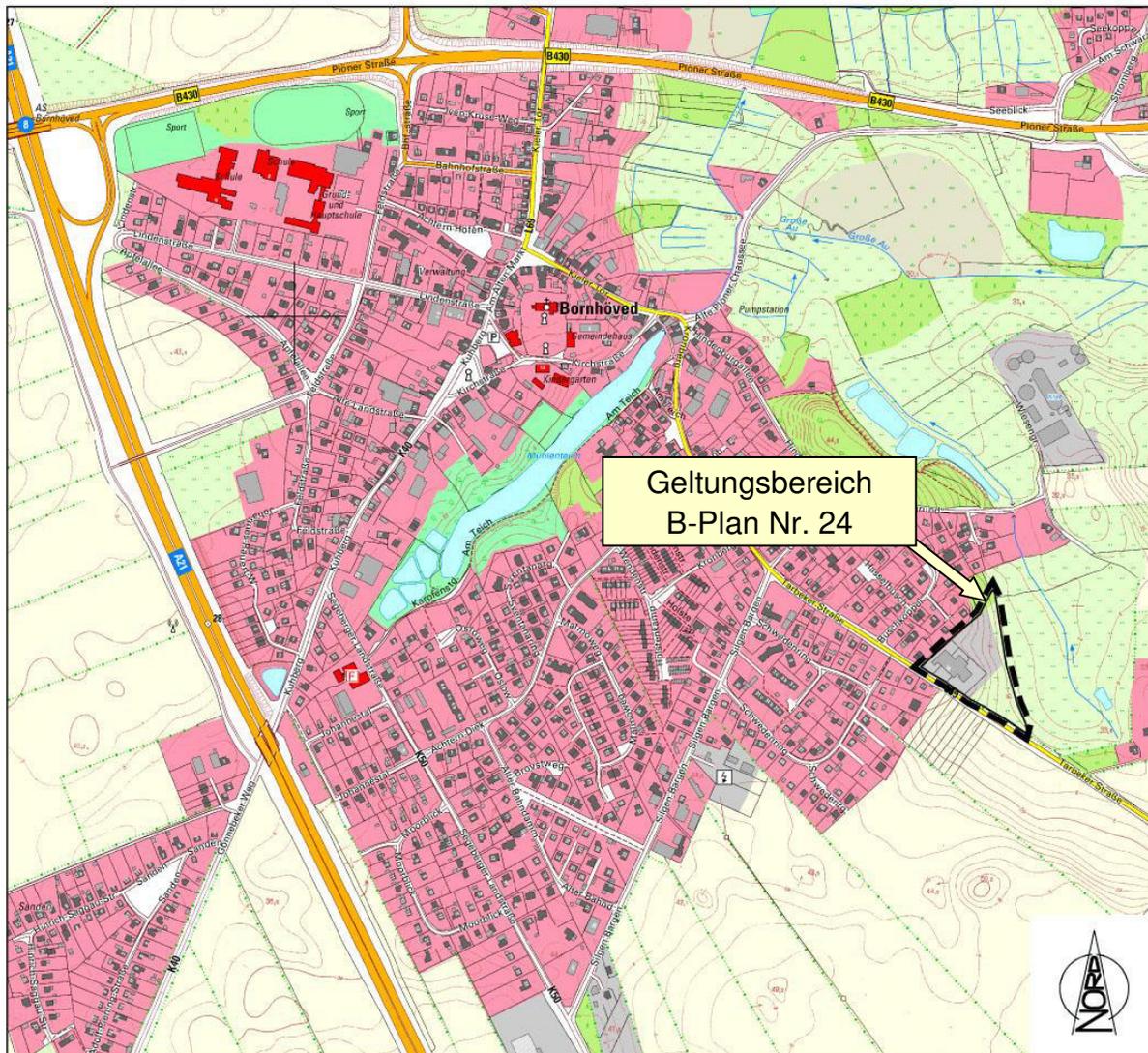


# Bebauungsplan Nr. 24 'Autohaus Zankel'

für das Gebiet des Autohauses Lüdemann & Zankel, Tarbeker Straße 18

## Begründung



**GEMEINDE BORNHÖVED**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	5
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	6
3.2 Grünordnung .....	9
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	10
3.4 Hinweise .....	12
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	13
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
5.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung.....	15
5.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen .....	16
5.2.1 Fachgesetze .....	16
5.2.2 Fachplanungen .....	19
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
5.3.1 Schutzgut Mensch .....	22
5.3.2 Schutzgut Tiere .....	25
5.3.3 Schutzgut Pflanzen .....	28
5.3.4 Schutzgut Fläche .....	31
5.3.5 Schutzgut Boden.....	32
5.3.6 Schutzgut Wasser.....	34
5.3.7 Schutzgut Klima .....	36
5.3.8 Schutzgut Luft .....	37
5.3.9 Schutzgut Landschaft.....	38
5.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
5.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41

5.4	Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen.....	42
5.5	Planungsalternativen.....	47
5.5	Zusätzliche Angaben.....	48
5.6	Zusammenfassung.....	49
5.8	Verwendete Unterlagen/ Anlagen .....	50

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	14.12.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	13.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	28.03.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.09.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	01.10.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	08.10. - 08.11.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.04.2019

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bornhöved ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 zusammen mit der Nachbargemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt aus, dass Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung zum größten Teil als 'Gemischte Baufläche' (M) und ein kleiner Bereich im Norden

als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird, wird die Ausweisung eines 'eingeschränkten Gewerbegebietes' (GEE) vorbereitet. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Betriebsgelände des Autohauses Lüdemann & Zankel. Es handelt sich um das ca. 1,4 ha große Gebiet in der 'Tarbeker Straße 18'.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Betriebsgelände der Lüdemann & Zankel AG eingenommen. In den Randbereichen befinden sich Knicks und andere Gehölzstrukturen wie Gebüsch, Sträucher und Bäume. In topographischer Hinsicht ist das Gelände nahezu unbewegt. Im Südwesten verläuft die 'Tarbeker Straße' (L 69). Im Norden und Nordwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an, nordöstlich und östlich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen gelegen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Lüdemann & Zankel AG die Erweiterung ihres Firmengeländes an ihrem Standort in der Tarbeker Str. 18 in Bornhöved plant. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 3.700 m<sup>2</sup> und liegt am östlichen Ortsausgang der Gemeinde nördlich der Landstraße 69. Im Zuge der letzten Betriebserweiterung im Jahr 2001 sind auf einem Teil dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden.

Es ist beabsichtigt, auf der Erweiterungsfläche zusätzliche ca. 116 Stellplätze zu errichten, die vorwiegend der Zwischenlagerung von Neufahrzeugen dienen sollen, die von dort aus an andere Autohaus-Filialen der Lüdemann & Zankel AG in Schleswig-Holstein verteilt werden.

Die Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, wurde mit der Erarbeitung eines entsprechenden Bauantrages beauftragt und reichte diesen am 07. August 2017 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg ein.

Mit Schreiben vom 29. August 2017 teilte dann die untere Bauaufsichtsbehörde mit, dass eine Baugenehmigung für die bestehenden Stellplätze nördlich des Betriebsgebäudes sowie der dort befindlichen Nebengebäude (Container zur

Lagerung von Reifen) nicht vorliege. Die Unterlagen mögen nachgereicht werden, eine Bearbeitung der am 07. August 2017 eingereichten Unterlagen werde ausgesetzt. - Die angesprochenen Stellplätze und Container waren u. a. Gegenstand der Betriebserweiterung im Jahr 2001.

Nach Gesprächen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, der Kreisplanung und dem Amt Bornhöved ergibt sich nun das Erfordernis, sowohl für das bereits umgesetzte Erweiterungsvorhaben aus dem Jahr 2001, als auch für das aktuell für das Jahr 2018 angestrebte Erweiterungsvorhaben planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen zu müssen.

Der Bauantrag vom 07. August 2017 wurde im Kosteninteresse zwischenzeitlich (zunächst) zurückgenommen. Auf der anderen Seite hat die untere Bauaufsichtsbehörde signalisiert, wegen der Stellplätze nördlich des Betriebsgebäudes und der Reifencontainer bauordnungsrechtliche Schritte (zunächst) zurückzustellen, wenn die Gemeinde die Planungsrecht schaffenden Bauleitpläne aufstellt. Dieser Sachverhalt bietet den Anlass der Planung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 'Autohaus Zankel' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden.

Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des ansässigen Autohauses;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GEe) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, die hinsichtlich ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Die gewerbliche Nutzung ist am Standort bereits vorhanden. Der Gebietstyp 'eingeschränktes Gewerbegebiet' entspricht der tatsächlichen Nutzung vor Ort mehr als der eines 'Mischgebietes'. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist, während ein Mischgebiet zugleich dem

Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied. Von einem allgemeinen Wohngebiet ist ein solches Gebiet daher nur durch eine "Immissionsstufe" im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO und der VDI-Richtlinie 2058 getrennt. Das Nebeneinander eines solchen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets verstößt deshalb ebenso wenig gegen den städtebaulichen Grundsatz, wonach in der Nutzung und in den Immissionsauswirkungen miteinander unverträgliche Baugebiete möglichst räumlich voneinander zu trennen sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974), wie etwa das Nebeneinander eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiet.

Durch die Festsetzung eines 'eingeschränkten Gewerbegebietes' wird gewährleistet, dass für den Fall der Standortaufgabe durch die ansässige Firma die Möglichkeit der Folgenutzung durch andere Betriebe mit einer in Bezug auf den Immissionsschutz eingeschränkten gewerblichen Nutzung planungsrechtlich sichergestellt ist. Im Falle eines Nutzerwechsels innerhalb des Plangebietes muss der nachfolgende Betrieb die Einhaltung der Vorgaben des eingeschränkten Gewerbegebietes nachweisen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, zu denen auch eingeschränkte Gewerbegebiete zählen, Festsetzungen getroffen werden müssen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil in überdachten Räumen bis zu max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzverarbeitenden oder

holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. wie hier, zur betrieblichen Entwicklung eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Außerdem werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der benachbarten Wohnstandorte beeinträchtigen. Auch der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere eine benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigt. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und wären somit zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen umschließen den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen noch kleinere Erweiterungsmöglichkeiten, ohne die nördlich gelegene Bebauung mehr zu beeinträchtigen als bisher.

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte Firsthöhe von 8,00 m begrenzt. Der Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe von 8,00 m ist der in der Planzeichnung im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP).

Es ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig, d. h., es dürfen Gebäude errichtet werden, die länger als 50 m sind.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Werbeanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

### **3.2 Grünordnung**

Das Plangebiet besteht aus dem vorhandenen Betriebsstandort der Autohaus Lüdemann und Zankel AG und einer sich südöstlich anschließenden Grünlandfläche.

Die Grünlandfläche hat ein natürliches Gefälle nach Südosten. In den Randbereichen befinden sich Gehölze. Der Bereich des Betriebsstandortes ist weitgehend versiegelt. Der östliche Bereich des Betriebsstandortes ist durch eine Böschung geprägt und bereits durch eine Maßnahmenfläche eingegrünt.

Die Maßnahmenfläche untergliedert sich in drei Teilbereiche (M1, M2 und M3). Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die Bestandslücken sind durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze zu schließen. Ziel ist die Entwicklung eines durchgehend geschlossenen, freiwachsenden Gehölzstreifens, welcher dauerhaft zu erhalten ist.

Auf Fläche M2 sind standortgerechte Laubgehölze als mehrreihiger, freiwachsender Bestand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche M3 ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten. Die vorhandenen Obstgehölze sind in einem lockeren Bestand zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Abgängen von Obstgehölzen oder zur Bestandsentwicklung sind Nachpflanzungen vorzusehen. Das Grünland wird einmal jährlich (ab Juli) gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen.

Pflanzqualitäten und -hinweise sowie Hinweise zur extensiven Nutzung werden im Umweltbericht in Kapitel 5 erläutert.

Mittig des Plangebietes stockt eine Eiche, die zu erhalten ist. Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die 'Tarbeker Straße' (L 69) erschlossen. Die 'Tarbeker Straße' führt in westlicher Richtung auf die Straßen 'Kronberg' und 'Kieler Tor', von denen aus die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge erfolgt.

Da es sich bei der 'Tarbeker Straße' um eine Landesstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

a) Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und

b) ...,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich an der Straße 'Silgen Bargaen'/'Schwedenring' in ca. 250 m Entfernung. Hier verkehren die folgenden Linien:

410: Kiel – Wankendorf – Bornhöved – Trappenkamp – Bad Segeberg

411: Bornhöved – Tensfeld – Bad Segeberg.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der 'Tarbeker Straße', das das Plangebiet versorgt. Betreiber ist die Gemeinde Bornhöved.

#### Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ergeben sich keine Änderungen, da es nicht beabsichtigt ist, weitere Gebäude zu errichten. Ein Hydrant befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der 'Tarbeker Straße'.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde ein Regenwasserbeseitigungskonzept von der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH erarbeitet. Demnach sollen die geplante Stellplatzanlage sowie die Zuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt werden. "Die Flächen sollen in eine angrenzende Versickerungsmulde im Südosten in den Untergrund entwässern. Um das gesamte Oberflächenwasser in die Sickermulde zu führen, wird nördlich entlang der Stellplatzanlage eine schmale (Transport)-Mulde errichtet, die zur eigentlichen Versickerungsmulde führt. Die (Transport)-Mulde wird mit einem Gefälle von 1,3 % ausgebildet." (vgl. Parkplatzerweiterung Tarbeker Straße in Bornhöved - Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung in das Grundwasser).

Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist innerhalb des Gewerbegebietes die Ableitung des Niederschlagswassers in die in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsmulde zulässig. Die Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

##### b) Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser ergeben sich keine Änderungen, da keine weiteren Gebäude errichtet werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Netz der Telekom Deutschland AG angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Bornhöved ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg maßgeblich.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist die Baufeldräumung ebenso unzulässig. Sollte eine oder beide der genannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche - über den im Plangebiet stattfindenden (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 06) - Ausgleich für das Schutzgut Boden wird auf den Flurstücken 8/1, 120/17, 127/39, 128/39, 21/1, 20/5, 23/1, 131/22, 106/35, 106/54 und 20/17, Flur 1, sowie Flurstück 6/5, Flur 2, Gemarkung Neuahrmhorst, Gemeinde Kirchnüchel erbracht. Es werden 4.520 m<sup>2</sup> durch Nutzungsextensivierung und weitere Maßnahmen als Amphibienlebensraum entwickelt (siehe Umweltbericht Kap. 5.4).

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

### **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Gewerbegebiet	11.725	86,1
Grün- und Maßnahmenflächen	1.900	13,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.625</b>	<b>100,0</b>

Die Gemeinde Bornhöved hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

## 5. Umweltbericht

### **Bearbeitung:**

**FRANKE's** Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel  
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

### **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 April 2018 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 auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

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

## 5.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der ca. 1,36 ha große Geltungsbereich erstreckt sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Bornhöved, nördlich der Tarbeker Straße und umfasst das Firmengelände der Bodo Zankel KG Renault Dacia mit den Betriebsgebäuden und befestigten Stellplatzflächen sowie eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Firmengelände besitzt zwei Zufahrten von der Tarbeker Straße. Nordwestlich und südwestlich grenzen an das Plangebiet Siedlungsflächen an. Es handelt sich hier um Wohngebiete. Im Süden, Osten und Nordosten besteht Anschluss an die offene Landschaft, die im Osten durch das Schwentine-Tal geprägt ist.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 38/13, 38/2, 38/4 und 38/12 der Flur 7, Gemarkung Bornhöved.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes den Fortbestand des ansässigen Unternehmens zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten für Stellflächen zum Abstellen von Fahrzeugen zu schaffen.

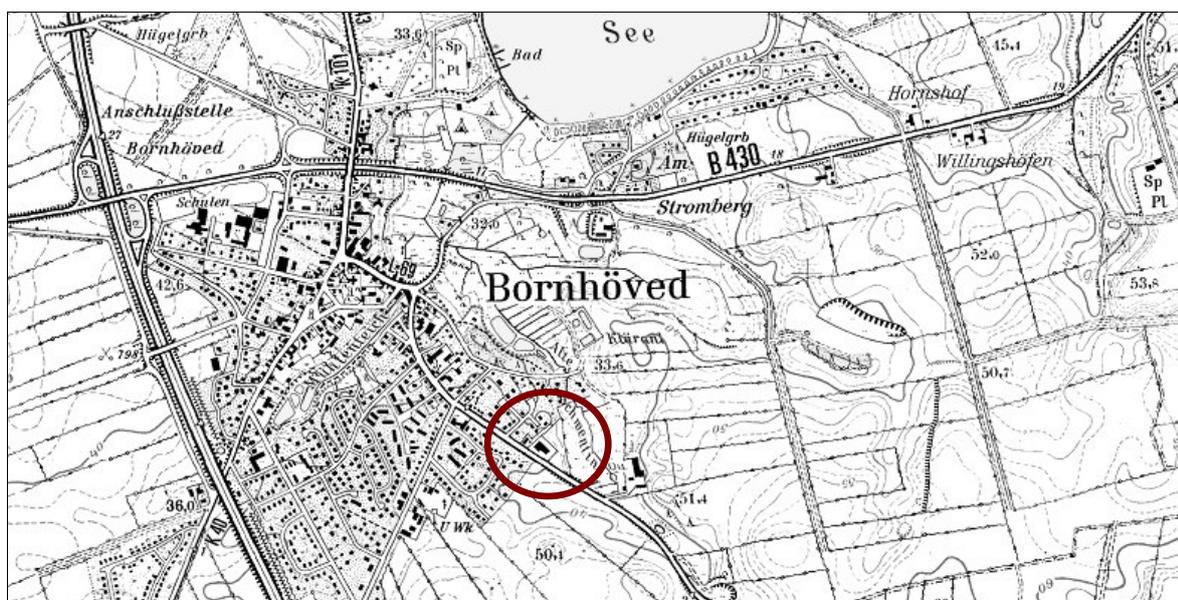


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Seitens der Bodo Zankel KG ist geplant, die bestehenden Stellplatzflächen nach Südosten zu erweitern<sup>1</sup>. Die dort vorhandene Grünlandfläche soll für das Abstellen von ca. 115 Neufahrzeugen hergerichtet werden. Eine Zufahrt auf die Fläche ist über das bestehende Betriebsgelände geplant. Die Anbindung erfolgt im Nordwesten der Erweiterungsfläche. Die Fläche selbst soll durch Pflasterung mit Betonsteinen befestigt und das anfallende Regenwasser in Versickerungsmulden gesammelt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das bestehende Betriebsgelände sowie die Erweiterungsfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. In den Gewerbeflächen ist eine bauliche Nutzung durch Gebäude und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8, d.h. eine mögliche Versiegelung bis zu 80 % der Fläche, zulässig. Für

Nebenanlagen wird darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen, so dass insgesamt 90 % des Betriebsgeländes<sup>1</sup> versiegelt werden können. Das Baufenster umfasst die Bestandsgebäude und ermöglicht hochbauliche Erweiterungen in nordöstliche, von der Straße abgewandte Richtung. Es ist eine abweichende Bauweise, welche Gebäude über 50 m Länge zulässt, festgesetzt, da das Bestandsgebäude diese Länge bereits überschreitet. Die zulässige Gebäudehöhe von 8,00 m über dem Höhenbezugspunkt orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Betriebsgebäude sowie der umgebenden Häuser.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes weist der Bebauungsplan Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserversickerung) aus. Parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzgebot berücksichtigt. Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

## **5.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**

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

### **5.2.1 Fachgesetze**

#### **Europa**

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

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 am 28.12.2013

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 wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

---

<sup>1</sup>

Grundlage für die Ermittlung des Versiegelungsanteiles ist das bebaubare Grundstück. Flächen anderer Zweckbestimmung, z.B. Entsorgungsflächen, Grünflächen und Maßnahmenflächen (Ausgleich), sind im Sinne des Gesetzes nicht Bestandteil des Baugrundstückes bzw. Betriebsgeländes

*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 seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017

§ 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.*

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 27.09.2017

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 18.07.2017

§ 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 15.09.2017

§ 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 Verursacherpflichten, 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*

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 18.07.2017

- § 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**

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 02.05.2018

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 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 13.07.2011:

- § 24 Waldabstand  
*Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.3 Schutzgut Pflanzen*

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.

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

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) in der Fassung vom 20.01.2017.

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

Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO) in der Fassung vom 28.03.2017, zuletzt geändert 05.07.2018

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

## 5.2.2 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 – Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

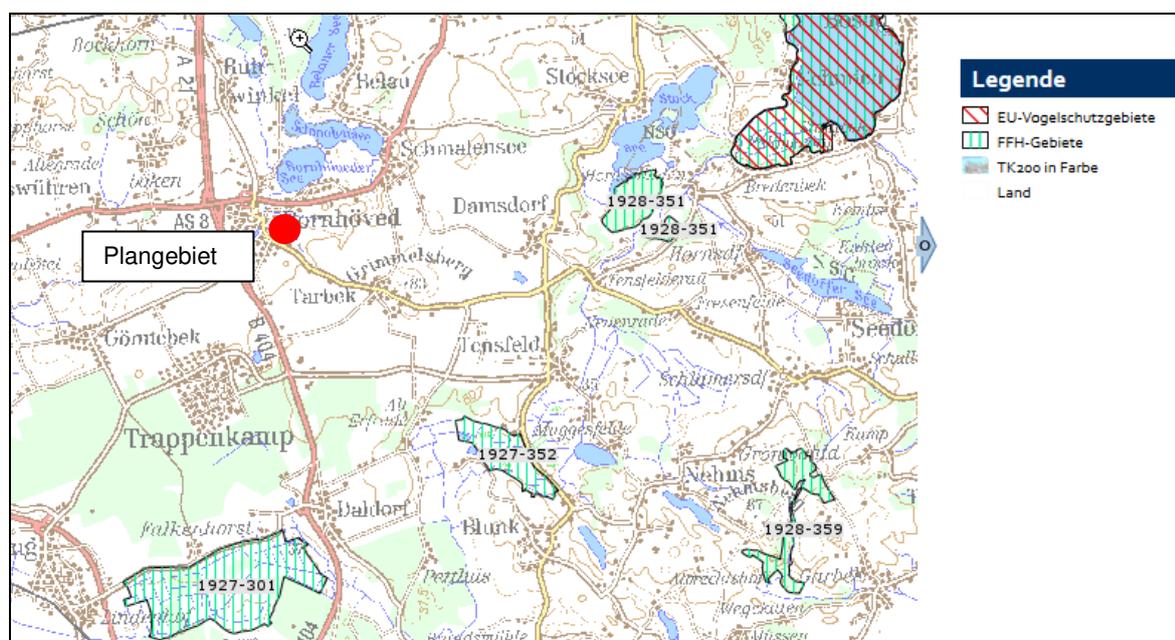


Abb. 2: Natura 2000-Gebiete Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

### Regionalplan des Planungsraumes I

#### Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn - 1998

Die Gemeinde Bornhöved liegt gemäß Regionalplan im ländlichen Raum. Der Ort ist zusammen mit Trappenkamp als Unterzentrum eingestuft. Der Ortsbereich sowie die südlich daran anschließenden Flächen zwischen der Autobahn (A 21) und der Landesstraße (L 69) sind deutlich über den Ortsrand hinaus als ‚baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes‘ dargestellt und schließen an die entsprechende Darstellung um den Ort Trappenkamp an. Östlich der Schwentine beginnt gemäß Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehene

Erweiterung der Siedlungsflächen östlich der L 69 liegt im Grenzbereich zwischen den beiden vorgenannten Darstellungen.

Zielsetzung der Regionalplanung ist es, die ländlichen Räume als gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume zu erhalten und ausgehend von den Unterzentren weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung sieht eine Entwicklung in die vorgegebene Richtung vor und bleibt auf Flächen westlich der Schwentine beschränkt, so dass die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegenstehen.

### **Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes I**

#### **Kreise Pinneberg, Segeberg, Storman und Herzogtum Lauenburg - 1998**

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der östliche Teil der Gemeinde Bornhöved einschließlich des Plangebietes in einem ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ sowie im Naturpark Holsteinische Schweiz. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches sind als ‚Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen‘ dargestellt und die dort verlaufende Alte Schwentine ist als Nebenverbundachse in den zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellten Eignungsräumen gekennzeichnet. Die Niederungen gelten darüber hinaus als Ausläufer eines eiszeitlichen Tunneltalsystems und sind als schützenswerte geologische und geomorphologische Form aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der landschaftlichen Bedeutung des benachbarten Tales der Alten Schwentine stehen die Ziele der Bauleitplanung den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. In diesem Sinne sieht der Bebauungsplan im östlichen Grenzverlauf eine Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes vor.

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Bornhöved - 1999**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gemischte Bauflächen dar. Der nordwestliche Eckbereich wurde von der Darstellung ausgenommen und gilt somit als Fläche für die Landwirtschaft. Weiterhin ist ein Standort für einen Transformator und eine nach Süden verlaufende 11 KV Freileitung gekennzeichnet.



**Abb. 3: Auszug aus dem F-Plan**

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 wird im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan das Plangebiet als 'eingeschränktes Gewerbegebiet' darstellen.

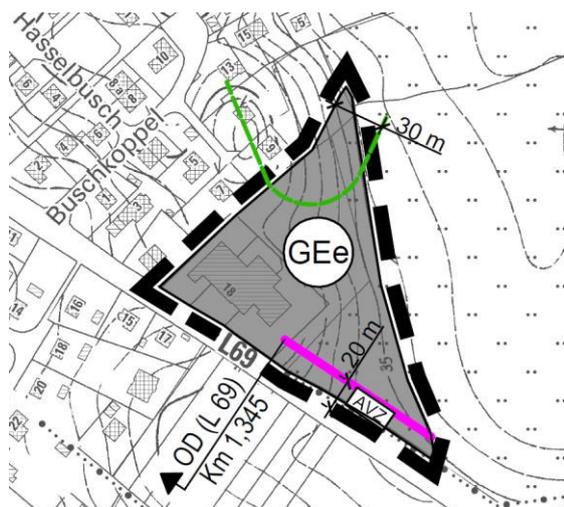
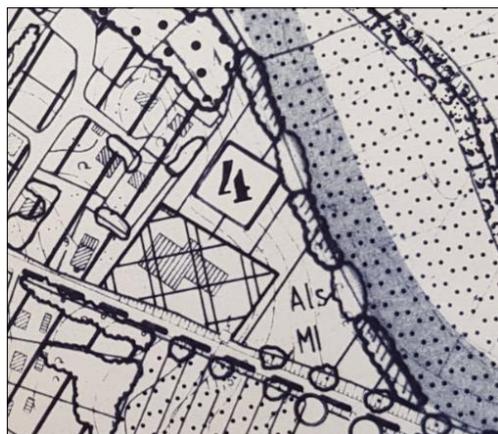


Abb. 4: Auszug aus der F-Planänderung (2018)

### Landschaftsplan der Gemeinde Bornhöved - 1997

Der Landschaftsplan stellt die Fläche mit den hochbaulichen Anlagen im Bestandsplan als Gewerbefläche dar und hat in der Entwicklungskarte den gesamten Geltungsbereich als Fläche für eine Erweiterung als Mischgebiet gekennzeichnet.



Ein Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe ist dabei ebenso berücksichtigt, wie eine Ergänzung des Gehölzsaumes zur freien Landschaft entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis zu der Waldfläche im Nordwesten.

Abb. 5: Auszug aus dem L-Plan

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsplanes teilweise entgegen. Als Entwicklungsziel wird ein Mischgebiet an Stelle des nun vorgesehenen Gewerbegebietes angegeben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes war die Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfes des Autohandels in dieser Form nicht absehbar, so dass die Prioritäten für die Entwicklung des Standortes in einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnen lagen. Bis heute sind veränderte Nutzungsansprüche entstanden. Da die geplante Erweiterungsfläche vom Grundsatz für eine bauliche Nutzung angedacht war und eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbar ist, sieht die Gemeinde Bornhöved eine Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes als vertretbar an. Ziel ist es, den Standort eines ortsansässigen Gewerbebetriebs langfristig zu sichern.

## Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben ‚Erweiterung Autohaus Zankel‘ (2001)



**Abb. 6: Auszug aus LBP – Planungsbüro Wichmann, Bad Segeberg (09.2001)**

Der Eigentümer stellte Ende 2002 einen Antrag auf Erweiterung seines Firmengeländes. Da die beantragten Flächen im Außenbereich liegen, war mit dem Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan einzureichen, aus dem eine naturschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs und die Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hervorgehen.

Über diesen Antrag war eine Erweiterung der Flächen um 2.695 m<sup>2</sup> möglich. Als Kompensation dieses Eingriffs sollten 2.695 m<sup>2</sup> des südöstlichsten Teiles des Grundstücks der Sukzession zu überlassen und entlang der östlichen Grenze 11 Bäume und 25 Sträucher angepflanzt werden.

Dieser Vorgabe wurde durch die Anpflanzung von 16 Bäumen und Sträuchern, überwiegend Obstgehölzen, im nordöstlichen Plangebiet Rechnung getragen. Die geplante Nutzungsaufgabe auf dem südöstlichen Teilbereich erfolgte bisher nicht.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

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

#### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sollen im Plangebiet der Fortbestand und die bedarfsgerechte Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Autohandel Bodo Zankel KG) gesichert werden. Sowohl hochbauliche Erweiterungen im direkten Bezug zu den bestehenden Betriebsgebäuden als auch eine Erweiterung der PKW-Stellplatzflächen, welche

hauptsächlich der Zwischenlagerung von Neufahrzeugen bis zur Verteilung an andere Autohausfilialen dienen soll, werden ermöglicht.



**Abb. 7: Vorh. Betriebshof**



**Abb. 8: Zufahrt zur angrenzenden Wohnbebauung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Zufahrten, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen oder Veränderungen im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr. Nach Angabe der Bodo Zankel KG wird sich das Verkehrsaufkommen durch die erweiterte Zwischenlagerung der Neufahrzeuge um durchschnittlich 1 LKW-Fahrt pro Woche erhöhen. Die übrigen betrieblichen Verkehrsströme bleiben unverändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der Landesstraße (L 69) für diesen geringfügigen Verkehrszuwachs ausreichend und nicht mit vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der L 69 zu rechnen ist.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung eines Gewerbegebietes ist mit zusätzlichen Emissionen, insbesondere hinsichtlich der Geräuschentwicklung, zu rechnen. Neben den bestehenden Emissionen aus dem betriebsbedingten KFZ-Verkehr (Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten etc.) und dem Werkstattbetrieb treten zusätzlich Schallemissionen im Zusammenhang mit dem Lieferverkehr der zwischengelagerten Neufahrzeuge sowie mit den Verladetätigkeiten auf dem erweiterten Betriebsgelände auf. Wie o.g. wird die Zunahme des Lieferverkehrs nur einen geringen Umfang haben und nicht zu messbaren Veränderungen der Geräuschbelastung führen. Die zusätzlichen Verladetätigkeiten werden im östlichen Plangebiet und damit abgewandt von den potenziellen Immissionsorten, d.h. den Wohngebäuden westlich des Betriebsgeländes, erfolgen. Auch in diesem Zusammenhang wird die Veränderung der Immissionssituation als so gering eingeschätzt, dass nicht mit der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten zu rechnen ist. Die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher als nicht notwendig erachtet.

Mit der Lage innerhalb des Naturparkes ‚Holsteinische Schweiz‘ kommt der Gemeinde Bornhöved (Gemeindegebiet östlich der A 21/ B 404) eine Bedeutung für die Erholung zu. Der nordöstlich des Ortes gelegene Bornhöveder See sowie das Tal der Alten Schwentine haben einen besonderen landschaftlichen Reiz. Der See bildet einen Kernbereich der Erholungsnutzung. Das Plangebiet am südlichen Ortsausgang steht nicht im räumlichen Zusammenhang zu diesem Erholungsschwerpunkt und hat

selbst keine besondere Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Der landschaftlichen Bedeutung des angrenzenden Tales der Alten Schwentine wird im Rahmen der Planung durch den Erhalt bzw. die Ergänzung einer wirksamen Ortsrandeingrünung Rechnung getragen.

### Bewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich überwiegend positiv auf das Schutzgut Mensch aus, da mit der bedarfsgerechten Gewerbeflächenausweisung ein ortsansässiger Betrieb in der Region gehalten und so Arbeitsplätze gesichert werden können. Längerfristig ist durch den B-Plan gewährleistet, dass für den Fall der Standortaufgabe durch die ansässige Firma die Möglichkeit zur Folgenutzung durch andere, einer eingeschränkten Gewerbenutzung entsprechende Betriebe planungsrechtlich sichergestellt ist.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionssituation werden durch die geplanten Erweiterungen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet. Im Falle eines Nutzerwechsels innerhalb des Plangebietes muss der nachfolgende Betrieb die Einhaltung der Vorgaben des eingeschränkten Gewerbegebietes nachweisen, so dass keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Ggf. ist möglichen Beeinträchtigungen sowohl im Rahmen der bestehenden Nutzung als auch potenziell folgender Nutzungen durch Schallschutzmaßnahmen entgegenzuwirken.

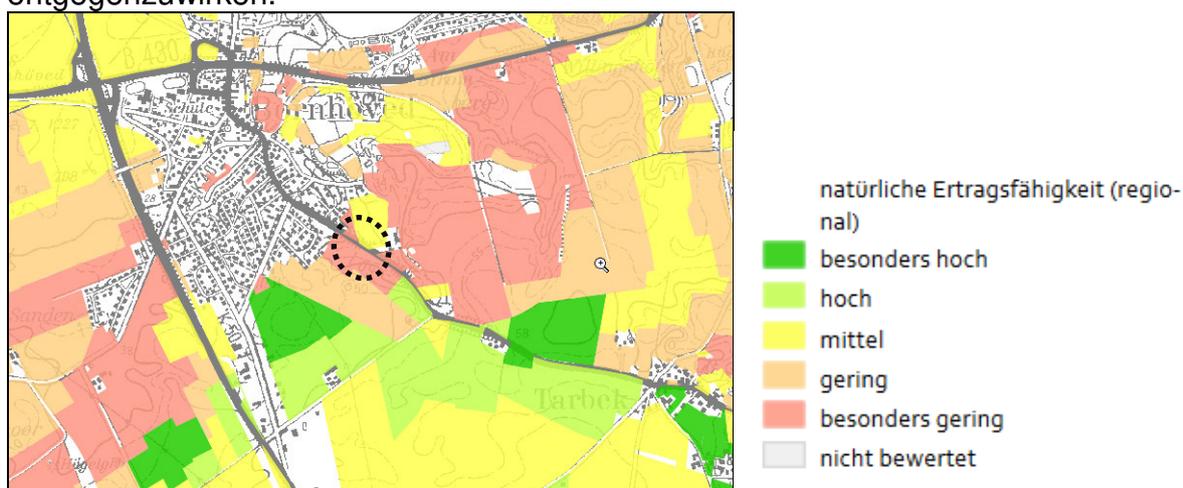


Abb. 9: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen gehen ca. 0,37 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren, was für das Schutzgut Mensch grundsätzlich negativ zu bewerten ist. Die natürliche Ertragsfähigkeit der betroffenen Fläche wird jedoch gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH regional betrachtet als besonders gering eingestuft. Es ist kein seltener Bodenstandort betroffen. Aufgrund dessen wird der Eingriff als wenig erheblich eingestuft.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Auch bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine bauliche Folgenutzung der Erweiterungsflächen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes möglich. Aufgrund der für das bislang vorgesehene Mischgebiet erforderlichen

Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen wäre eine Ausdehnung der gewerblichen Flächen auf das Gesamtgebiet jedoch nicht möglich. Dem ansässigen Autohandel stünden somit keine Erweiterungsflächen für die geplanten Betriebsstrukturen zur Verfügung. Evtl. würde dies mittelfristig zu einer Abwanderung des Betriebes aus der Gemeinde Bornhöved führen.

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 werden.

### 5.3.2 Schutzgut Tiere

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

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in drei unterschiedliche Lebensräume einteilen: Siedlungsflächen, offenes Grünland und lineare Gehölzbestände, die ausschließlich lineare Randstrukturen bilden.

Das bestehende Betriebsgelände bietet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsanteiles sowie der intensiven Nutzung in der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen geschützter Tierarten. Für die Bestandsgebäude des Betriebsgeländes ist ein Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermausarten nicht auszuschließen. Mauerspalten und Dachräume könnten je nach Standortverhältnissen entweder als Winterquartier oder als Sommerquartier für einzelne Fledermausarten geeignet sein. Aufgrund der Gebäudestrukturen (Flachdächer, fehlender Dachüberstand) ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Da der vorhandene Gebäudebestand nicht von dem Planvorhaben betroffen ist und erhalten bleibt, besteht keine Betroffenheit der genannten potenziell vorkommenden Arten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Veränderungen am Gebäudebestand sind unabhängig von der Bauleitplanung grundsätzlich immer möglich und unterliegen der artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren. Die geplante Erweiterung der Stellplatzkapazitäten im südlichen Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Qualität der potenziellen Lebensstätten an / in den Bestandsgebäuden.

Die Grünlandfläche bietet in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität nur bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandarten, wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes bestünde im Eingriffsbereich nicht einmal Lebensraum für ein einzelnes Brutpaar. Neben der Störungsintensität der Bewirtschaftung beeinträchtigen die Randeinflüsse aus den angrenzenden Verkehrs- und Betriebsflächen das Lebensraumpotenzial für

Bodenbrüter. Aufgrund des Flächenzuschnitts werden durch die einfassenden Gehölzstrukturen die Fluchtdistanzen der Bodenbrüter unterschritten.

Mit den vorhandenen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenzen hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der Standortsituation sind jedoch vor allem weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Der südliche Gehölzbestand liegt im Straßenraum der Landesstraße (L 69) und ist aufgrund des Verkehrsaufkommens erhöhten Randeinflüssen ausgesetzt. Die Pflege des Bestandes obliegt der Straßenverwaltung und erfolgt nach Aspekten der Verkehrssicherung. Für das Vorkommen seltener, störungsempfindlicher Arten sind die Bedingungen hier wenig geeignet. Der nördliche, am Schwentine-Tal gelegene Gehölzbestand weist aufgrund der etwas von der Straße abgesetzten Lage zwar grundsätzlich günstigere Lebensraumbedingungen auf, hier begrenzt jedoch die geringe Bestandsgröße und die daraus resultierende Störungsintensität das Lebensraumpotenzial für seltene, störungsempfindliche Arten.

Ein Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten ist nicht von dem geplanten Eingriff betroffen.

Bedingt durch die intensive Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten. Weder im Plangebiet selbst noch auf den angrenzenden Flächen existieren Gewässerstrukturen mit Lebensraumfunktionen für Amphibien. Auch die für Reptilien geeigneten trocken-warmen Bereiche wie z. B. offene Ruderalfluren, Saumstrukturen zwischen Gehölzen und Magerrasen oder südexponierte Böschungen mit Grasbewuchs fehlen im Untersuchungsgebiet. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insekten, Fische oder Weichtiere kann aufgrund deren spezieller Standortansprüche ausgeschlossen werden.

Für die an artenreiche Wälder und Gebüsche mit dichtem Unterwuchs gebundene Haselmaus kann ein Vorkommen an Hecken in der Kulturlandschaft nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da die Gehölzbestände des Plangebietes erhalten, ergänzt und durch Saumstreifen gesichert werden, besteht durch das Vorhaben jedoch keine Betroffenheit des potenziellen Lebensraumes der Haselmaus.

### **Bewertung**

Für europäische Vogelarten gelten nach § 44 BNatSchG o. g. Zugriffsverbote.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Da für die Umsetzung der Planungsziele keine Gehölzbestände zu beseitigen sind, besteht der Eingriff im Wesentlichen in einer erhöhten Störungsintensität. Im Rahmen der allgemeinen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Verdichtung und Ergänzung der Gehölzstrukturen am östlichen Plangebietsrand vorgesehen, so dass das quantitative Lebensraumangebot für Gebüschbrüter langfristig verbessert wird.

Die Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit von Bodenbrütern ist eher gering. Die derzeitige Bewirtschaftungsintensität der Grünlandfläche mit Bearbeitungsgängen

innerhalb der Brutzeiten sowie die geringe Flächengröße lassen nicht erwarten, dass ausreichende Raum- und Zeitfenster für einen Bruterfolg von Bodenbrütern zur Verfügung stehen. Im nahegelegenen Niederungsbereich besteht aufgrund des größeren räumlichen Zusammenhangs mit anderen Offenlandbiotopen eine größere Lebensraumeignung für Bodenbrüter.

Die Lebensraumfunktionen des angrenzenden Schwentine-Tales für potenziell vorkommende geschützte Arten sollen durch die abschirmende Funktion der geplanten Eingrünung des Plangebietes vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Verdichtung und Ergänzung des Gehölzsaumes verbessert u.a. seine Leitlinienfunktion für Fledermausarten, welche den Niederungsbereich potenziell als Nahrungshabitat nutzen.

Insgesamt gilt:

Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt wird. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht verwirklicht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Entstehung von Ersatzquartieren im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 24 entgegengewirkt werden. Es werden sowohl neue Gehölzstrukturen als auch extensiv gepflegte Grünlandflächen mit Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter geschaffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten zunächst uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten. Bei Realisierung der bestehenden, aber bislang nicht umgesetzten Ausgleichsverpflichtungen aus vorangegangenen Baumaßnahmen würde ein Teil der Erweiterungsfläche der Sukzession überlassen. Im Verlauf dieser natürlichen Eigenentwicklung bis hin zum Wald entstünden verschiedene Standortausprägungen mit sich wandelndem Arteninventar. Auf der verbleibenden Fläche wäre gemäß Planungsziel des Flächennutzungsplanes auch dann eine bauliche Nutzung vorgesehen.

<p>Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.</p>
---

### 5.3.3 Schutzgut Pflanzen

Im Herbst 2017 erfolgte eine Ortsbegehung 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 Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Plangebiet umfasst das Firmengelände der Bodo Zankel KG Renault Dacia sowie eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich an der Tarbeker Straße die Betriebsgebäude (Autohaus, Werkstatt und Büro). Die umgebenden Flächen sind fast vollständig mit Asphalt oder Betonpflaster befestigt und als Schauflächen sowie Kundenparkplätze genutzt. Nordöstlich des Gebäudekomplexes liegt eine weitere gepflasterte Stellplatzfläche, welche im Rahmen vorangegangener Betriebserweiterungen hergestellt wurde und aktuell u. a. zur Zwischenlagerung von Neufahrzeugen genutzt wird. Die Fläche ist über eine eigene Zufahrt neben den Betriebsgebäuden erschlossen. Die ursprüngliche Betriebszufahrt liegt direkt vor den Gebäuden. Im Zufahrtsbereich befinden sich auch Werbeanlagen und Fahnenmaste. Im Straßenrandbereich und auf Geländeböschungen innerhalb des Betriebsgeländes sind kleinräumige Grünflächen vorhanden. Es handelt sich hier um Scherrasenflächen, die z. T. für das Aufstellen von Fahrzeugen mitgenutzt werden.



Abb. 10: Nach Erweiterung vorgesehene Anpflanzungen



Abb. 11: Böschungsbewuchs Ostseite

Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes werden derzeit als Grünland bewirtschaftet. Ein Streifen Grünland verläuft nordöstlich der vorhandenen Stellplatzanlage und ist angrenzend an das mit einem Zaun eingefasste Betriebsgelände mit einer Reihe junger Obstgehölze und Sträucher bepflanzt. In einem 5 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze sollten im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die letzte Betriebsflächenerweiterung Laubgehölze (gem. LBP: Erlen und Weiden) angepflanzt werden. Dies ist bislang nicht erfolgt. Die Fläche wird weiter als Grünland genutzt. Den Südosten des Plangebietes nimmt eine größere Grünlandfläche ein. Ein Teil dieser Fläche (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) sollte im Rahmen der o. g. Ausgleichsmaßnahmen der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession)

überlassen werden. Auch diese Maßnahme wurde bislang nicht umgesetzt, sondern die Beweidung der Fläche fortgesetzt.

Die vorgenannte Grünlandfläche wird im Osten zur Landschaft von einem lückigen Böschungsbewuchs aus knicktypischen Arten mit einzelnen Großgehölzen eingefasst. Der Bewuchs befindet sich im Verlauf der Flurstücksgrenze, überwiegend aber innerhalb des Geltungsbereiches. Im Süden zur Landesstraße besteht angrenzend an die Grünlandfläche ebenfalls eine Einfassung durch knickartigen Böschungsbewuchs sowie mehrere Einzelbäume. Dieser Bestand ist dichter ausgeprägt. Er liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenraum. Auf Anfrage wurde für beide o. g. Gehölzbestände durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) festgestellt, dass es sich hier nicht um gesetzlich geschützte Knicks gem. § 21 LNatSchG handelt.



**Abb. 12: Ortsbildprägende Eiche auf dem Betriebsgelände**



**Abb. 13: Angrenzender Waldbestand**

Auf dem Betriebsgelände befinden sich mit Ausnahme eines Baumes keine weiteren Gehölzstrukturen. Bei dem Einzelbaum handelt es sich um eine markante Eiche (*Quercus robur*, Stammdurchmesser: 0,55 - 0,60 m) mit ortsbildprägender Wirkung.

Außer Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen grenzt im Norden eine kleine, von Laubbäumen geprägte Waldfläche an das Plangebiet an. Der gemäß § 24 Landeswaldgesetz einzuhaltende Schutzabstand von 30 m ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachrichtlich dargestellt. Der südliche Randstreifen der Tarbeker Straße ist ähnlich dem nördlichen mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Der markante Einzelbaum wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Im Verlauf der östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt im südlichen Abschnitt (entlang der geplanten Erweiterungsfläche) die Sicherung des Bestandes durch Festsetzung einer 3 bis 5 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese beinhaltet ein Erhaltungsgebot für den Bestand und ein Pflanzgebot zur Ergänzung und Verdichtung des grenzständigen Gehölzbewuchses, insbesondere in bislang offenen und lückigen Abschnitten. Im nördlichen Abschnitt (entlang des bestehenden Betriebsgeländes) wird die Gehölzanpflanzung fortgeführt und dafür parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breites Pflanzgebot vorgesehen. Die angrenzend bestehende Obstbaumpflanzung wird in diesem Abschnitt in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen und als Obstbaumwiese ausgewiesen.

## **Bewertung**

Bestandsbedrohte und gefährdete Arten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen des Plangebietes als Betriebsgelände und als Wirtschaftsgrünland nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die linearen Gehölzbestände auf den randlichen Böschungen sind in ihrer Struktur knickähnlich, jedoch nicht als Knicks im Sinne des § 21 Landesnaturschutzgesetz einzustufen. Unabhängig davon sind die Bestände schutzwürdig und werden erhalten. Im östlichen Grenzverlauf erfolgt eine Sicherung und Ergänzung wie o.g. durch Ausweisung einer Maßnahmenfläche. Im südlichen Grenzverlauf liegt der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenraum und obliegt der Unterhaltung der Straßenbauverwaltung. Durch den Bebauungsplan werden keine bestandsgefährdenden Maßnahmen ausgelöst. Hochbauliche Anlagen sind im Umfeld nicht möglich.

Mit der Inanspruchnahme der Dauergrünlandfläche für eine bauliche Nutzung geht ein kulturgeprägter Vegetationsstandort verloren. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wird daher die Entwicklung eines Grünlandstandortes als Ausgleich berücksichtigt.

In Folge der vorliegenden Bauleitplanung können die im Rahmen der letzten Betriebsflächenerweiterung naturschutzrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang erhalten bzw. umgesetzt werden. Der vorgesehene Gehölzstreifen im nordöstlichen Grenzbereich wird in den Bebauungsplan übernommen. Die vorgesehene Sukzessionsfläche im südlichen Teilgebiet muss zugunsten der Gewerbe- und Versickerungsflächen entfallen. Die Beseitigung von Ausgleichsflächen ist gemäß § 9 (2) Landesnaturschutzgesetz genehmigungspflichtig. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Segeberg hat eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Als Voraussetzung dafür hat die UNB die Forderung formuliert, die bestehende Ausgleichsverpflichtung in vollem Umfang, d. h. ohne Anrechnung der im Plangebiet umsetzbaren Maßnahmen, sowie zzgl. eines Zuschlages für den eingetretenen Zeitverlust der Ausgleichsrealisierung extern durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erfüllen. Da keine aus Sicht der UNB fachlich geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden konnten, werden die entfallenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokontovereinbarung ersetzt (vgl. Kap. 3.3).

Innerhalb des gesetzlichen Schutzstreifens um die an das Plangebiet grenzende Waldparzelle befinden sich keine Gebäude, jedoch Stellplatzflächen, welche seitens der Forstbehörde toleriert werden. Die im B-Plan festgesetzte Baugrenze hält weiterhin einen Abstand zum Waldschutzstreifen ein. Da die vorhandene Obstbaumpflanzung im B-Plan als Maßnahmenfläche festgesetzt wird, werden sich durch die Bauleitplanung auch hinsichtlich der Ausdehnung der Stellplatzflächen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Die Anbindung der Waldfläche an Vegetationsflächen bleibt dauerhaft bestehen.

Bei Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen, Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen für den Grünlandverlust und Ersatz der entfallenden

Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens veränderte sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora zunächst nicht. Bei Realisierung der bestehen, aber bislang nicht umgesetzten Ausgleichsverpflichtungen aus vorangegangenen Baumaßnahmen würde ein Teil der Erweiterungsfläche der Sukzession überlassen. Im Verlauf dieser natürlichen Eigenentwicklung entstünden verschiedene Standortausprägungen bis hin zum Wald. Auf der verbleibenden Fläche wäre gemäß Planungsziel des Flächennutzungsplanes auch dann eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Das Vorhaben hat hinsichtlich des Bestandes geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Es verhindert jedoch die Umsetzung auf der Fläche bestehender Ausgleichsverpflichtungen, so dass diese zusätzlich zum geplanten Eingriff extern zu kompensieren sind.  
 Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten und geschützte Biotope sind nicht betroffen.

### 5.3.4 Schutzgut Fläche

Größe des Geltungsbereiches: 13.620 m<sup>2</sup>

#### Bestand:

*gemäß Rechtslage:*

Betriebsfläche:	8.200 m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (nicht umgesetzt):	2.520 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland):	2.900 m <sup>2</sup>

*real:*

Betriebsfläche:	8.500 m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:	0 m <sup>2</sup>
Obstbaumpflanzung:	620 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland):	4.500 m <sup>2</sup>

#### Planung:

Betriebsfläche:	11.700 m <sup>2</sup>
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:	1.550 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regenwasserversickerung (Entsorgung):	370 m <sup>2</sup>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die bestehende gewerbliche Nutzung rechtlich gesichert und zusätzlich die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Gewerbeflächen ermöglicht. Der Anteil der Flächenversiegelung wird bei Einhaltung der Vorgaben im Gesamtgebiet bei rund 10.500 m<sup>2</sup> (90 % des Gewerbegrundstücks) liegen. Unter Berücksichtigung der bestehenden, naturschutzrechtlich genehmigten Vorbelastungen bedeutet dies eine mögliche Neuversiegelung von ca. 3.650 m<sup>2</sup>. Teile der bilanzierten Neuversiegelung

bestehen in der Realität bereits und werden so im Rahmen der Bauleitplanung nachträglich mit kompensiert. Auf diese Weise wird ein vorhandenes Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Die bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen können im Plangebiet weder hinsichtlich der Größe noch hinsichtlich der Art der Maßnahmen in vollem Umfang umgesetzt werden. Mit der Bauleitplanung ist also eine Abwandlung und Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen verbunden. Die Ausgleichsdefizite werden extern kompensiert. Dabei führt die Berücksichtigung des bereits abgelaufenen Entwicklungszeitraumes (16 Jahre) bei der Eingriffsbewertung zu einem erhöhten Kompensationsumfang. Die externe Kompensation erfolgt im räumlichen Zusammenhang.

### **Bewertung**

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Flächenverbrauch vorbereitet. Rund 3.000 m<sup>2</sup> werden planungsrechtlich von einer landwirtschaftlichen in eine siedlungsgeprägte Nutzung überführt. Da die neu zu bebauende Fläche eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen darstellt, die Erschließung vollständig gewährleistet ist und somit keinen zusätzlichen Flächenbedarf auslöst und der Flächenausnutzungsgrad hoch ist, wird der Zielsetzung des sparsamen Landschaftsverbrauches jedoch entsprochen.

#### **5.3.5 Schutzgut Boden**

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1 : 250.000) liegt im Plangebiet Parabraunerde-Braunerde als Leitbodentyp vor. Im Umfeld handelt es sich um Braunerde, welches der vorherrschende Leitbodentyp innerhalb des Gemeindegebietes ist. Moorböden sind gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. im Plangebiet selbst nicht vertreten. In dem östlich direkt angrenzenden Tal der Alten Schwentine erstrecken sich jedoch großflächig Niedermoorböden bis zum Bornhöveder See.

Im Juli 2017 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Baugrundbeurteilung<sup>ii</sup> der geplanten Erweiterungsfläche im Südosten des Plangebietes durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen erfolgten 7 Sondierungsbohrungen bis 4,00 / 6,00 m Tiefe gleichmäßig über die Erweiterungsfläche verteilt. Unter einer ca. 0,50 m starken Mutterbodenauflage wurden fast durchgängig Sandböden aufgefunden. Es handelt sich überwiegend um Mittelsande mit unterschiedlich hohem Feinsand-, Grobsand- und z.T. Schluffanteil. Stellenweise gibt es Einschübe oder Unterlagerungen von bindigen Böden. Zwei Bohrprofile zeigen bei ca. 2,50 m Tiefe eine ca. 1,50 m starke Geschiebelehmschicht. Ab 5,70 m Tiefe wurde an einem Bohrpunkt Geschiebemergel aufgefunden. Am südöstlichen Gebietsrand wies das Bohrprofil ab 2,80 m Tiefe Schluff auf. Im nordöstlichen Teil der Erweiterungsfläche wurden an Stelle der Mutterbodenauflage Bodenauffüllungen festgestellt.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Bereich der ehemaligen und aktuellen Autowerkstatt prinzipiell ein Altlastenverdacht besteht, und zunächst eine orientierende Bodenuntersuchung empfohlen. Der Anregung wurde

dahingehend entsprochen, dass mit dem zuständigen Mitarbeiter des Sachgebietes Bodenschutz im Juni 2018 ein Ortstermin stattfand. Nach Einschätzung vor Ort besteht kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter gemäß Bundesbodenschutzgesetz, insbesondere der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, so dass für das eingeleitete Bauleitplanverfahren kein weiterer Handlungsbedarf zur Durchführung von Bodenuntersuchungen besteht.

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

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit umfangreichen Neuversiegelungen von Boden zu rechnen. In dem geplanten Gewerbegebiet beträgt der zulässige Versiegelungsanteil bis zu 90 % der Fläche.

Da für die im Erweiterungsbereich geplante Stellplatzanlage eine große, ebene Fläche mit einer für die Entwässerung geeigneten Neigung benötigt wird, werden im Rahmen der Erschließung und Bebauung auch Bodenbewegungen zur Anpassung des Geländes erforderlich. Die vorliegende Parkplatzplanung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf. Dennoch werden für den Anschluss an das bestehende Betriebsgelände und für die Herstellung des notwendigen Gefälles in einem großen Teil der Fläche Bodenauffüllungen zwischen 0,50 und 1,00 m erforderlich. Am südöstlichen Rand nähert sich das Parkplatzniveau dem natürlichen Geländeniveau wieder an. Im Bereich der anschließenden Fläche zur Regenwasserversickerung wird dann wiederum ein Bodenabtrag zur Herstellung des notwendigen Stauvolumens erforderlich. Insgesamt werden die Bodenauffüllungen die Bodenabträge in der Menge übersteigen, so dass für das Vorhaben Füllboden angeliefert werden muss.

Im Zuge der Baufeldräumung wird außerdem eine große Menge Mutterboden anfallen. Bei einem Versiegelungsanteil von max. 90 % bleibt im Bereich der Gewerbefläche ein Grünflächenanteil von ca. 10 %, so dass nur ein kleiner Teil des abgetragenen Mutterbodens später innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut werden kann und größtenteils aus dem Plangebiet abzuführen ist.

### **Bewertung**

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. Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens kommt es zu umfangreichen Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Stellplatzflächen. Außerdem werden Bodenauffüllungen und -abgrabungen erforderlich. Die Bodenauffüllungen sind nahezu deckungsgleich mit der Versiegelungsfläche, so dass hinsichtlich des Flächenumfanges kein zusätzlicher Eingriff entsteht. Die Abgrabungen für die Versickerungsanlage sind dagegen als Eingriff zu werten. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um in der Region seltene sowie um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Kompensationspflichtig ist die Differenz zwischen der durch den Bebauungsplan zukünftig zulässigen Gesamtversiegelung und dem aufgrund bestehender Genehmigungen derzeit zulässigen Versiegelungsumfang. Der zulässige Versiegelungsumfang kann vom tatsächlichen Bestand abweichen, ist für die Eingriffsbilanzierung aber maßgeblich.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass. Da es sich 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 oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 ausgeglichen werden. Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und -abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.3).

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergäben sich zunächst keine Veränderungen für das Schutzgut Boden. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte Bodenarten handelt, die in der Region nicht zu den seltenen zählen, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

### 5.3.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Alten Schwentine, welche östlich des Plangebietes verläuft und im Norden in den Bornhöveder See mündet. Andere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der vorgezogenen Baugrundbeurteilung wurden im Plangebiet Grundwasserstände zwischen 2,30 m und 3,70 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme. Schwankungen um mehrere Dezimeter sind möglich.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf bestehende Grünlandflächen die erstmalige Versiegelung von bislang unbefestigtem Boden. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Die vorliegende Entwässerungsplanung<sup>iii</sup> für die im Erweiterungsbereich geplante Stellplatzfläche sieht vor, die mit Betonsteinpflaster zu befestigende Fläche über angrenzende Sickermulden in den Untergrund zu entwässern. Parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine schmale Transportmulde angelegt, in der das Wasser aus den befestigten Flächen zusammengeführt und nach Südosten zum Geländetiefpunkt abgeführt wird. Hier erfolgt die zentrale Versickerung über eine flächenhafte Sickermulde. Die Sickermulde soll eine Tiefe

von 0,30 m erhalten. Die Einstautiefe wurde mit 0,18 m berechnet. Die erforderliche Fläche für die Versickerungsmulde ist im B-Plan als solche dargestellt.

Die östliche Zufahrt der bestehenden Betriebsfläche ist mit einem Gefälle nach Südosten ausgebildet, so dass die Entwässerung bislang in die angrenzende Grünlandfläche erfolgte. Im Rahmen der Bebauung der Grünlandfläche sieht die



vorliegende Entwässerungsplanung daher zwischen der Zufahrt und der geplanten Stellplatzfläche eine Versickerungsmulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus der vorhandenen Zufahrt vor.

Die Versickerungsmulden werden mit einer 0,20 m starken Schicht sandigen Oberbodens angedeckt und mit Gras angesät. Da die Versickerung somit über den belebten Oberboden erfolgt, wird keine Regenwasservorklärung erforderlich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Ableitung zum Klärwerk Bornhöved.

Abb. 14: Straßenbaulageplan (WVK 2017)

### Bewertung

Durch die geplante bauliche Nutzung der Freiflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters Alte Schwentine zu minimieren, erfolgt eine lokale Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Gemäß vorgezogener Baugrundbeurteilung liegen grundsätzlich versickerungsfähige Bodenverhältnisse vor und der Mindestabstand von 1 m, den Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter einhalten müssen, ist auch bei Schwankungen der ermittelten Grundwasserstände gewährleistet, so dass die o. g. Versickerungsmaßnahmen realisierbar sind.

### Hinweis:

Der vorliegende Straßenbau- und Entwässerungsplan vom Wasser- und Verkehrskontor WVK (August 2017) nutzt die volle Grundstücksgröße für die baulichen Anlagen aus. Der Bebauungsplan setzt entlang der nordöstlichen Geltungsbereichs- und Grundstücksgrenze jedoch einen 3,00 bis 5,00 m breiten Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Dieser Streifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Auch die Anlage einer Transportmulde für die Entwässerung ist in diesem Bereich unzulässig. Für die Bauantragstellung sind die Planunterlagen daher entsprechend zu überarbeiten.

Eingriffe in das Grundwasser durch bauliche Anlagen sind angesichts der ermittelten Grundwasserstände durch die Anlage von Stellplatzflächen nicht zu erwarten. Die

Errichtung von hochbaulichen Anlagen (Gebäuden) ermöglicht der B-Plan im Bereich der Erweiterungsfläche nicht.

Bei Umsetzung der geplanten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den Untergrund sind keine Beeinträchtigungen der Alten Schwentine zu erwarten, da Stoffeinträge und erhebliche Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse auszuschließen sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet zunächst keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen. Durch Maßnahmen zur lokalen Versickerung des Regenwassers wird eine Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erreicht.

### **5.3.7 Schutzgut Klima**

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und gilt als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für das Untersuchungsgebiet wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800 bis 850 mm zu Grunde gelegt. Die mittleren Temperaturen liegen im Bereich um die Plöner Seen zwischen 2°C im Ja./ Feb. und 19°C im Jul./ Aug.. Es dominieren Winde aus westlichen bis südwestlichen Richtungen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3 Beaufort.

Das Lokalklima des Plangebietes ist einerseits durch die baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie des benachbarten Siedlungsgebietes und der angrenzenden Verkehrswege und andererseits durch die Lage am Ortsrand mit einer ländlichen Prägung des Umfeldes sowie der Nähe zur Niederung der Alten Schwentine beeinflusst. So begünstigen die Niederungsflächen die Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Stadtklimatische Effekte sind im gewerblich genutzten und großflächig versiegelten Teil des Plangebietes vorhanden, aufgrund der Ortsrandlage aber insgesamt bislang wenig ausgeprägt.

### **Bewertung**

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung der bestehenden Grünlandfläche hat daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Die Überbauung der Freifläche verstärkt die stadtklimatischen Effekte innerhalb des Plangebietes und kann den Luftaustausch für die direkt angrenzenden Bereiche spürbar verändern. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrades des Gewerbegebietes kann diesem Effekt durch die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen nur begrenzt entgegengewirkt werden.

Wesentlich erhöhte Treibhausgasemissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da lediglich mit einer geringen Zunahme des betrieblichen Verkehrs gerechnet wird. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein Risiko für das Plangebiet dar.

Die Berücksichtigung von Flächen für eine Regenwasserversickerung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes kann die Auswirkungen der Standorterwärmung mindern und ist im Sinne der Eingriffsminimierung positiv zu bewerten. Aufgrund der offenen Ortsrandlage und der regulierenden Wirkung der angrenzenden Niederungsbereiche auf das Lokalklima werden die Auswirkungen durch das Vorhaben insgesamt als wenig bis mäßig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfielen zunächst mögliche kleinklimawirksame Veränderungen an diesem Standort. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Eingriffe in einem vergleichbaren Umfang möglich.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen aufgrund der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Plangebietes als wenig bis mäßig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

### **5.3.8 Schutzgut Luft**

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

Mit Inkrafttreten der Verordnung 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.

### **Bewertung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Es wird jedoch nur mit sehr geringen Verkehrszuwächsen im Rahmen des Lieferverkehrs gerechnet. Mit der Lage des Plangebietes an der Landesstraße besteht ein direkter Anschluss an den überregionalen Verkehr. Eine Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen

ist nicht zu erwarten. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergäben sich zunächst keine Veränderungen für das Schutzgut. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wären ebenfalls Planungen mit potenziellen Verkehrszuwächsen möglich.

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

### 5.3.9 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die Lage am Ortsrand geprägt. Im Westen erstreckt sich der Ort Bornhöved und im Osten die Agrarlandschaft.

Ein Teil des Plangebietes ist bebaut und an den Siedlungskörper des Ortes Bornhöved angegliedert. Die gewerbliche Gebäudestruktur des Plangebietes hebt sich mit dem größeren zusammenhängenden Gebäudekomplex jedoch von der durch Einfamilienhausbebauung bestimmten Siedlungsstruktur der benachbarten Flächen ab. Auch der hohe Versiegelungsanteil unterscheidet diesen Teil des Plangebietes von den stärker durchgrünten Wohngrundstücken.

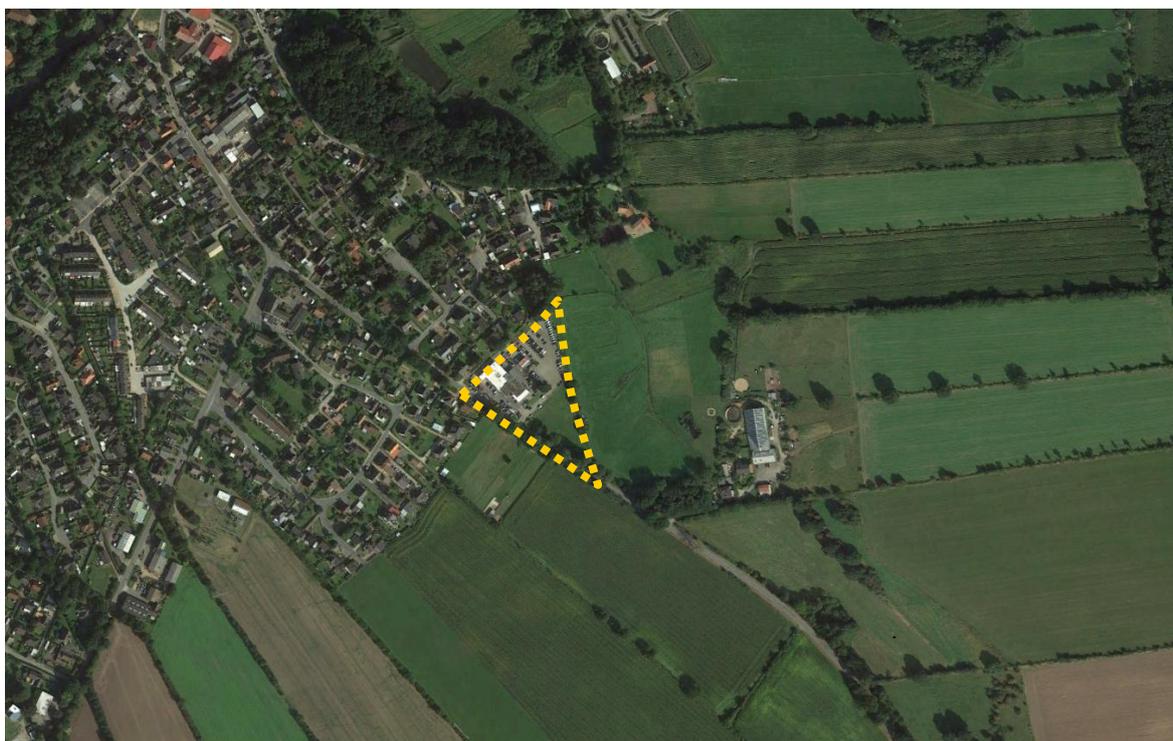
Der unbebaute Teil des Plangebietes fügt sich in die südlich und östlich umgebende Landschaft ein. Das Umfeld bestimmen hier von Knicks gegliederte Acker- und Grünlandflächen und die Niederung der Alten Schwentine sowie einzelne Hofstellen.



**Abb. 15: Blick von Nordosten auf das Vorhabengebiet; Aufnahme: Oktober 2017**

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Autohaus, Werkstatt und Büro bebaut und wird als gepflasterter Stellplatz genutzt. An den Zufahrten befinden sich Werbeanlagen und Fahnenmaste. Der südliche Teil wird als Grünland beweidet. Die Topographie des Plangebietes ist bewegt mit einem leichten Gefälle von Nordwesten (ca. 41 m ü. NHN) nach Südosten (35 m ü. NHN). Der baulich genutzte Teil wurde

jedoch gegenüber dem natürlichen Verlauf leicht aufgehört, so dass zwischen der Betriebsfläche und der angrenzenden Grünlandfläche eine ca. 2 m hohe Böschung entstanden ist. Auch die Tarbeker Straße verläuft auf einem deutlich höheren Niveau als die Grünlandfläche. Im Osten markiert ein Höhenversatz entlang der Geltungsbereichsgrenze den angrenzenden Talraum der Alten Schwentine. Hier fällt das Niveau vom Grünland des Plangebietes zum Niederungsbereich weiter ab. Die Niederung der Alten Schwentine bildet im Umfeld den Geländetiefpunkt. Sie wird im Osten und im Südwesten von wahrnehmbaren Geländekanten flankiert.



**Abb. 16: Luftbildaufnahme aus: google earth 2018**

Im Osten zur Landschaft wird das Plangebiet von Gehölzstrukturen eingefasst. Es handelt sich um eine lineare Obstbaum- und Gehölzanpflanzung im nördlichen Abschnitt entlang des Betriebsgeländes und einen lückigen Böschungsbewuchs aus knicktypischen Arten mit einzelnen Großgehölzen im südlichen Abschnitt entlang der Grünlandfläche. Zu der westlich angrenzenden Bebauung besteht eine Eingrünung ausschließlich auf den benachbarten Wohngrundstücken, die mit ihren Gärten an das Betriebsgelände anschließen. Im Norden grenzt eine kleine Waldfläche an das Plangebiet an. Im Südwesten zur Landesstraße besteht entlang der Grünlandfläche eine Einfassung durch dichten Böschungsbewuchs im Straßenraum. Das Betriebsgelände ist dagegen zur Straße nicht durch Gehölze eingefasst. Somit ist sowohl von der Landschaft als auch von der Straße in Abschnitten eine Einsehbarkeit des Gebietes gegeben.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich östlich der Gebäude ein ortsbildprägender Einzelbaum.

## **Bewertung**

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch die geplanten baulichen Anlagen, aber auch ihre nachfolgende Nutzung verursacht, die in der freien Landschaft als Beeinträchtigung empfunden werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze werden hochbauliche Anlagen auf den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sowie das direkte Umfeld der vorhandenen Gebäude beschränkt. Bauliche Erweiterungen sind im Wesentlichen in nordöstlicher Richtung möglich, so dass der bauliche Zusammenhang gewahrt bleibt und der durch Hochbauten bestimmte Ortsrand nicht weiter nach Süden in die Landschaft verschoben wird. Die Höhe der Gebäude wird auf 8,00 m begrenzt und fügt sich damit in die umgebenden Gebäudehöhen ein. Die lokale Prägung des Ortsbildes ist bereits durch den Gebäudebestand erfolgt. Durch die vom B-Plan ermöglichten moderaten Erweiterungen des Gebäudebestandes ist angesichts der genannten Maßnahmen zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Die im Erweiterungsbereich des Firmengeländes (derzeitiges Grünland) geplante Anlage einer Stellplatzfläche verändert die Charakteristik des Standortes vollständig, hat für sich genommen aber nur eine geringe Fernwirkung. Hier kommt die beeinträchtigende Wirkung durch die große Menge der zwischengelagerten Fahrzeuge sowie die Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Tragen. Verstärkt wird der Effekt durch eine Aufhöhung des Geländes, welche für die Anbindung der geplanten Stellplatzanlage an das bestehende Betriebsgelände sowie die Entwässerung erforderlich wird. Die vorliegende Erschließungsplanung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf. Geländeauffüllungen > 1,00 m werden vermieden und der Eingriff so minimiert. Regelnde Festsetzungen trifft der Bebauungsplan dazu jedoch nicht.

Zur Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird der Erhalt sowie die sinnvolle Ergänzung und Verdichtung der einfassenden Gehölzstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze markiert nicht nur den Rand des Betriebsgeländes, sondern auch den zukünftigen Ortsrand sowie die landschaftliche Begrenzung des Tales der Alten Schwentine. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind daher in einem 3,00 bzw. 5,00 m breiten Streifen landschaftsgerechte Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, die zum einen eine wirksame optische Abschirmung des Gewerbegebietes bilden und zum anderen die Grenze zwischen siedlungsgeprägtem Raum und Landschaft deutlich markieren. Vor diesem Hintergrund fügt sich die geplante Stellplatzfläche in den Siedlungsraum ein. Eine Reduktion der Pflanzstreifenbreite auf 3,00 m im südlichen Abschnitt erscheint zur effektiven Nutzung des spitz zulaufenden Grundstücks vertretbar, da in diesem Bereich hauptsächlich die Fläche für die Regenwasserentsorgung liegt, die in Form einer begrünten Sickermulde keine wesentliche landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung erzeugt.

Der Einzelbaum auf dem Betriebsgelände wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Zusammen mit dem straßenbegleitenden Gehölzbestand im südlichen Grenzverlauf hat er eine abschirmende Wirkung auf die möglichen hochbaulichen Erweiterungen.

Bei konsequenter Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als wenig erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch die Grenzlage zwischen Siedlung und Kulturlandschaft zunächst unverändert erhalten. Auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes wäre ebenfalls eine bauliche Nutzung mit potenziellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich.

Das geplante Vorhaben wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Nutzungen in der exponierten, aus dem Siedlungszusammenhang herausragenden Ortsrandlage erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung und Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft haben die Neuplanungen eine geringe beeinträchtigende Wirkung.

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

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

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

### **5.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Sinne einer maximalen und effektiven Flächenausnutzung für den Gewerbetreibenden (Schutzgut Mensch) wurde die zulässige Flächenversiegelung für das Gewerbegebiet von 80 % auf maximal 90 % erhöht und auf die Festsetzung gliedernder Grünstrukturen innerhalb der geplanten Stellplatzfläche verzichtet. Der Umfang bzw. die Erheblichkeit des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze, Klima und Landschaft wird dadurch leicht erhöht. Der optimalen Flächenausnutzung wurde in der Abwägung jedoch der Vorrang eingeräumt, um weiteren Landschaftsverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden und so dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Mit einer landschafts- und standortgerechten Grünplanung, d.h. der Ertüchtigung der Ortsrandeingrünung im östlichen Grenzverlauf durch Pflanzgebote und Sicherung dieser Eingrünungsmaßnahmen über die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, erfolgen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit des Vorhabens. Der erhöhte Eingriffsumfang wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Weitere relevante negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen, sind zum derzeitigen Stand der Planung nicht zu erkennen.

## 5.4 Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

### Schutzmaßnahmen

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.  
(Schutzgut Boden)
- Bei Baumaßnahmen im Umfeld des landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Baumes im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich des Baumes wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
(Schutzgut Pflanzen/ Landschaft)
- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Baufeldräumung und Rodungsarbeiten nur in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02.  
(Schutzgut Tiere)

### Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung des Gebietes durch Gehölzanpflanzungen sowie Sicherung des Bestandes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.  
(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)
- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung.  
(Schutzgut Landschaft)
- Hochbauliche Anlagen bleiben auf das nordwestliche Plangebiet und den bestehenden Siedlungszusammenhang beschränkt.  
(Schutzgut Landschaft)
- Das anfallende Oberflächenwasser aus den geplanten Stellplatzflächen wird auf dem Grundstück versickert. Die Versickerung erfolgt oberflächlich über den bewachsenen Oberboden.  
(Schutzgut Wasser)
- Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine Dauerbeleuchtung des Betriebsgeländes während der Nachtstunden zu vermeiden. Um Lichtemissionen in die umgebende Landschaft zu minimieren, ist auf eine optimale Lichtverteilung zu achten. Die Leuchten sollen nicht höher als unbedingt notwendig installiert werden, ausschließlich nach unten (nicht horizontal) abstrahlen und blendfrei sein. Es sind insektenfreundliche Leuchten (geschlossene Gehäuse, niedrige Gehäusetemperaturen) und Leuchtmittel (kein / geringer Anteil UV-Strahlung, warmweißes Licht) zu verwenden.  
(Schutzgut Tiere)

### **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**

Gewerbefläche gesamt: 11.700 m<sup>2</sup>  
bebaubare Flächen bei GRZ 0,9: 10.530 m<sup>2</sup>

abzgl. Bestand (genehmigte Gewerbefläche):

Firmengelände:

Flurstücke 38/13: 1.100 m<sup>2</sup> + 38/2: 1.260 m<sup>2</sup> + 38/4: 1.700 m<sup>2</sup> = 4.060 m<sup>2</sup>

bebaute bzw. bebaubare Flächen bei GRZ 0,8: - 3.248 m<sup>2</sup>

erste Betriebserweiterung (Genehmigung aus 2001):

Teilfläche von Flurstück 38/12: 1.170 m<sup>2</sup>

bebaute bzw. bebaubare Flächen bei GRZ 0,8: - 936 m<sup>2</sup>

zweite Betriebserweiterung (Genehmigung aus 2003):

Teilfläche von Flurstück 38/12: 2.695 m<sup>2</sup>

Vollversiegelung zulässig -2.695 m<sup>2</sup>

Neuversiegelung 3.650 m<sup>2</sup>

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,5

Ausgleichserfordernis: 1.825 m<sup>2</sup>

#### **Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser Beeinträchtigung durch Überformung bisher unversiegelter Bodenflächen**

Fläche für die Entsorgung des Oberflächenwassers:

Versickerungsmulde 370 m<sup>2</sup>

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,2

Ausgleichserfordernis: 75 m<sup>2</sup>

<b>Bauplanungsrechtliches Ausgleichserfordernis gesamt:</b>	<b>1.900 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

#### **Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft Beeinträchtigungen durch entfallende Ausgleichsflächen**

bestehende Ausgleichsverpflichtung aus der Genehmigung von 2003:

2.695 m<sup>2</sup>

außerhalb des Plangebietes: 175 m<sup>2</sup> - nicht ersatzpflichtig im vorliegenden Verfahren

innerhalb des Plangebietes (im Flurstück 38/12): 2.520 m<sup>2</sup>

Ersatz	<b>1:1</b>
Ausgleichserfordernis:	2.520 m <sup>2</sup>
zzgl. 50 % Verzinsung (3 %/Jahr für 16 Jahre)	1.260 m <sup>2</sup>
	<b>3.780 m<sup>2</sup></b>

<b>Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gesamt:</b>	<b>3.780 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes eine Neuversiegelung von rund 3.650 m<sup>2</sup> und eine Bodenüberformung auf rund 370 m<sup>2</sup> für die Herstellung der Versickerungsanlage möglich. Zur Ermittlung der Neuversiegelung wurde die im Plangebiet bestehende Vorbelastung von dem gemäß B-Plan zukünftig maximal möglichen Versiegelungsumfang abgezogen. Herangezogen wurde dabei derjenige Flächenumfang, welcher aufgrund bestehender Genehmigungen versiegelt sein dürfte. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend des o. g. Erlasses eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 1.900 m<sup>2</sup> aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

Die entfallenden Flächen für Naturschutzmaßnahmen, welche gemäß LBP zur Genehmigung aus 2003 im Plangebiet verbindlich gesichert sind, erfordern zusätzlichen Ausgleich. Von den im LBP dargestellten 2.965 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche liegen 2.520 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes. Die dort vorgesehenen Maßnahmen müssen großenteils zugunsten der maximalen Flächenausnutzung für den geplanten Stellplatz und die notwendigen Versickerungsanlagen entfallen. Die Restflächen werden von der unteren Naturschutzbehörde für die bestehende Ausgleichspflichtung nicht weiter anerkannt, so dass die Ausgleichsverpflichtungen aus 2003 in vollem Umfang extern ersetzt werden. Da die gemäß LBP vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bislang nicht oder nicht in der vorgesehenen Weise umgesetzt wurden, ist ein Entwicklungsrückstand von 16 Jahren eingetreten. In Anlehnung an die Ökokontoverordnung (2017), welche gemäß Anlage 1 eine jährliche Verzinsung (3 %) für den Zeitraum von der Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme bis zu ihrer Abbuchung vorsieht, wird eine entsprechende Negativverzinsung für den eingetretenen Zeitverlust berücksichtigt, um der verzögerten Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme (sog. timelag) Rechnung zu tragen.

Die im Plangebiet umzusetzenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den ermittelten bauplanungsrechtlichen Ausgleichsbedarf angerechnet. Dabei wird auf Grundlage des Kompensationserlasses (2013) ein Anrechnungsfaktor von 0,75 angesetzt. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich soll extern erbracht werden. Da keine aus Sicht der UNB fachlich geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden konnten, erfolgt der Ausgleich über eine Ökokontovereinbarung.

<b>Geplanter Ausgleich innerhalb des Plangebietes:</b>	
--	--

Gehölzanzpflanzung:	910 m <sup>2</sup>
Obstbaumwiese:	640 m <sup>2</sup>
gesamt:	<b>1.550 m<sup>2</sup></b>

anrechenbarer Ausgleich:  
 Faktor 0,75 gem. Kompensationserlass: 1.160 m<sup>2</sup>

### **Erhalt des Gehölzbestandes und Verdichtung des Bestandes durch Neuanpflanzungen**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M1 (Pflanzstreifen von 5 m / 3 m Breite) entlang der östlichen Plangebietsgrenze (südl. Abschnitt) ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die Bestandslücken sind durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze zu schließen. Ziel ist die Entwicklung eines durchgehend geschlossenen, freiwachsenden Gehölzstreifens, welcher dauerhaft zu erhalten ist.

Pflanzqualitäten:

Heister: 2x verpflanzt, 150-200  
 Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70,  
 1 Stck / 1,5 m<sup>2</sup>

Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Für die Bepflanzung sind Arten der regionaltypischen Knickvegetation zu verwenden.

### **Anlage von Gehölzanpflanzungen**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M2 (Pflanzstreifen von 5 m Breite) entlang der östlichen Plangebietsgrenze (nördl. Abschnitt) sind standortgerechte Laubgehölze als mehrreihiger, freiwachsender Bestand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten:

Heister: 2x verpflanzt, 150-200  
 Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70,  
 1 Stck/ 1,5 m<sup>2</sup>

Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Für die Bepflanzung sind Arten der regionaltypischen Knickvegetation zu verwenden.

### **Erhalt und Entwicklung einer Obstbaumwiese**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche M3 ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten. Die vorhandenen Obstgehölze sind in einem lockeren Bestand zu erhalten bzw. zu ergänzen. Für eine optimale Entwicklung der Gehölze im Freiland ist ein Abstand von ca. 10 m zueinander nötig. Bei Abgängen von Obstgehölzen oder zur Bestandsentwicklung sind Nachpflanzungen vorzusehen. Bei zu engem Stand ist das Entfernen einzelner Gehölze zur Bestandspflege zulässig.

**Pflanzqualitäten:**

Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 12-14 cm

Das Grünland wird einmal jährlich (ab Juli) gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

**Ausgleichsbedarf extern:**

bauplanungsrechtliches Ausgleichserfordernis:	1.900 m <sup>2</sup>
abzgl. anrechenbare Maßnahmen im Plangebiet:	- 1.160 m <sup>2</sup>
naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis:	+ 3.780 m <sup>2</sup>
	<b>4.520 m<sup>2</sup></b>

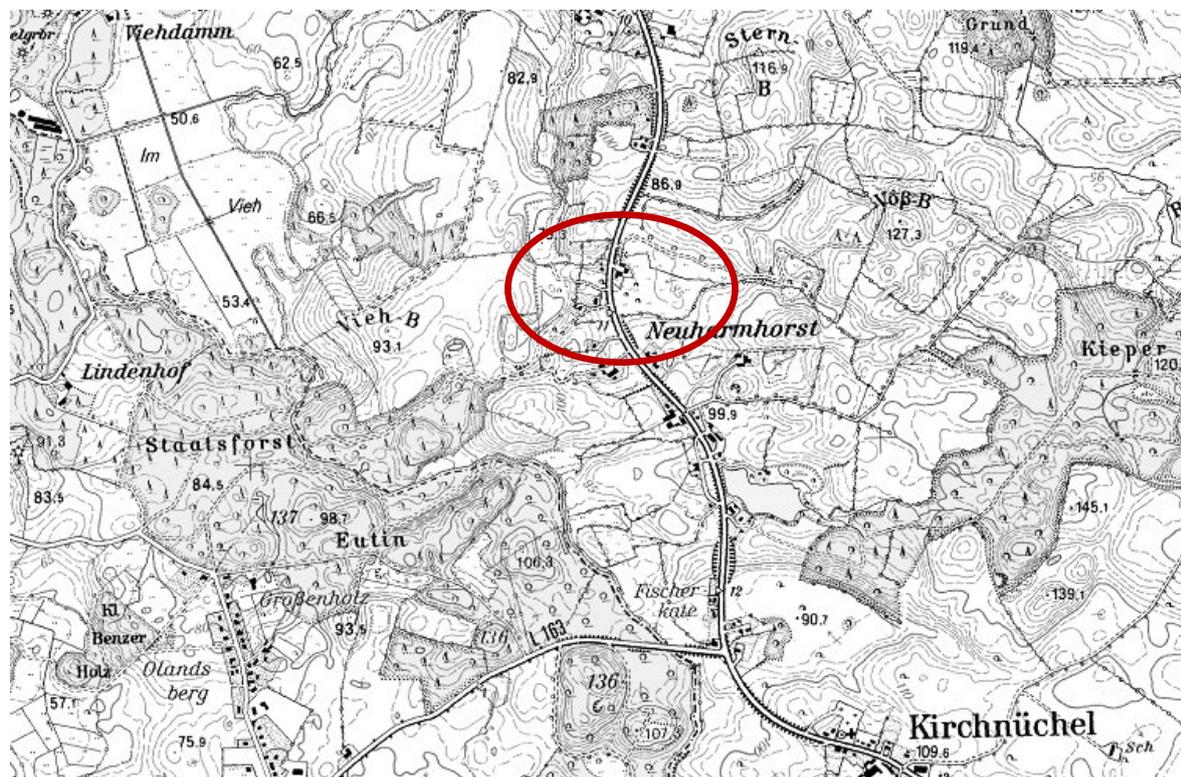
**Geplanter Ausgleich außerhalb des Plangebietes:**

Der erforderliche Ausgleich soll durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten erbracht werden. Es ist vorgesehen dafür auf ein Ökokonto im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland zurückzugreifen.

Erwerb von insgesamt 4.520 Ökopunkten = **4.520 m<sup>2</sup>**

Die Ökopunkte sollen aus dem **Ökokonto ‚Kirchnüchel‘** (Aktenzeichen 3104-3/081/0129 beim Kreis Plön) erworben werden.

Flurstücke 8/1, 120/17, 127/39, 128/39, 21/1, 20/5, 23/1, 131/22, 106/35, 106/54 und 20/17, Flur 1, sowie Flurstück 6/5, Flur 2, Gemarkung Neuarmhorst, Gemeinde Kirchnüchel



**Abb. 9: Lage der Ökokontofläche ‚Kirchnüchel‘ aus TK 25.000**

Das Ökokonto-Konzept sieht vor, konventionell genutzte Grünlandflächen in einem Niederungsbereich mit mehreren Vorflutgräben und randlichen Saumstrukturen durch Nutzungsextensivierung und weitere Maßnahmen als Amphibienlebensraum zu entwickeln. Neben der extensiven Grünlandnutzung sollen Kleingewässer und Blänken angelegt und die Böschungen der Gräben zur Entwicklung eines Röhricht-Saumes aufgeweitet werden. Durch partielle Grabenschließung werden Teilflächen vernässt. Hangbereiche werden mit Obstbäumen bepflanzt. Außerdem sind Lesesteinhaufen im Nahbereich der Kleingewässer und eine Knick-Neuanlage vorgesehen.

Bei den direkt und indirekt vom Eingriff betroffenen Landschaftsstrukturen handelt es sich im Wesentlichen um Dauergrünlandflächen und Ruderalfluren (Ausgleichsverpflichtung aus Altgenehmigung). Vergleichbare Strukturen sollen neben weiteren Maßnahmen im Ökokonto ‚Kirchnüchel‘ durch Nutzungsextensivierung und Sukzession entwickelt und gefördert werden, so dass Ersatzlebensräume für die potenziell betroffenen Arten- und Lebensgemeinschaften geschaffen wurden bzw. werden. Kirchnüchel liegt ca. 32 km entfernt vom Plangebiet in demselben Naturraum.

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger entsprechende Übernahmeverträge mit dem Anbieter des Ökokontos schließen.

### **Eingriff - Schutzgut Landschaft Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

#### **Geplanter Ausgleich:**

Im östlichen Grenzverlauf wird das Plangebiet zur offenen Landschaft (Tal der Alten Schwentine) mit einer dichten Gehölzanpflanzung eingefasst. Vorhandener Gehölzbewuchs wird in die Anpflanzung integriert. Damit wird eine Ortsrandeingrünung geschaffen.

Anlage von Gehölzanpflanzungen (siehe oben)

## **5.5 Planungsalternativen**

### **Standortalternativen**

Die Bodo Zankel KG ist bereits seit 1970 als Renault Vertragshändler an ihrem derzeitigen Betriebssitz in der Tarbeker Straße in der Gemeinde Bornhöved ansässig. Das Autohaus gehört zur Lüdemann & Zankel Gruppe mit zehn Filialen in Schleswig-Holstein. An keinem der anderen Filialstandorte stehen Erweiterungsflächen für eine Zwischenlagerung von Neufahrzeugen zur Verfügung. Gegenüber einer Auslagerung der Stellplatzflächen auf externe Standorte oder einer Umsiedlung des gesamten Betriebes an einen anderen Gewerbestandort wurde der Variante, am bestehenden Betriebsstandort die notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen, der Vorrang eingeräumt. (Vgl. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes)

## Planungsalternativen

Da der Aufstellung des Bebauungsplanes ein konkretes Planvorhaben zu Grunde lag, wurden keine grundsätzlichen Planungsalternativen betrachtet.



Zu Beginn der Planung war der gesamte Geltungsbereich zunächst als Gewerbegebiet vorgesehen. Die Erfordernisse hinsichtlich der Grünplanung und der Flächenentwässerung sind im Laufe des Verfahrens in die Planung eingeflossen und haben in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung gefunden. Im Zuge dieser Flächenausweisungen hat sich eine Verkleinerung des Gewerbegrundstückes ergeben, so dass für die Umsetzung der geplanten Nutzungen die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9 erforderlich wurde. Die Abgrenzung des Baufensters ergibt sich aus der städtebaulichen und betrieblichen Situation vor Ort und stand schon zu einem frühen Zeitpunkt der Planung fest. Auch die Sicherung des markanten Einzelbaumes war von Beginn an Planungsziel.

Abb. 21: Vorentwurf B-Plan Feb. 2018)

## 5.5 Zusätzliche Angaben

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

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Bornhöved und dem Kreis Segeberg vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte durch den Verfasser des Umweltberichtes eine Ortsbesichtigung, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Für die Themenbereiche Boden und Entwässerung wurden Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt, ausgewertet und berücksichtigt. Hinsichtlich der Einstufung des Schutzstatus der vorhandenen Gehölzbestände wurde die Beurteilung der oberen Naturschutzbehörde (LLUR) eingeholt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

### Maßnahmen zur Überwachung

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.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, in welcher der Vorhabenträger die Durchführung notwendig werdenden Ausgleichs im Sinne des § 1a BauGB sowie die Übernahme aller damit im Zusammenhang stehender Kosten zusichert. Die Erbringung der externen Kompensationsmaßnahmen über ein Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

## **5.6 Zusammenfassung**

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, über die Ausweisung eines Gewerbegebietes den Fortbestand und die Erweiterung des ansässigen Autohandels an der Tarbeker Straße in Bornhöved zu ermöglichen. Die Bodo Zankel KG in Bornhöved gehört zur Lüdemann & Zankel Gruppe mit zehn Filialen in Schleswig-Holstein. Das Unternehmen benötigt aufgrund seiner Vertriebsstrukturen Stellplatzflächen zur Zwischenlagerung von Neufahrzeugen bis zur Verteilung an andere Autohausfilialen. Der Standort in Bornhöved bietet als einziger ein geeignetes Erweiterungspotenzial.

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. Vorhandene Gehölzbestände bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Der Verlust von Dauergrünland wird extern durch die Entwicklung von Extensivgrünland im Rahmen eines Ökokontos kompensiert. Aus einer früheren naturschutzfachlichen Genehmigung bestehende Verbindlichkeiten zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plan-gebiet werden durch externen Ersatz, ebenfalls im Rahmen einer Ökokontoregelung abgegolten. Beeinträchtigungen potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der geplanten großflächigen Versiegelung erheblich durch das Planungsvorhaben betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können durch Maßnahmen zur lokalen Versickerung des Regenwassers minimiert werden. Eine Betroffenheit der Alten Schwentine besteht nicht. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie über ein Ökokonto erbracht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft. Beeinträchtigungen durch den veränderten Ziel- und Quellverkehr sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der betrieblichen Schallemissionen wird die Veränderung der

Immissionssituation im Umfeld als so gering eingeschätzt, dass nicht mit der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten zu rechnen ist.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen aufgrund der exponierten Ortsrandlage erhebliche Auswirkungen. Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit erfolgt die Beschränkung der hochbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehend Siedlungszusammenhang im Umfeld der Bestandsgebäude sowie eine angepasste Festsetzung der Gebäudehöhen. Im östlichen Grenzverlauf zur Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, welche das Gewerbegebiet erfassen und der Abgrenzung des Siedlungsraumes gegenüber dem landschaftlich bedeutsamen Tal der Alten Schwentine Rechnung tragen. Ein landschaftsprägender Baum wird im Bestand gesichert .

## **5.8 Verwendete Unterlagen/ Anlagen**

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2018 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 (1998) –  
Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise  
Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung  
1998

GEMEINDE BORNHÖVED (1999) - Flächennutzungsplan

GEMEINDE BORNHÖVED (1997) - Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME  
SCHLESWIG-HOLSTEIN - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil  
A Bodentyp und Teil B Bodenart), 2018 abgerufen über:  
[www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de)

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME  
SCHLESWIG-HOLSTEIN - Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-  
Holstein, 2018 abgerufen über: [www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND  
LÄNDLICHE RÄUME – Biotopkartierung Schleswig-Holstein, 2018 abgerufen  
über: [www.zebis.landsh.de](http://www.zebis.landsh.de)

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES  
SCHLESWIG-HOLSTEIN (1998) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der  
Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg  
(Planungsraum I)

PLANUNGSBÜRO WICHMANN, BAD SEGEBERG ((2001) –  
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben „Erweiterung  
Autohaus Zankel“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bornhöved hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 'Autohaus Zankel' in ihrer Sitzung am 25. April 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bornhöved, den**

04. 06. 2019



**Reinhard Wundram  
(Bürgermeister)**