

**GEMEINDE BORGSTEDT**  
**Flächennutzungsplan            11. Änderung**

**Begründung**

## **TEIL I**

### **1. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt abgesetzt von der bebauten Ortslage von Borgstedt südlich des westlichen Teils der Straße Torfweg sowie östlich der Bundesstraße 203 (B 203) und hat eine Größe von ca. 2,054 ha.

Eine verbesserte städtebauliche Einbindung des Plangebietes wird sich nach Abschluss der Entwicklung im Gewerbegebiet westlich der B 203 (in Aufstellung befindliche Bauleitplanung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 17 „Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde“) ergeben. Hier werden durch die Entwicklungsgesellschaft Borgstedtfelde mbH, deren Gesellschafter die Städte Rendsburg und Büdelsdorf sowie die Gemeinden Borgstedt und Schacht-Audorf sind, Gewerbegrundstücke mit Größen zwischen 1,5 und 5,2 ha mit zentraler Anbindung an das überregionale und internationale Verkehrsnetz entstehen, die den Ansatz von flächenintensiven und auch emittierenden Betrieben mit ausreichendem Abstand zu Wohnnutzungen zum Ziel haben.

### **2. Darstellungen in der derzeit rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet der 11. Änderung**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, obwohl der Standort seit mehr als 50 Jahren - von 1965 bis 1983 als Spannbetonwerk im mittleren Maßstab mit Schlosserei, danach durch einen Maschinenbaubetrieb und einen Handelsbetrieb für gebrauchte Nutzfahrzeuge - durchgehend gewerblich genutzt wird.

### **3. Darstellungen im festgestellten Landschaftsplan für das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das bebaute Grundstück ist entsprechend dem Bestand als Baufläche ausgewiesen. Die vorhandenen Knicks am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind als gehölzgeprägte Kleinstrukturen, die dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes unterliegen, und der Baumbestand auf der angrenzenden Fläche der B 203 als zu erhaltende Einzelbäume vermerkt worden.

Außerdem sieht der Landschaftsplan nördlich des Änderungsbereiches eine bauliche Entwicklung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vor und stellt den südlich angrenzenden Bereich als Eignungsraum zur Entwicklung von Biotopverbundflächen mit der Zielsetzung einer Neuwaldbildung dar.

### **4. Darstellungen in der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg für das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Entwurf der Fortschreibung zum Entwicklungsplan, Stand: 30.07.2008 ist der Änderungsbereich - obwohl seit langem intensiv baulich genutzt - in die Zielplanung zur Ausbildung eines durchgehenden Grünzuges vom Audorfer See zum nördlichen Teil des Stadtgebietes von Büdelsdorf einbezogen worden; nördlich bzw. östlich des Plangebietes sind Entwicklungspotentiale für Wohnbebauung der III. Prioritätsstufe vorgesehen.

Eigentümer der Flurstücke 28/2 und 28/7 der Flur 6 der Gemarkung Borgstedt ist ein Kfz-Betrieb, der an diesem Standort die Abteilung Fahrzeugbau und Fahrzeugentwicklung für Lkw, Mobilkräne und Sonderfahrzeuge betreibt. Vorgesehen ist, die Abteilung für Lkw-Wartung und -Instandsetzung, die sich derzeit auf einem angemieteten Gelände in Rendsburg befindet, nach Borgstedt zu verlegen. Eine Aufgabe des bestehenden Gewerbestandortes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Das Grundstück ist Teil des Betriebsvermögens und frei von Belastungen. Der erforderliche Erlös für ein vergleichbar großes und voll erschlossenes Ersatzgrundstück kann bei Veräußerung der vorhandenen Gewerbefläche abzüglich der Kosten für die Abbruchmaßnahmen zwecks Nutzung der Fläche als Grünzone zwischen den Gemeinden Borgstedt und Büdelsdorf entsprechend den Vorstellungen der Gebietsentwicklungsplanung keinesfalls erzielt werden. Außerdem wäre das bauliche Volumen eines Neubaus an anderer Stelle um denjenigen Anteil der dann entfal-

lenen vorhandenen betriebsbezogenen und weiterhin ohne zusätzliche Veränderungen nutzbaren Anlagen in einer Größenordnung von fast 2 500 qm Grundfläche samt der dortigen größtenteils ortsfesten und nur mit einem hohen finanziellen Aufwand versetzbaren Maschinen zu vergrößern. Das ist nicht finanzierbar und würde dem Betrieb die wirtschaftliche Grundlage entziehen.

Die vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude auf dem Betriebsgrundstück in Borgstedt werden durch die geplante Umstrukturierung des Betriebes mit sich daraus ergebenden baulichen Veränderungen nicht komplett ersetzt. Es sollen lediglich die nicht für den Fahrzeugbau und die Fahrzeugentwicklung relevante Gebäudeteile entfernt und ein Werkstattneubau, der von seiner Grundfläche her nicht nennenswert größer ist als der abgebrochene Teil vorhandener Hallen, zwecks Optimierung der Betriebsabläufe und zur Erreichung von Synergien erfolgen. Der geplante Neubau der Werkstatt ersetzt nicht die Kapazitäten im Fahrzeug- und Maschinenbau am jetzigen Standort in Borgstedt mit derzeit 10 Beschäftigten sondern führt zwei derzeit getrennte Betriebsteile wirtschaftlich, logistisch und organisatorisch zusammen.

Die Immobilie am Zweitstandort des Betriebes in Rendsburg ist gemietet; ein Umbau bzw. eine Erweiterung dort ist deshalb und insbesondere wegen der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Erweiterungsflächen nicht möglich. Derzeit findet ein nicht unerheblicher Werksverkehr zwischen beiden Standorten statt, der durch Rendsburg und Büdelsdorf bzw. über Rendsburg und Rickert verläuft, die Verkehrsflächen unnötig belastet und außerdem zeitintensiv ist. Die Anforderungen der Lizenzgeber für den Betriebszweig Wartung und Instandsetzung (MAN Nutzfahrzeuge AG, IVECO Magirus AG und FASSI Ladekrane) sind ohne den Neubau in Borgstedt nicht zu erfüllen, da die geforderten baulichen Mindestmaße nicht eingehalten werden können. Die Lizenzgeber haben bereits Fristen für eine Anpassung der aktuellen Corporate Identity gesetzt; eine nicht zeitnahe Anpassung würde den Fortbestand des gesamten Betriebes in Frage stellen.

Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen auf dem Grundstück am Torfweg müssen und sollen an dieser Stelle ohnehin beibehalten werden. Der Ansatz des erforderlichen Neubaus einer Werkstatt auf einem anderen Grundstück, auch wenn dieses innerhalb des derzeit geplanten interkommunalen Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 203 oder im weiter nordwestlich liegenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Borgstedtfelde“ nahe gelegen wäre, würde zu einem Werksverkehr durch Fahrzeuge und Mitarbeiter (zu Fuß oder per Fahrzeug) über die Bundesstraße führen. Außerdem wäre dieses Gebäude dann größer auszubilden, da zusätzliche Standorte für Büros, Heizung, Druckluft und Lagerflächen mit den daraus resultierenden erheblich höheren Erstellungskosten geschaffen werden müssten; Synergien mit dem bestehenden Standort wären nicht nutzbar. Die erforderlichen Investitionen würden sich mehr als verdoppeln und damit eine Finanzierbarkeit unmöglich machen, zumal viele Maschinen und technische Geräte doppelt beschafft und vorgehalten werden müssten. Dies würde die Weiterführung des Betriebes mit derzeit 29 Mitarbeitern unmöglich machen.

Der Vorstand der Entwicklungsagentur für die Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg hat dem Projekt ausnahmsweise zugestimmt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die sich auf den Betrieb beziehen und andere, nicht damit im Zusammenhang stehende Nutzungen ausschließen.

## **5. Auf den Änderungsbereich einwirkende Emissionen, einzuhaltende Bindungen aus der Lage des Änderungsbereiches sowie Altlasten aus vorhergehenden Nutzungen**

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 203 sowie der in einem Abstand von ca. 1 750 m nördlich verlaufenden Autobahn A 7 vorbelastet; eine unverträgliche Beeinträchtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der bebauten Ortslage - gerechnet werden.

Da derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich grenzen, können die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 203; die bestehende Anbauverbotszone sowie Bindungen bzgl. der Lage der Gebietszufahrt sind einzuhalten.

Aufgrund der historischen Nutzung des Standortes durch ein Spannbetonwerk mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotential sowie der erfolgten oberirdischen Lagerung von Dieselkraftstoff in Fässern wird die Fläche des Änderungsbereiches beim Kreis Rendsburg-Eckernförde gemäß Altlasten-Leitfaden des Landes Schleswig-Holstein in die Kategorie P 2 (altlastenverdächtige Fläche) eingestuft. Das Risiko einer Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen erfordert eine orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Diese wird zeitgleich zum Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ durchgeführt werden.

## **6. Planungserfordernis**

Die baulich genutzten Flurstücke des Plangebietes haben eine Gesamtgröße von 20 143 qm, sind mit Gebäuden (Werk- und Lagerhallen, Betriebsleiterwohnhaus) von insgesamt ca. 4 250 qm Grundfläche bebaut und verfügen zusätzlich über umfangreiche befestigte Flächen (Umfahrten, Stellplätze, Lagerflächen); die Zufahrt erfolgt über den Torfweg.

Die an diesem Standort betriebene Abteilung Fahrzeugbau und Fahrzeugentwicklung für Lkw, Mobilkräne und Sonderfahrzeuge soll zwecks Zusammenfassung der Betriebsstandorte durch Verlagerung der Abteilung für Lkw-Wartung und -Instandsetzungen auf die dafür ausreichend große Fläche südlich des Torfweges in Borgstedt ergänzt werden. Hier soll der B 203 zugewandt ein moderner Lkw-Werkstattneubau mit mind. 5 Lkw-Spuren sowie Sozial-, Büro- und Nebenräumen errichtet werden; ein ca. 70 m langer Abschnitt einer vorhandenen Halle soll dafür entfallen. Im südöstlichen Grundstücksbereich soll ein veraltetes Hallengebäude aufgegeben und durch eine Lackierhalle mit entsprechenden Entlüftungseinrichtungen ersetzt werden. Das Flurstück des Torfweges befindet sich im Eigentum der Gemeinde Borgstedt und soll nur im derzeit bestehenden Umfang für die Gebietszufahrt genutzt werden.

Das vorgesehene Volumen ist als Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes für eine Genehmigung nach § 35 Abs.4 Nr.6 BauGB zu groß dimensioniert; deshalb ist die Durchführung von Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich.

Beide derzeit geplanten Bauvorhaben werden den - zur Beurteilung der von ihnen ausgehenden Emissionen hilfsweise herangezogenen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen - erforderlichen Mindestabstand von 100 m zu den vorhandenen und der im Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung der 8. Änderung ausgewiesenen Entwicklungsfläche für Wohnbebauung südlich des Torfweges einhalten. Die in der Gebietsentwicklungsplanung ausgewiesenen Wohnbaupotentiale nördlich des Plangebietes werden ohnehin - schon aufgrund der Emissionsbelastung aus dem Fahrverkehr auf der B 203 bzw. aus der westlich der B 203 vorher entstehenden Entwicklung im „Interkommunalen Gewerbegebiet Borgstedtfelde“ - größere Abstände zur Bundesstraße einhalten müssen. Deshalb werden im Änderungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite des Torfweges nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die vom Emissionsverhalten denen in einem Mischgebiet entsprechen.

## **7. Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich wird entsprechend seiner bereits bestehenden Nutzung nunmehr in der vorbereitenden Bauleitplanung als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) ausgewiesen.

Es sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie die Verlagerung eines anderen Betriebsstandortes an diese Stelle zur Erhaltung und zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbebauung durch Begrenzung eines Teilbereichs auf eine Nutzung durch geringer emittierende Betriebsteile geschaffen werden.

Im eingeschränkten Teilbereich sollen Einrichtungen und Anlagen den für ein Mischgebiet zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten dürfen, so dass auf die nahe gelegenen Wohngebiete in der Feldstraße und südlich des Torfweges keine unverträglichen Immissionen einwirken werden. Von einer Ausweisung als Mischgebiet wird abgesehen, weil ein ansonsten möglicher Ansatz von Wohnbebauung ohne Betriebszugehörigkeit hier ausdrücklich nicht erfolgen

soll. Entsprechend dem Bestand sollen nur zugehörige Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen, Büros sowie betriebszugehörige Stellplätze möglich sein.

Die Anbauverbotszone außerhalb der festgelegten Grenzen der Ortsdurchfahrten der B 203 wird nachrichtlich übernommen. Daraus resultiert, dass keine Einzelzufahrten von der übergeordneten Straße zum Baugrundstück hergestellt werden dürfen. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden; Anlagen der Außenwerbung stehen dem gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Die entsprechenden Bindungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sein.

## **8. Erschließung**

Die Anbindung der bestehenden gewerblichen Baufläche an die überörtliche Verkehrsfläche der B 203 ist über den Torfweg sichergestellt; ggf. erforderliche ergänzende Maßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Träger der Straßenbaulast abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem gesichert bzw. kann durch ergänzende Maßnahmen bei der Umsetzung der Bauvorhaben insbesondere bzgl. der Ableitung des Niederschlagswassers oder der Versorgung mit Löschwasser optimiert werden.

## **9. In Aussicht genommene Sicherung von planerischen Zielvorgaben**

Für den Geltungsbereich wird kurzfristig der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ aufgestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollen die zulässigen Nutzungen auf den Betrieb bzw. dessen Entwicklung abgestellt werden und insbesondere unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder Einzelhandelseinrichtungen, die über den betriebsbezogenen Verkauf z. B. von Ersatzteilen o. ä. hinausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin werden lediglich zwei Wohnungen mit Zweckbindung an den Betrieb zugelassen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist derzeit ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büroräumen bauordnungsrechtlich genehmigt, das - bei Festsetzung einer max. Grundfläche von 300 qm im eingeschränkten Gewerbegebiet - gegenüber dem Bestand um ca. 90 qm vergrößert werden kann. Im übrigen Teil des Plangebietes werden - nach Fortfall vorhandener Hallen bzw. Hallenabschnitte in einer Gesamtgröße von ca. 1 825 qm und der derzeit geplanten Neubebauung für den Werkstatt- und Büro- bzw. Lackierhallenbereich in einer Gesamtgröße von ca. 1 850 qm - noch weitere ca. 1 650 qm Grundfläche für zukünftige bauliche Entwicklungen zugelassen. Dies wird aufgrund des Bestandes und der für den Betrieb erforderlichen angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten sowie unter Beachtung der Lage des Baugebietes am zukünftigen südlichen Rand der bebauten Ortslage von Borgstedt im Übergang zur freien Landschaft als verträglich angesehen.

Da für den Werkstattbetrieb sowie die Betriebsangehörigen zahlreiche Stellplätze sowie Umfahrten mit entsprechenden Schleppkurven auf dem Grundstück erforderlich sind, wird dafür ein zusätzlicher Befestigungsanteil zugelassen werden; insgesamt kann von einem Versiegelungsanteil von 80 % der Grundstücksfläche ausgegangen werden. Soweit sich daraus gegenüber dem Bestand ein Ausgleichsbedarf ergibt, wird dieser in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Die nördlichen und südlichen Knicks auf dem Baugrundstück sollen erhalten und bzgl. ihrer Entwicklung durch Knickschutzstreifen optimiert werden; zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind weitergehende Anpflanzungen vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Gebäudehöhe von ca. 9 m über Grund ausreichend; im östlichen Teil des Plangebietes entspricht eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Grund dem baulichen Bestand. Geringfügige Überschreitungen werden in untergeordneten Teilbereichen für Lüftungsanlagen o. ä. erforderlich sein. Bindungen für die Gestaltung baulicher Anlagen werden darauf beschränkt, dass die Verwendung von Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, ausgeschlossen wird.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes soll - angelehnt an den Bestand - ausschließlich durch Zufahrten vom Torfweg aus erfolgen. Die derzeitige westliche Zufahrt wird auf einen Abstand von 30 m zum östlichen Fahrbahnrand der B 203 geringfügig nach Osten verschoben und erhält eine - für die Schleppkurven von Lastzügen - ausreichend breite Fahrbahn des Torfweges. Die Lastzüge können auf entsprechend dimensionierten Umfahrten des Betriebsgrundstücks wenden und dann wieder über die westliche Zufahrt in Richtung B 203 ausfahren. Die östliche Zufahrt, die wie bisher durch Pkw von Betriebsangehörigen und nicht durch Lastzüge genutzt werden soll, ist ausreichend. Die Anbauverbotszone und das Verbot von Einzelzufahrten außerhalb der festgelegten Grenzen der Ortsdurchfahrten werden beachtet. Im Bereich der Anbauverbotszone sind Stellplätze für Lkw vorgesehen. Um Irritationen für den Fahrverkehr auf der Bundesstraße zu vermeiden, wird die Anordnung eines modellierten Walles in wirksamer Höhe mit rückwärtiger Stützmauer und niedriger Bepflanzung in Aussicht genommen.

## **10. Umweltbericht**

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

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde

## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

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

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Januar 2016 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern auch 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 abschließend die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und wird zeitgleich zu dieser 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.

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich westlich der Ortslage direkt an der Einmündung des Torfweges in die Bundesstraße 203 (B 203). Ziel der Bauleitplanung ist es, einen seit den 1960-er Jahren durchgehend gewerblich genutzten Standort planungsrechtlich entsprechend seiner Nutzung zu sichern.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Spannbetonwerkes. Nach der Aufgabe der Produktion in den 1980-er Jahren wurden die vorhandenen Gebäude durch Gewerbebetriebe aus dem Bereich Maschinenbau und Nutzfahrzeughandel weitergenutzt.

Aufgrund des Vorhabens des jetzigen Eigentümers, auf dem Gelände umfangreiche Neuinvestitionen zu tätigen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, den Standort mit einer Darstellung als gewerbliche Baufläche auch planungsrechtlich entsprechend seiner langjährigen Nutzung zu sichern und den Flächennutzungsplan anzupassen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28/ 2 und 28/ 7 der Flur 6 in der Gemarkung Borgstedt.

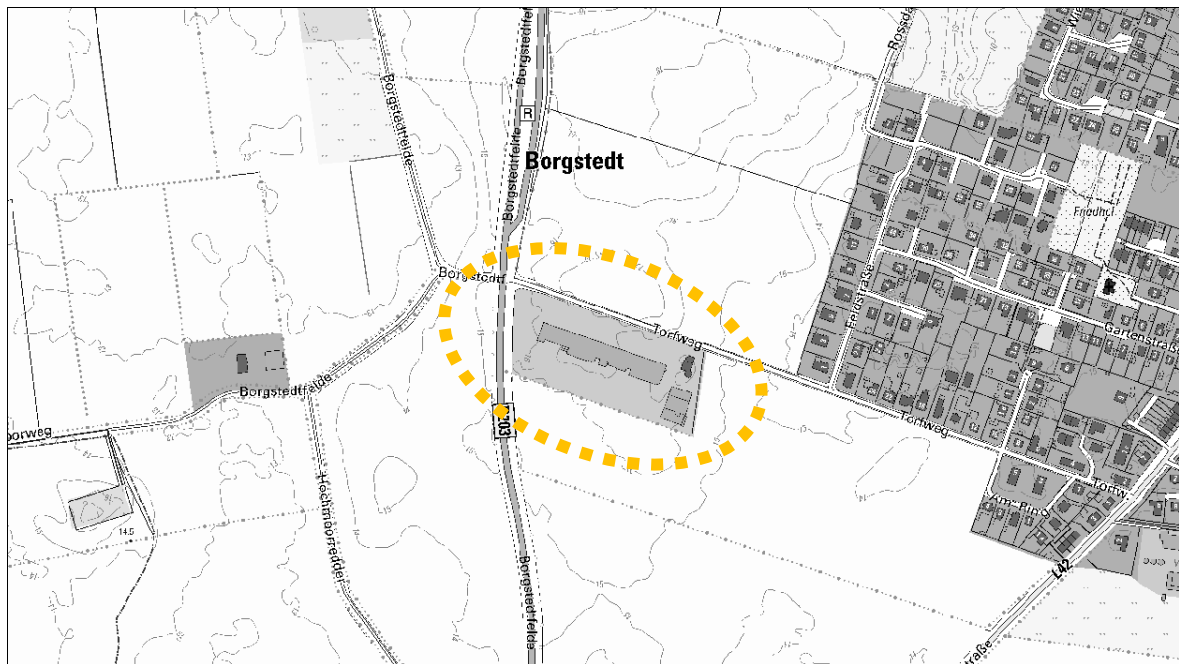


Abb. 1: Auszug aus TK 5.000 - Borgstedt

## 1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

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

### 1.2.1 Fachgesetze

#### Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

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

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

#### Bund

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

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

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

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

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

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

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



- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 44 Besonderer Artenschutz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

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

## Land

Landesnatschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

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

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

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

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

## 1.2.2 Fachplanungen

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

### Regionalplan des Planungsraumes III

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

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

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

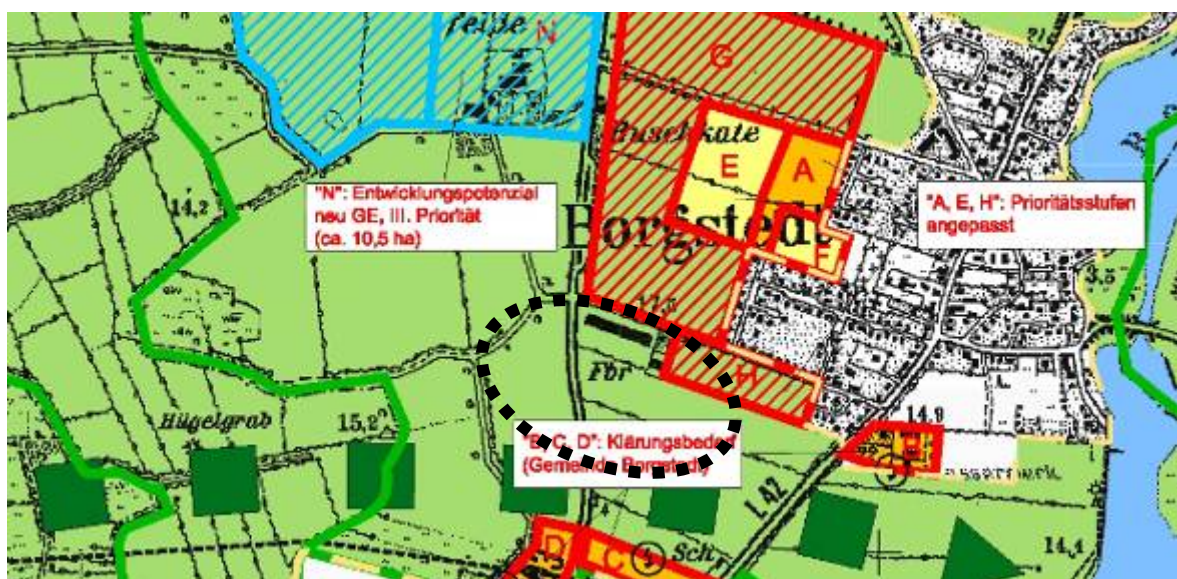


Abb. 2: Auszug aus GEP Stand 2008

Diesen Entwicklungszielen steht die vorgelegte Planung nicht entgegen.

### Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich und seine Umgebung die Aussagen, dass im Ortsteil westlich der Landesstraße 42 mit oberflächennahen Rohstoffen, d.h. Kies und Sand zu rechnen ist und dass es sich bei dem zwischen der L 42 und der Borgstedter Enge gelegenen Ortsteil um ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung handelt. Die Uferbereiche der Borgstedter Enge östlich des Treidelweges sind darüber hinaus als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) eingestuft.

Nordöstlich der A 7 beginnt der Naturpark Hüttener Berge.

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

### Landschaftsplan der Gemeinde Borgstedt - 2002

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

Die Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechen der bauleitplanerischen Zielsetzung.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgstedt - 1976

Für den vorliegenden Plangeltungsbereich gilt die Darstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1976. Diese stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, während man in der Kartengrundlage die Gebäude des damals dort arbeitenden Spannbetonwerkes erkennen kann. Nachfolgende Änderungen des Flächennutzungsplanes haben sich im Wesentlichen auf die Gebietsentwicklung in der Ortslage sowie die Neuentwicklung von Gewerbeflächen im nördlichen Gemeindegebiet entlang der Bundesautobahn (A 7) konzentriert, während die gewerbliche Nutzung der Fläche im Bestand fortgesetzt wurde.



Abb. 3: Auszug aus Borgstedt Flächennutzungsplan 1976

ohne Maßstab

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

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

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Eigentümer der seit Jahren gewerblich genutzten Flächen planungsrechtliche Sicherheit für eine Erweiterung und Modernisierung eingeräumt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Der Standort wird zurzeit von einem Kfz-Betrieb genutzt, der sich sowohl mit Fahrzeug- und Maschinenbau beschäftigt als auch Wartungs- und Reparaturarbeiten von Nutzfahrzeugen durchführt. Darüber hinaus befindet sich ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büroräumen auf dem Gelände. Für die Wartungs- und Reparaturarbeiten von Lkws hat die Firma derzeit eine Fläche in Rendsburg angemietet. Aufgrund des Mietverhältnisses und der geringen Flächengröße ist eine Erweiterung bzw. ein Umbau der dortigen Hallen nicht möglich. Um die Betriebsabläufe zusammenzuführen und entsprechend der Vorgaben der Lizenzgeber auszustatten, soll der im Eigentum der Firma befindliche Standort in Borgstedt baulich verändert werden. Geplant sind der Abriss von Gebäudeteilen und ein Werkstattneubau, der die geforderten baulichen Mindestmaße einhalten kann.



Abb. 4: Einfahrtsbereich an der B 203



Abb. 5: Vorhandene Hallenbauten

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Verkehr der angrenzenden Bundesstraße B 203 sowie der nahe liegenden Autobahn beeinträchtigt. Darüber hinaus wirken die Emissionen des südwestlich gelegenen Flugplatzes Hohn auf das Plangebiet. Da sich diese Immissionen in der gesamten Gemeinde Borgstedt auswirken, werden sie für die geplante Nutzung nicht als unverträglich eingestuft.

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

Durch die geplante Modernisierung und die bauliche Erweiterung des vorhandenen Standortes ist mit einer Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs zu rechnen. Vor dem Hintergrund, dass der Standort bereits jetzt regelmäßig durch Fahrzeuge angefahren wird und keine Wohnnutzung durch die Verkehrsströme beeinträchtigt ist, wird nicht mit einer Zunahme der Beeinträchtigung durch Verkehr gerechnet. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über den westlichen Abschnitt des Torfweges. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs soll die Einmündung erweitert werden.

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

#### Bewertung

Die geplante Maßnahme ist für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Ein seit Jahren genutzter Gewerbestandort wird planungsrechtlich gesichert, so dass sich der dort ansässige Betrieb erweitern und investieren kann, um zukunfts- und konkurrenzfähig zu bleiben.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wären planungsrechtlich keine Erweiterungen oder Neubauten an dem Standort möglich mit der Folge, dass das seit Jahren in der Region ansässige Unternehmen möglicherweise komplett abwandern müsste, da der gemietete Standort in Rendsburg keine Erweiterungen zulässt und die geplante Zusammenlegung von Arbeitsabläufen nicht möglich wäre. Da der Standort zum Betriebsvermögen des Unternehmens gehört, hätte eine Versagung einer generellen gewerblichen Nutzung darüber hinaus starke finanzielle Einbußen zur Folge. Eine Weiterführung des Betriebes wäre gefährdet.

Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Schutzgut Mensch werden als überwiegend positiv eingestuft. Ein bestehender Gewerbestandort wird gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Darüber hinaus verdeutlicht die klarstellende Flächenkennzeichnung die bisherigen und zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Darstellungen zu beurteilen, ob sie gegen Zugriffsverbote verstoßen bzw. diese ein unüberwindliches Hindernis bei der späteren Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung darstellen.

Bei den Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich zum überwiegenden Teil um die planungsrechtliche Anpassung der Art der Bodennutzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt und sollen nun auch planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung gesichert werden.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in unterschiedliche Lebensräume einteilen: vorhandene Gebäude und befestigte Stellplatzflächen, gehölzbestandene Garten-/ Grünflächen, umgebende Knicks mit vereinzelt Überhängen sowie offene Bereiche, die je nach Nutzungsdruck eine unterschiedliche Ruderalvegetation entwickeln. Diese Lebensräume bieten in erster Linie Potential für einzelne Gruppen der streng geschützten Arten wie Fledermäuse sowie der gebäude- und gebüschbrütenden Vogelarten.

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

#### Bewertung

Mit der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist keine erhebliche Störung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere verbunden.

Die Eingriffserheblichkeit und Betroffenheit besonders geschützter Arten hängt von der Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen ab. Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung für Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen, wie z.B. durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen. Eine Störung von Individuen ist aufgrund der Störungstoleranz der potentiell vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere unwahrscheinlich. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei dem Abbruch von Gebäudeteilen kann durch die Schaffung von Ersatzquartieren kompensiert werden. Eine genaue Beurteilung hat im Rahmen der Einzelprojekte zu erfolgen.

Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung findet, kann die vorbereitende Bauleitplanung der Prüfung im Einzelfall nicht vorgreifen. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der Lebensraumbedingungen für das Schutzgut Tiere zu rechnen. Die intensiven Nutzungen durch bauliche Anlagen oder Verkehrsanlagen bestehen bereits.

Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen sind für das Schutzgut Tiere keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44(1) BNatSchG kann im Rahmen der Einzelplanungen sichergestellt werden.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten hinsichtlich der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten wird auf den überplanten Teilflächen aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erwartet.



Abb. 6: Markante Überhälter in Knicks



Abb. 7: Ruderalfläche mit östlichem Knick

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Gewerbeflächen mit großvolumigen Gebäuden und versiegelten Stellplätzen, einem Grundstück mit einem Einzelhaus und kleinteiligen, offenen Vegetationsflächen, die im Nordwesten und Südosten durch dichte Knicks begrenzt werden, welche zu den gem. LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen zählen.

### Bewertung

Aufgrund der intensiven Flächennutzungen und Veränderungen der Standortverhältnisse haben die Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Die umgebenden Knicks werden teilweise stark durch Einbauten im Saumstreifen beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Vorhaben werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, so dass für das Schutzgut Pflanze mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Durch die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung besteht jedoch die Möglichkeit, die bestehenden Knicks durch gezielte Festsetzungen besser vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

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

### 2.1.4 Schutzgut Boden

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

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Standortes als Spannbetonwerk sowie der oberirdischen Lagerung von Kraftstoffen ist die Fläche beim Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenverdächtig gelistet. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist eine orientierende Untersuchung vorzunehmen, um Gefährdungen der Nutzer sowie des Bodens und des Grundwassers ausschließen zu können.

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

### Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Durch die Darstellung als Gewerbegebiet ermöglicht der Flächennutzungsplan zukünftig eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke. Der tatsächliche Umfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, um die Erheblichkeit des Ein-

griffes beurteilen zu können. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten jedoch bereits um überformte und teilweise beeinträchtigte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

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

Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Erhöhung des Versieglungsumfanges zu erwarten, die jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden können.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Anhand der Grundwassermessstellen des geologischen Landesamtes sind im Bereich Borgstedt Grundwasserstände zwischen 10 und 15 m unter Gelände anzunehmen.

#### Bewertung

Bei den geplanten Darstellungen handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung bereits umgesetzter Maßnahmen bzw. eingetretener Entwicklungen. Durch die geplanten Änderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, die für das Schutzgut Wasser erhebliche negative Beeinträchtigungen erwarten lassen. Durch die bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen sind Vorkehrungen für eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Regenwassers getroffen, die sich bei Bedarf erweitern lassen.

Durch eine Erweiterung der Flächenversiegelung kann es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen. Da es sich dabei durch die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung um verschmutztes Oberflächenwasser handelt, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob eine Versickerung eines Teils des Oberflächenwassers möglich ist, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

Aufgrund der bekannten Grundwasserstände kann davon ausgegangen werden, dass bei einer normalen Bebauung nicht mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen ist.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Planung als wenig erheblich einzustufen. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten Standort, dessen Oberflächenentwässerung grundsätzlich beibehalten wird. Maßnahmen zur Rückhaltung des zusätzlich abzuführenden Regenwassers sind zur Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erforderlich.

### 2.1.6 Schutzgut Klima

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

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

#### Bewertung

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung an bereits vorbelasteten Standorten.

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

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

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

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

### 2.1.7 Schutzgut Luft

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

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

#### Bewertung

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der gebietsbezogene Verkehr kann durch die geplanten Erweiterungen etwas zunehmen, jedoch nicht mit einer die Luftqualität erheblich beeinträchtigenden Mehrbelastung.

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

Die Darstellungen haben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird nach Norden und Süden durch dichte Knicks geprägt, so dass Einblicke auf die Fläche nur im Bereich der Einfahrten und von den Schmalseiten her möglich sind.



Abb. 8: Luftbild

aus Digitaler Atlas Nord



Abb. 9: Torfweg mit Knick entlang der Nordseite



Abb. 10: Knick entlang der Südseite

Während der Einblick von Westen, von der Bundesstraße aus, durch eine straßenbegleitende Baumreihe gefiltert wird, mindert auf der Ostseite das vorhandene Wohnhaus mit seinem umgebenden Garten, der sich nach Süden in einem schmalen Gehölzstreifen fortsetzt, den Blick in den Plangeltungsbereich.



Abb. 11: Baumreihe entlang der Westseite



Abb. 12: Anpflanzungen entlang der Ostseite

Umgeben ist der Geltungsbereich von offenen als Acker genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### Bewertung

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung haben keine direkten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Änderung mögliche bauliche Veränderungen auf der Fläche wirken sich aufgrund der dichten Eingrünung nur mäßig auf das umgebende Landschaftsbild aus, wenn die Höhen der baulichen Anlagen die vorhandenen Gebäudehöhen nicht wesentlich überschreiten und die rahmenden Eingrünungen erhalten werden.

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

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

### 2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### 2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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



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

Die geplanten Darstellungen dokumentieren die von der Gemeinde bereits seit Jahren „gelebten“ Planungsziele und erstrecken sich über baulich genutzte Flächen. Mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern, wie vorangegangen beschrieben, stellen kein unüberwindliches Hindernis für die Umsetzung dar. Inwieweit es sich bei den Beeinträchtigungen um kompensationspflichtige Eingriffe handelt und deren möglicher Kompensationsumfang, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird dann bilanziert und notwendige Kompensationsmaßnahmen werden formuliert.

### **4. Planungsalternativen**

#### **4.1 Standortalternativen**

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung hat die Gemeinde Borgstedt den Schwerpunkt auf eine gewerbliche Flächenentwicklung westlich der Bundesstraße gelegt. Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches war bei diesen Überlegungen aufgrund der jahrelang vorhandenen gewerblichen Nutzung unberücksichtigt geblieben. Eine Verlegung dieses Gewerbestandes hat die Gemeinde nie angestrebt.

Nach Forderung der übergeordneten Planungsträger wurde geprüft, ob es für den Betrieb eine Alternative sein könnte, seinen Standort auf die andere Seite der Bundesstraße zu verlagern. Da sich die Fläche jedoch im Eigentum der Firma befindet und nach Aufgabe des Standortes nur den Wert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche hätte, während die Flächen auf der anderen Seite der Bundesstraße zu Baulandpreisen neu zu erwerben wären, ist eine Verlegung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

Außerdem wäre das bauliche Volumen eines Neubaus an anderer Stelle um denjenigen Anteil der dann entfallenden vorhandenen betriebsbezogenen und weiterhin ohne zusätzliche Veränderungen nutzbaren Anlagen in einer Größenordnung von fast 2 500 qm Grundfläche samt der dortigen größtenteils ortsfesten und nur mit einem hohen finanziellen Aufwand versetzbaren Maschinen zu vergrößern. Das ist nicht finanzierbar und würde dem Betrieb die wirtschaftliche Grundlage entziehen.

Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen auf dem Grundstück am Torfweg müssen und sollen an dieser Stelle ohnehin beibehalten werden. Der Ansatz des erforderlichen Neubaus einer Werkstatt auf einem anderen Grundstück, auch wenn dieses innerhalb des derzeit geplanten interkommunalen Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 203 oder im weiter nordwestlich liegenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Borgstedtfelde“ nahe gelegen wäre, würde zu einem Werksverkehr durch Fahrzeuge und Mitarbeiter (zu Fuß oder per Fahrzeug) über die Bundesstraße führen. Außerdem wäre dieses Gebäude dann größer auszubilden, da zusätzliche Standorte für Büros, Heizung, Druckluft und Lagerflächen mit den daraus resultierenden erheblich höheren Erstellungskosten geschaffen werden müssten; Synergien mit dem bestehenden Standort wären nicht nutzbar. Die erforderlichen Investitionen würden sich mehr als verdoppeln und damit eine Finanzierbarkeit unmöglich machen, zumal viele Maschinen und technische Geräte doppelt beschafft und vorgehalten werden müssten.

#### **4.2 Planungsalternativen**

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da es sich bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in erster Linie um die Dokumentation einer vorhandenen Flächennutzung handelt.

### **5. Zusätzliche Angaben**

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

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Hüttener Berge und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

## 5.2 Maßnahmen zur Überwachung gemäß § 4c BauGB

Zur Überwachung der im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der in Aussicht genommenen vorbereitende Bauleitplanung eintreten, formuliert die Gemeinde in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen, die dann detaillierter ausgeführt werden. Mit der Durchführung einer separaten Umweltprüfung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes kann die Gemeinde auf dieser Planungsebene unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen feststellen und darauf reagieren.

## 6. Zusammenfassung

Der im Torfweg angesiedelte Gewerbebetrieb plant umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, um die Anforderungen seiner Auftrag- und Lizenzgeber erfüllen zu können. Diese Vorhaben sind jedoch an dem seit den 1960-er Jahren gewerblich genutzten Standort nicht genehmigungsfähig, da es sich - aufgrund der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan - planungsrechtlich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt und das Vorhaben nicht zu den im Außenbereich privilegiert zulässigen zählt. Da der Standort schon vor der ersten Flächennutzungsplanaufstellung gewerblich genutzt wurde, wurde damals und bei nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen des Flächennutzungsplanes eine planungsrechtliche Sicherung des Standortes versäumt. Da für die vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich Genehmigungen vorliegen und der Eigentümer keine grundsätzlichen Veränderungen an diesen vorgenommen hat oder vornehmen wollte, sah die Gemeinde bisher keine Notwendigkeit, ihren Flächennutzungsplan in diesem Teil entsprechend anzupassen oder zu aktualisieren.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung wurde in den folgenden Jahren westlich der Bundesstraße gesehen. Da die Fläche direkt an die östliche Straßenseite der Bundesstraße grenzt und die Gemeinde nie vorhatte, die Nutzung an diesem Standort zu versagen oder aufzuheben, stellt sie mit der vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung ihre bisher verfolgten Ziele klar.

Die jetzt auf der Fläche geplanten Veränderungen lösen nunmehr das Erfordernis der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes aus.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen, da die Eingriffe in ihrem Grundsatz bereits erfolgt sind und die Darstellungen keine Erweiterung des vorhandenen Standortes in bisher baulich nicht genutzte Bereiche vorsieht. Kleinräumige Eingriffserweiterungen sind bei geeigneten Kompensationsmaßnahmen, deren Umfang im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln wäre, möglich.

Bearbeiter des Umweltberichtes

FRANKE's Landschaften und Objekte  
Kiel

Die Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Borgstedt vom 13.10.2016 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt  
- Der Bürgermeister -