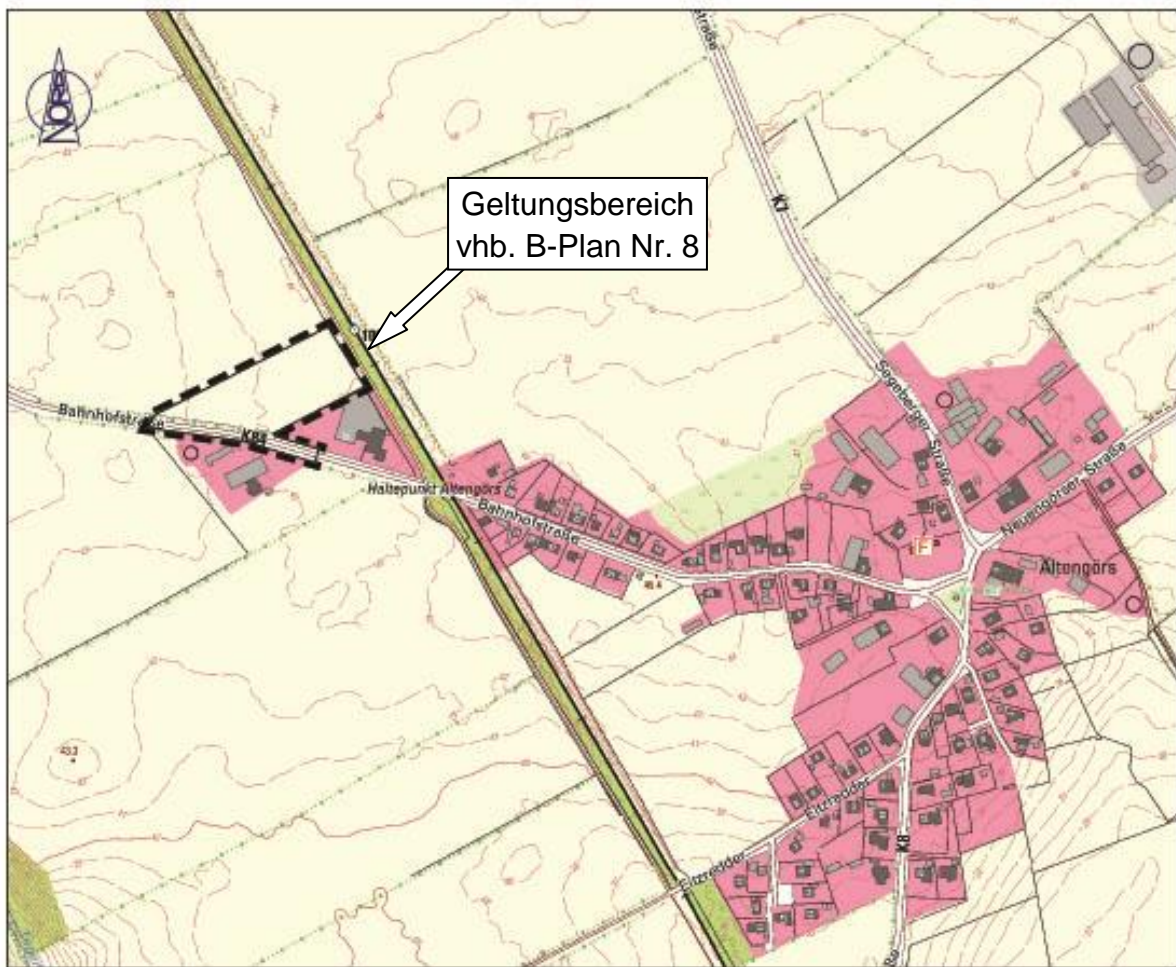


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 'Maschinenvertrieb'

für das Gebiet Ortsteil Altengörs, Fläche westlich angrenzend an das Grundstück Bahnhofstraße 32, südlich der Bahntrasse und nördlich der Bahnhofstraße (K 84)

## Begründung



**GEMEINDE NEUENGÖRS**  
**Kreis Segeberg**

Stand: Vorentwurf, 10. Dezember 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>          | <b>3</b>  |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....      | 3         |
| 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....                | 3         |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....                       | 4         |
| 1.4 Angaben zum Bestand .....                             | 4         |
| <b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>              | <b>5</b>  |
| 2.1 Anlass der Planung.....                               | 5         |
| 2.2 Ziele der Planung.....                                | 10        |
| <b>3. Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>                | <b>10</b> |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. .... | 10        |
| 3.2 Grünordnung.....                                      | 13        |
| 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....                    | 13        |
| 3.4 Hinweise .....  | 15        |
| 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....        | 16        |
| <b>4. Flächen und Kosten.....</b>                         | <b>17</b> |
| <b>5. Umweltprüfung.....</b>                              | <b>17</b> |
| 5.1 Beschreibung der Bestandssituation .....              | 17        |
| 5.2 Planungsvorgaben.....                                 | 18        |
| 5.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....    | 19        |

## 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                                     |               |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |               |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB        |               |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                         |               |
| TöB- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB                       |               |
| Öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB                  |               |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                     |               |

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Neuengörs, zu der der Ortsteil Altengörs gehört, ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 gemeinsam als Mittelzentrum eingestuft sind. Die Gemeinde befindet sich ebenfalls im 10-km-Umkreis zum Mittelzentrum Bad Oldesloe.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 wird in Kapitel 1.5 folgendes ausgesagt: "Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben."

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Neuengörs als ländlichen Raum aus. Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig

gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand: Fortschreibung 1998) liegt die Gemeinde Neuengörs in unmittelbarer Nähe zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. Das Plangebiet selber befindet sich selbst am äußersten Rand des Stadt- und Umlandbereiches. In Kapitel 3.4 'Ländliche Räume' wird Folgendes ausgeführt: "Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sind die eher städtisch geprägten Siedlungsgebiete im Umkreis von Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln und Ratzeburg sowie von Neumünster. Sie sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung als 'Fläche für Landwirtschaft' dar. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird, wird die Ausweisung eines 'Gewerbegebietes' (GE) vorbereitet. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altengörs der Gemeinde Neuengörs. Es handelt sich um eine ca. 1,2 ha große Fläche westlich angrenzend an das Grundstück 'Bahnhofstraße 32', südlich der Bahntrasse und nördlich der 'Bahnhofstraße' (K 84).

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen befinden sich Knicks und andere Gehölzstrukturen wie Gebüsch, Sträucher und Bäume. In topographischer Hinsicht ist das Gelände nahezu unbewegt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich ein Wanderweg und dahinterliegend Bahnschienen sowie der Bahnhof 'Altengörs', der Anschluss an den Regionalverkehr der 'Deutschen Bahn' bietet. Südöstlich grenzt ein Gewerbebetrieb an das Plangebiet. Zwischen dem Gewerbebetrieb und den Bahngleisen befindet sich zudem eine Flüchtlingsunterkunft mit acht Wohnungen. Südlich bzw. südwestlich verläuft die 'Bahnhofstraße' (K 84), südlich derer sich ein nicht mehr aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Westlich und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Firma 'Maschinenvertrieb Deutschland' (MVD) präsentiert und vertreibt seit dem Jahr 1999 diverse Maschinen für die Bereiche Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Recycling/Bauwirtschaft sowie Gartenwirtschaft in der Ortsmitte des Ortsteils Altengörs. Auf dem Bestandsgrundstück befindet sich zusätzlich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der der Schweinehaltung dient. Die Doppelnutzung des Standortes für zwei völlig unterschiedliche Betriebe führt zu erheblichen Schwierigkeiten und Konflikten in den jeweiligen Betriebsabläufen.

Auch die Größe des vorhandenen Standorts schränkt die beiden Nutzungen stark ein. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Bestandsgrundstück bestehen nicht, wodurch vor allem den Kundenansprüchen des Maschinenvertriebs nicht gerecht werden kann. Die Kunden wollen vor Ort die Maschinen präsentiert bekommen und entsprechend geschult werden, um Schäden und Gefahren durch fehlerhafte Bedienung auszuschließen. Dieses Angebot kann am vorhandenen Standort nicht mehr in ausreichendem Maße geleistet werden. Dies schränkt die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes gegenüber Konkurrenzfirmen deutlich ein.

Das Vorführen und Ausprobieren der schweren Landmaschinen verursacht Lärmemissionen und kann sich negativ auf die umliegende Wohnbebauung auswirken. Der Bestandsstandort befindet sich zwar in einem Dorfgebiet, wo seine Nutzung zulässig ist, dennoch wäre ein Standort in einem Gewerbegebiet aus Gründen der Rücksichtnahme vorzuziehen.

Neben der Störung der Betriebsabläufe der zwei unterschiedlichen Nutzungen - Schweinehaltung und Maschinenvertrieb - sollen alle Möglichkeiten ergriffen werden, die eine Ausbreitung der 'Europäischen Schweinepest' (ESP) und der 'Afrikanischen Schweinepest' (ASP) vorbeugen. Die 'Klassische Schweinepest' (auch 'Europäische Schweinepest' (ESP)) ist seit 1833 als Infektionskrankheit bekannt. Diese Virusinfektion tritt mit Ausnahme Nordamerikas, Australiens, Neuseelands und Teilen von Europas und Südamerikas weltweit auf. Sie zählt zu den gefährlichsten Schweinekrankheiten überhaupt und ist bis heute schwer kontrollierbar und nicht getilgt. Die 'Afrikanische Schweinepest (ASP)' hat mittlerweile auch Westeuropa erreicht: Nur 60 km entfernt von der deutschen Grenze sind in Belgien ASP-Fälle festgestellt worden. Das teilte die belgische 'Behörde für Lebensmittelsicherheit' (AFSCA) am 13. September 2018 mit. Die Seuche wurde demnach bei tot aufgefundenen Wildschweinen im Dreiländereck von Frankreich, Luxemburg und Belgien nachgewiesen. Es wurde ein Seuchengebiet von ca. 630 km<sup>2</sup> eingerichtet. Auch Hausschweinebestände können sich mit ASP infizieren.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat bereits 1988 eine 'Verordnung zum Schutz gegen die Schweinepest' und die Afrikanische Schweinepest' (SchwPestV 1988) erlassen. Ergänzend wurde im Jahr 1999 eine 'Verordnung über hygienische Anforderungen beim Halten von Schweinen' (SchHaltHygV 1999) erlassen. Neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben will der Vorhabenträger alle weiteren möglichen Schutzmaßnahmen ergreifen, um der Schweinepest vorzubeugen.

Eine Übertragung der Schweinepest kann durch direkten Kontakt mit infizierten Tieren (Sekrete, Blut, Sperma), die Aufnahme von Speiseabfällen oder Schweinefleischerzeugnissen bzw. -zubereitungen sowie andere indirekte Übertragungswege (Fahrzeuge, kontaminierte Ausrüstungsgegenstände einschl. Jagdausrüstung, landwirtschaftlich genutzte Geräte und Maschinen, Kleidung) erfolgen. Durch entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen kann die indirekte Übertragung weitestgehend unterbunden werden. Ein minimales Restrisiko bleibt aber durch die betriebliche Doppelnutzung des bisherigen Standortes erhalten, bedingt durch den häufigen Kundenkontakt beim Maschinenvertrieb. Dazu werden die Maschinen an anderen Orten vorgeführt, wobei sich Spuren der Krankheitsviren entsprechend auf den Maschinen ablagern könnten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt vor dem Hintergrund, einen langjährigen und bedarfsgerechten Weiterbetrieb der Firma 'Maschinenvertrieb Deutschland' (MVD) zu sichern und an moderne Betriebsabläufe anzupassen. Gleichzeitig sollen weitere Vorkehrungen zum Schutz vor der Übertragung der Schweinepest unternommen werden. Dies ist auf dem Bestandsstandort nicht möglich. Daher ist es beabsichtigt, die Firma 'MVD' vom Bestandsstandort auszulagern, um den Kundenwünschen gerecht zu werden und um die Nutzungskonflikte mit der Schweinehaltung einzudämmen. Gleichzeitig soll der etablierte ortsansässige Betrieb im Ortsteil Altengörs gehalten werden.

Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Neuengörs geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen worden:

"Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

#### Umfang und Standortverträglichkeit des Gewerbebetriebes

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 ermöglicht zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieben eine bauliche Erweiterung, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, soweit sie nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Darüber hinaus müssen sie außenbereichsverträglich sein.

Der vorhandene Betrieb befindet sich gegenwärtig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Altengörs und wäre im Hinblick auf eine Erweiterung am Standort nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da eine Erweiterung am Bestandsstandort weder möglich noch sinnvoll ist, muss die Erweiterung, die generell auch bei Betrieben im Außenbereich zulässig ist, unter den oben benannten Gegebenheiten an einem anderen Standort erfolgen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde keine geeignete Fläche gefunden (siehe Standortalternativenprüfung). Aus

diesem Grund muss auf einen Standort im bisherigen Außenbereich zurückgegriffen werden, der aber bereits durch die angrenzende Nutzung gewerblich vorgeprägt ist. Südöstlich grenzt bereits ein Gewerbebetrieb an das Plangebiet, der Fenster-, Tür- und Torsysteme vertreibt. Die Gefahr der Entwicklung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch die geplante gewerbliche Ausweisung nicht gegeben. Die Siedlungsstruktur hat sich bereits über die Bahnschienen hinweg entlang der 'Bahnhofstraße' entwickelt. Mit dem Vorhaben wird an vorhandene Siedlungsstrukturen angeknüpft.

Das Plangebiet für die geplante Auslagerung des Maschinenvertriebs hat eine Größe von ca. 0,98 ha. Erschlossen wird das Plangebiet über die 'Bahnhofstraße' (K 84). Es ist beabsichtigt, eine Halle mit Lager, Werkstatt, Schulungsraum und Büroräumen zu errichten sowie innen und außen liegende Ausstellungs-, Vorführ- und Lagerflächen zu schaffen. Darüber hinaus soll eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden, um eine nächtliche Kontrolle zu gewährleisten. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen, z. T. in Form von Garagen für Pkws und Maschinen, soll im Plangebiet bereitgestellt werden. Die Maschinen sollen auf dem Grundstück vorgeführt und von potenziellen Kunden getestet werden können.

Eine Zufahrt mit einer Breite von 5 Metern im östlichen Teilbereich ist zur Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Dazu muss ein Knickdurchbruch vorgenommen werden. Die Genehmigung für einen Knickdurchbruch bis zu einer Breite von 5 m kann durch die Gemeinde Neuengörs / das Amt Trave-Land erteilt werden. Die festgesetzte Anbauverbotszone von 15 m an Kreisstraßen wird eingehalten.

Das Plangebiet ist bereits zu drei Seiten von Knicks eingerahmt, die einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft ermöglichen. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an dem benachbarten Gewerbebetrieb.

Bevor sich der benachbarte Gewerbebetrieb, der Fenster, Tür- und Torsysteme vertreibt, östlich des Plangebietes angesiedelt hat, wurde das Grundstück von einem Reifenhändler genutzt. Dieser beabsichtigte, seinen vorhandenen Betrieb auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zu erweitern, um dort eine weitere Reifenlagerhalle zu errichten. Zu diesem Zweck hat der Reifenhändler eine Bauvoranfrage beim Kreis Segeberg eingereicht. Mit dem positiven Vorbescheid vom 14. April 2014 teilte der Kreis Segeberg mit, dass grundsätzlich Bedenken nicht erhoben werden, sofern das Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig ist. Grundsätzliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht wurden nicht geltend gemacht, da es sich um ein begünstigtes Vorhaben gehandelt hat.

Auf Nachfrage beim Kreis Segeberg vom 13. Januar 2018 kann eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort für die geplante Nutzung des Maschinenvertriebs als ortsverträglich eingestuft werden, wenn die Planung durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB planungsrechtlich vorbereitet wird.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Neuengörs als ländlichen Raum aus. Im LEP werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die

gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden [...]". Der Regionalplan ergänzt dazu: "Die Stadt- und Umlandbereiche [...] sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden."

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen und die wirtschaftliche Entwicklung eines etablierten Betriebes in der Region gefördert und damit die Gemeinde Neuengörs im ländlichen Raum gestärkt.

### Standortalternativenprüfung

Der Maschinenvertrieb ist seit knapp 20 Jahren im Ortsteil Altengörs etabliert und hat sich einen wachsenden Kundenstamm aufgebaut. Innerhalb der Region und darüber hinaus ist der Betreiber gut vernetzt. Daher ist der Erhalt des Standortes von essentieller betriebswirtschaftlicher Bedeutung.

Im Rahmen des Vorhabens hat eine Prüfung alternativer Standorte stattgefunden. Der Betrieb benötigt ca. 1 ha Fläche für sein Vorhaben. Wichtig, neben der generellen Größe, sind auch der Zuschnitt und die Topographie des Grundstücks für die Betriebsführung. Das Fahren und Wenden, auch von größeren Maschinen, muss problemlos möglich sein.

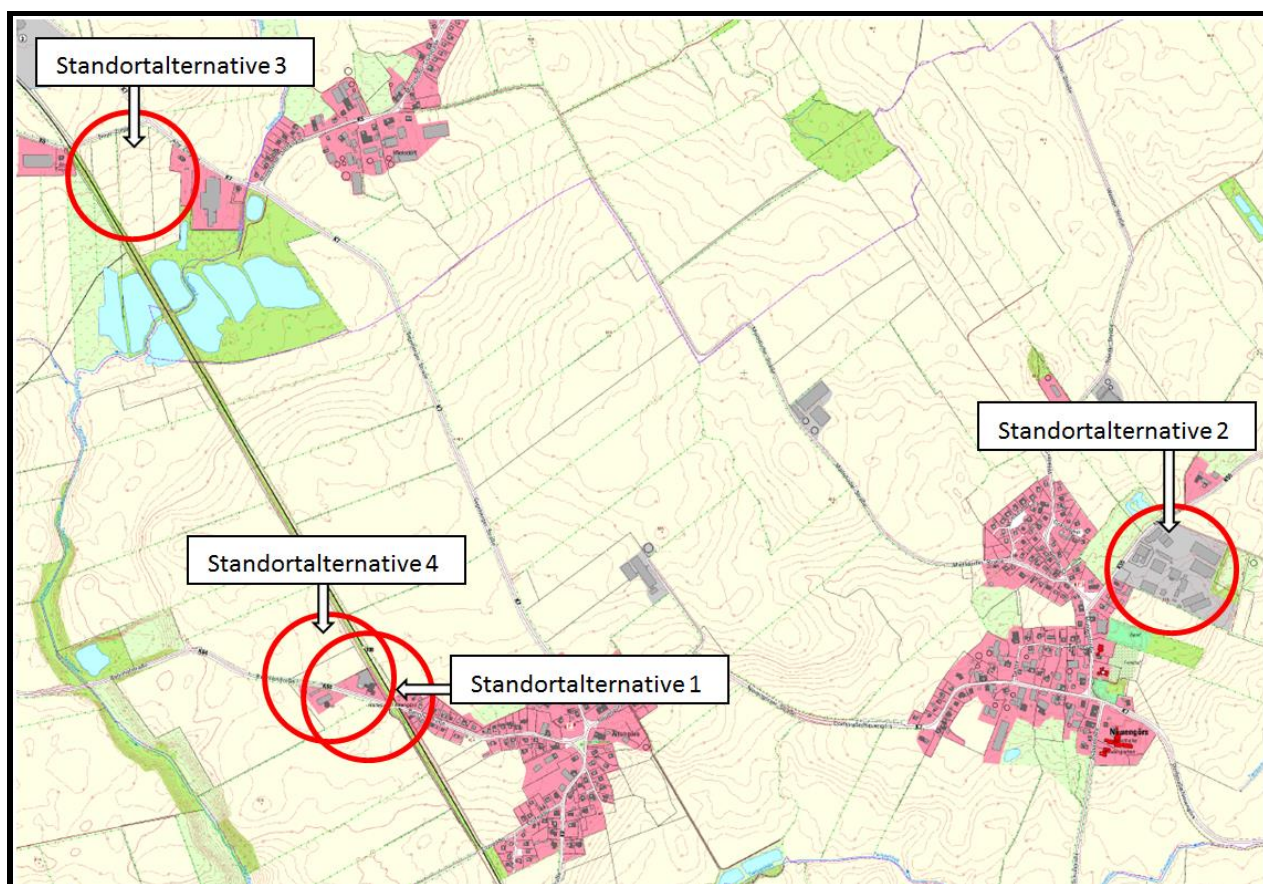


Abbildung: Lage der Standortalternativen



### Standortalternative 1

Die Standortalternative 1 befindet sich im Ortsteil Altengörs, nördlich der 'Bahnhofstraße' und westlich der Bahnschienen. Die Fläche liegt östlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8. Das Grundstück wird gegenwärtig bereits gewerblich genutzt. Es hat vor kurzem ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Im Zuge dessen hat sich auch der Vorhabenträger um den Erwerb des Grundstücks 'Bahnhofstraße 32' bemüht, allerdings ohne Erfolg. Die nunmehr vorhandene Nutzung, Vertrieb von Fenster-, Tür- und Torsystemen, soll nicht aufgegeben werden, so dass der Standort nicht zur Verfügung steht.

### Standortalternative 2

Eine weitere geeignete Fläche für den Vorhabenträger liegt im Ortsteil Neuengörs am nordöstlichen Ortsrand südwestlich der K 55. Die Fläche wird gegenwärtig bereits gewerblich genutzt und ist auch im Flächennutzungsplan als 'Gewerbliche Baufläche' ausgewiesen. Das Grundstück weist eine für den Vorhabenträger ausreichende Größe auf. Durch seine Ortsrandlage wären die Beeinträchtigungen durch mögliche Lärmimmissionen beim Vorführen der Landmaschinen auf die umliegende Bebauung als sehr gering einzuschätzen. Ein entsprechender Eigentümerwechsel hat gerade erst stattgefunden. Der jetzige Eigentümer hat kein Interesse an einem Verkauf des Grundstückes oder eines Teiles davon.

### Standortalternative 3

Die Standortalternative 3 befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Klein Gladebrügge, südlich der K 6 und westlich der K 7. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt an die Fläche das 'Sondergebiet 'Flachsmühle'', in Richtung Westen unmittelbar hinter den Bahnschienen das 'Sondergebiet Ziegelbauteile' an. Durch eine Entwicklung der Fläche würde ein Lückenschluss erfolgen.

Auf der Fläche befinden sich ein Kulturdenkmal und ein archäologischer Denkmalbereich, auf dem Grabhügelreste anzutreffen sind. Die Fläche weist ungeeignete topographische Höhenunterschiede auf. Bei einer Entwicklung der Fläche bestünde die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung. Daher wurde sich dagegen entschieden, den Standort weiter zu verfolgen.

### Standortalternative 4

Die Standortalternative 4 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ist die Fläche bereits vorgeprägt. Sie befindet sich zwar aktuell im Außenbereich, schließt aber unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur an, die durch das geplante Vorhaben nur geringfügig erweitert wird. Das Grundstück wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Knickstrukturen können, ausgenommen für eine Zuwegung, erhalten bleiben. Das Flurstück 24/3 steht in eigentumsrechtlicher Hinsicht für den geplanten Nutzungszweck zur Verfügung.

Im Zuge der Abwägung hat sich die Standortalternative 4 als einziger geeigneter Standort für das Vorhaben herauskristallisiert.

## **2.2 Ziele der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 'Maschinenvertrieb' 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 Umsiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Siedlungsrandes;
- Trennung von Gewerbebetrieb und landwirtschaftlicher Schweinehaltung als Vorbeugungsmaßnahme gegen die Ausbreitung der Schweinepest.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

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

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ferner zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des 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, 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 Maschinenvertriebs, 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, Maschinenvertriebe, 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.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ansonsten in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind 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, da sie in keinem Zusammenhang mit der vorhabenbedingten Nutzung stehen. Vielmehr ist durch textliche Festsetzung klargestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Gewerbegebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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 50 % überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung einer Halle mit Schulungsräumen, Werkstatt und Ausstellungsflächen sowie eine Garage bzw. ein Lager für den Maschinenvertrieb. Darüber hinaus ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Im östlichen Bereich ist eine Stellplatzanlage für die Maschinen und Besucher festgesetzt.

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 festgesetzten Firsthöhen begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) ist der in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt am Fahrbahnrand der Bahnhofstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Für die Halle und die Betriebsleiterwohnung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Höhe der Garage bzw. des Lagers wird auf 3 m begrenzt. Von diesen Höhenbegrenzungen ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc., da von diesen nur geringe optische Beeinträchtigungen ausgehen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2 Meter überschreiten.

Zulässig ist ausschließlich die offene Bauweise (o). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

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 parallel zu Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. 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 wegen ihrer Störwirkung und mit Rücksicht auf die Verkehrsteilnehmer der Bahnhofstraße unzulässig.

### **3.2 Grünordnung**

Das Plangebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlichen Flächen. Zu drei Seiten ist das Plangebiet von Knicks eingefasst, von denen zwei innerhalb und einer direkt außerhalb des Plangebietes gelegen sind. Zum Schutz der Knicks erhalten sie einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Süd- und Südostseite innerhalb des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Lediglich im Nordwesten grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Hier ist eine Knick-Neuanlage vorgesehen. Um eine Zufahrt zum Plangebiet zu erhalten, wird ein Knickdurchbruch von 5,0 m Breite im Südwesten des Plangebietes zur 'Bahnhofstraße' (K 84) erforderlich. Die Knick-Neuanlage im Norden des Plangebietes dient als Eingrünung des Plangebietes und zugleich als Ausgleich für den zu beseitigenden 5,0 m breiten Knickabschnitt (Ausgleich 10,0 m).

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist als Knick anzulegen. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte und dann geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird durch Auszäunung x m<sup>2</sup> großen Fläche auf dem Flurstück yy der Flur z, Gemarkung Altengörs in der Gemeinde Neuengörs erbracht. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Im Südosten des Plangebietes stockt eine Eiche. Dieser 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 'Bahnhofstraße' (K 84) erschlossen. Die 'Bahnhofstraße' führt in östliche Richtung in die Ortsmitte des Ortsteils Altengörs. In Richtung Westen schließt sie an die L 83 an.

Da es sich bei der 'Bahnhofstraße' um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes 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) [...],

b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

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

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf es für Zufahrten und Zuwegungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Die prinzipielle Zustimmung wurde auf Grund der dort vorliegenden Rahmenbedingungen vom Kreis Segeberg in Aussicht gestellt. Aus aktueller Sicht bestünden, laut der zuständigen Behörde, keine Bedenken, da es sich bei der geplanten Grundstückszufahrt nicht um eine Nutzung auf "freier" Strecke, sondern aufgrund des Bahnübergangs eine geschwindigkeitsregulierende Gegebenheit handelt und die vorhandenen Grundstückszufahrten, beidseitig der K 84, auf einen Straßenabschnitt mit erkennbarem Ziel- und Quellverkehr hinweisen. Die übersichtliche Gestaltung einer neuen zusätzlichen Zufahrt wäre zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof 'Altengörs' befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Hier verkehren die Regionalzüge der 'Deutschen Bahn AG' zwischen Bad Oldesloe und Neumünster. In ca. 300 m Entfernung verkehren folgende Buslinien:

7651: Bad Segeberg - Klein Gladebrügge - Traventhal - Neuengörs - Langniendorf

7670: Bad Segeberg - Klein Gladebrügge - Traventhal - Neuengörs - Bad Segeberg

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der 'Bahnhofstraße', das das Plangebiet versorgt. Betreiber ist der 'Wasserbeschaffungsverband Wakendorf I'.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Ein Löschwasserhydrant befindet sich südlich des Plangebietes an der 'Bahnhofstraße' in Höhe des gegenüber liegenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## Abwasserentsorgung

### a) Regenwasser

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet gegeben. Das auf dem Betriebsgelände anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll im Plangebiet auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in der 'Bahnhofstraße' vorhanden ist, entsorgt werden. Hierfür müsste das Kanalnetz bis zur künftigen Zufahrt des zu verlagernden Betriebes verlängert werden. Die Leistungsfähigkeit der gemeindlichen Klärteichanlage ist jedoch nahezu erreicht, so dass zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt auch über eine lokale Lösung nachgedacht wird.

## Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Neuengörs ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

## Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Neuengörs 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 sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines 5 m langen Abschnitts eines Knicks (Ausgleich 10 m) wird durch eine Knick-Neuanlage auf der im nördlichen Randbereich festgesetzten Anpflanzfläche innerhalb des Plangebietes erbracht.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist (1.970 m<sup>2</sup>), wird durch Auszäunung einer x m<sup>2</sup> großen Fläche auf dem Flurstück yy der Flur z, Gemarkung Altengörs in der Gemeinde Neuengörs erbracht. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

### **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                | 7.432                          | 61,3           |
| Verkehrsfläche               | 2.272                          | 18,7           |
| Gehölz- und Maßnahmenflächen | 2.417                          | 20,0           |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>12.121</b>                  | <b>100,0</b>   |

Die Gemeinde Neuengörs 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. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung wird hiermit vorgelegt. Es werden die umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt und die sich abzeichnenden Auswirkungen auf die Umwelt erläutert. Im weiteren Planverfahren werden die Umweltauswirkungen einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffe genau ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich für die Eingriffe werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant und festgesetzt. Eine schriftliche Darstellung wird im Umweltbericht erfolgen, der ein gesonderter Teil der Begründung der Entwurfsfassung dieses Bauleitplans sein wird.

##### 5.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet wird zurzeit von einer Ackerfläche eingenommen. Im Süden und Südosten innerhalb des Plangebietes und im Nordosten unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden sich Knicks. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorkommende Knickgehölze sind: Weißdorn, Hasel, Weide, Eiche, Brombeere, Schlehe, Ahorn und Heckenrose. Im Süden im Bereich der 'Bahnhofstraße', am Übergang zu dem südöstlich benachbarten Grundstück, stockt eine alte Eiche. Im Nordosten des Plangebietes, ebenfalls am Übergang zu dem benachbarten Grundstück, befinden sich Gehölze wie Schlehe, Esche, Hasel und Weißdorn. Einige Eschen sind abgestorben.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine kleine Straße parallel zur Bahntrasse 'Bad Oldesloe - Neumünster'. Südöstlich befindet sich ein gewerblicher Betrieb, im Nordwesten schließt sich der restliche Bereich der Ackerfläche an das Plangebiet an. Im Süden verläuft die 'Bahnhofstraße' (K 84).

## **5.2 Planungsvorgaben**

### **Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

### **Landschaftsplan (1998)**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Neuengörs ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Aufgrund der zukünftig vorgesehen Festsetzung als 'Gewerbegebiet' (GE) ergibt sich eine Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die direkt an einen vorhandenen Gewerbebetrieb angrenzt. Es ist vorgesehen, die Ackeranteilfläche für die Ansiedelung eines ortsansässigen Betriebs zu nutzen, der an seinem bisherigen Standort keine angemessenen Voraussetzungen vorfindet, sich zukunftsorientiert weiter zu entwickeln.

Das südöstlich der Ackerfläche gelegene Grundstück wurde vormals von einem Reifenhändler genutzt. Dieser beabsichtigte, seinen vorhandenen Betrieb auf die nun überplante Ackerfläche zu erweitern, um dort eine weitere Reifenlagerhalle zu errichten. Diesbezüglich hat der Reifenhändler eine Bauvoranfrage beim Kreis Segeberg eingereicht. Mit dem positiven Vorbescheid vom 14. April 2014 teilte der Kreis Segeberg mit, dass grundsätzliche Bedenken nicht erhoben werden, sofern das Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig ist. Grundsätzliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht wurden nicht geltend gemacht, da es sich um ein begünstigtes Vorhaben gehandelt hätte.

Auf Nachfrage beim Kreis Segeberg vom 13. Januar 2018 kann eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort für die geplante Nutzung des Maschinenvertriebs als ortsverträglich eingestuft werden, wenn die Planung durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB planungsrechtlich vorbereitet wird.

Die Ackerfläche hat aufgrund ihrer intensiven Nutzung und ihrer überschaubaren Größe nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die benachbarte Feldflur hat eine deutlich höhere Lebensraumqualität als die unmittelbare Nachbarschaft zu einem de facto Gewerbegebiet. Eine Bebauung dieser Fläche führt zu der Erweiterung des südöstlich angrenzenden Gewerbegebietes. Da die Knicks, mit Ausnahme eines ca. 5,0 m breiten Knickdurchbruches, erhalten werden, einen Knickschutzstreifen erhalten und die Bebauung die Maßgabe des Knickerlasses von 1 H (H= Höhe baulicher Anlagen) einhält, ergibt sich eine nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigung.

Um das neue Gewerbegebiet von der freien Landschaft abzuschirmen, werden im nordwestlichen Randbereich Anpflanzflächen festgesetzt, die als Knick anzulegen sind.

Aus den benannten Gründen kann der Verlust der Ackerteilfläche als vertretbar angesehen werden.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt.

### **5.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Umsiedlung des Gewerbebetriebes wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da es sich bei der angrenzenden Bebauung im Süden de facto bereits um ein Gewerbegebiet handelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung - mit Ausnahme der gegenüberliegenden ehemaligen Hofstelle - ist ausreichend groß. Die Verlegung des Betriebes in die freie Landschaft hinein als solche könnte jedoch als Beeinträchtigung empfunden werden. Von der Ausweisung des Gewerbegebietes und der damit verbundenen Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes ist andererseits die langfristige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten, wovon die Menschen wiederum profitieren können.

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche 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.

#### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung eines 'Gewerbegebietes' (GE) führt zu Flächenversiegelungen für die Anlage der Gebäude und der befestigten Hof-, Stellplatz- und Rangierflächen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsflächen und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zur Entwurfsplanung im Umweltbericht.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Hinsichtlich des Grundwasser-Flurabstandes ist davon auszugehen, dass dieser mehr als 1,00 m beträgt, d. h., dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht. Somit ist nicht zu erkennen, dass sich für den Wasserhaushalt Beeinträchtigungen ergeben könnten. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Teilfläche einer Ackerfläche werden lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die geplante Bebauung wird zu einer Beseitigung eines Teils der Ackerfläche führen. Zudem wird eine Zufahrt zum Plangebiet benötigt. Dafür ist es erforderlich, dass ein ca. 5,0 m breiter Abschnitt des Knicks im Süden an der 'Bahnhofstraße' (K 84) beseitigt wird. Da Knicks nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt sind, richtet sich der erforderliche Ausgleich nach den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' (vom 20. Januar 2017). Daraus ergibt sich, dass der Abschnitt im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen ist. Demnach sind 10,0 m Knick an anderer Stelle im Gemeindegebiet neu anzulegen. Beabsichtigt ist eine deutlich längere Knick-Neuanlage am gesamten nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Im Kreis Segeberg wird es so gehandhabt, dass Knickbeseitigungen bis 5,0 m Länge keiner Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bedürfen. Die Zuständigkeit für derart kleine Knickbeseitigungen ist übertragen auf die Gemeinden bzw. das jeweilige Amt, hier also auf die Gemeinde Neuengörs bzw. auf das Amt Trave-Land.

Bis auf die Beseitigung des Knickabschnittes ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen für die Knicks. Die geplanten Gebäude halten einen ausreichenden Abstand zu dem jeweiligen Knickfuß ein. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Der Mindestabstand ist durch den festgesetzten Knickschutzstreifen von 3,0 m gewahrt. Die Baugrenze hat einen ausreichenden Abstand von 10 m zum neu anzulegenden Knick, da im Plangebiet gemäß Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m erreicht werden kann. Der Knick kann daher gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein weiterer Ausgleich wird demnach nicht erforderlich.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG in den Randbereichen des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege des Knicks zu beachten.

Bis auf den ca. 5,0 m breiten Abschnitt des Knicks bleiben alle anderen Gehölzstrukturen erhalten.

## Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

### **A) Säugetiere**

#### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die Solitär-Eiche und ältere Knick-Überhänger können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

#### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Da alle Bäume erhalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände in Bezug auf die Fledermäuse.

#### **Haselmaus**

Der Knick ist aufgrund seiner Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt die Gemeinde Neuengörs im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus in Schleswig-Holstein. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben - bis auf einen ca. 5,0 m breiten Abschnitt des Knicks im Südwesten - in ihrer vollen Länge erhalten. Somit wird auch der potentielle Lebensraum der Haselmaus nahezu vollständig erhalten. Sollte nicht ausgeschlossen werden können, dass sich eine Haselmaus in diesem Abschnitt des Knicks befindet, ist durch einen Gutachter zu prüfen, ob sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben und gegebenenfalls sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Bei zwei Begehungen des Plangebietes im Oktober und November 2019 wurden jedoch keine Anzeichen auf ein Vorkommen der Haselmaus gefunden.

#### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Da keine Hinweise auf ein Vorkommen einer Haselmaus gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Beeinträchtigungen für Haselmäuse ergeben. Zudem bleibt der überwiegende Teil der Knicks erhalten.

### **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks und deren Überhänger bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Knick-Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl

Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink, Ringeltaube, Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber*). An Gebäuden brütende Vogelarten können im Plangebiet ebenso nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Ackerflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz, Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Südosten sowie die Knicks im Süden, Südosten und Nordwesten des Plangebietes die Eignung der Ackerfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Ackerfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Ackerfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

### **Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogelarten sowie für Haselmäuse. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorzurufen, sind Fristen einzuhalten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet grenzt an den bisherigen Siedlungsrand (Gewerbebetrieb im Südwesten). Der Siedlungsrand ist als Vorbelastung in Bezug auf das

Landschaftsbild einzustufen. Im Süden, Südosten und Nordosten des Plangebietes befinden sich zudem Knicks. Östlich des Plangebietes verlaufen eine kleine Straße und parallel dazu die Eisenbahnlinie der Nordbahn. Südlich befindet sich die 'Bahnhofstraße' (K 84), nordwestlich grenzt der restliche Bereich der Ackerfläche an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im Süden, Südosten und Nordosten durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Knicks wirksam in das Landschaftsbild eingebunden. Lediglich im Nordwesten grenzt die freie Landschaft an. Hier wird eine Eingrünung erforderlich. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich auf voller Linie einen Knick anzulegen. Dieser soll gleichzeitig als Ausgleich für die zu beseitigenden 5,0 m, die für die Errichtung der Zufahrt erforderlich werden, dienen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist als Knick anzulegen. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die Knicks sind in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles ist demnach 2,50 m breit. Eine Breite von 3,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Wallkrone erhält eine Breite von 1,50 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m.

Die Wallkronen der Knicks sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 5.13 a) sind Gehölzarten aufgeführt, die für die Knick-Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung eines Knicks jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Die Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt 0,50 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Zur Bepflanzung des Knicks sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden.

Nutzbare Gehölze sind dafür zum Beispiel:

### **Heister**

|                     |   |               |
|---------------------|---|---------------|
| Acer campestre      | - | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides    | - | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn    |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica     | - | Rot-Buche     |
| Prunus avium        | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur       | - | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | - | Eberesche     |

### **Sträucher**

|                     |   |                          |
|---------------------|---|--------------------------|
| Cornus sanguinea    | - | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana    | - | Hasel                    |
| Crataegus monogyna  | - | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea   | - | Gemeines Pfaffenhütchen  |
| Malus sylvestris    | - | Holz-Apfel               |
| Prunus padus        | - | Trauben-Kirsche          |
| Prunus spinosa      | - | Schlehe                  |
| Rosa canina         | - | Hunds-Rose               |
| Sambucus nigra      | - | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus     | - | Gewöhnlicher Schneeball  |

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung des Knicks aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

**Der Knick ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze zu allen Seiten des Knicks einen Wildschutzzaun (Höhe von mind. 1,80 m) zu errichten.**

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

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in 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.

**Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

**Schutzgut Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier einer Ackerfläche, für die Errichtung des Gewerbebetriebes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuengörs hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 'Maschinenvertrieb' in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Neuengörs, den**

.....  
**Thies Ehlers**  
**(Bürgermeister)**