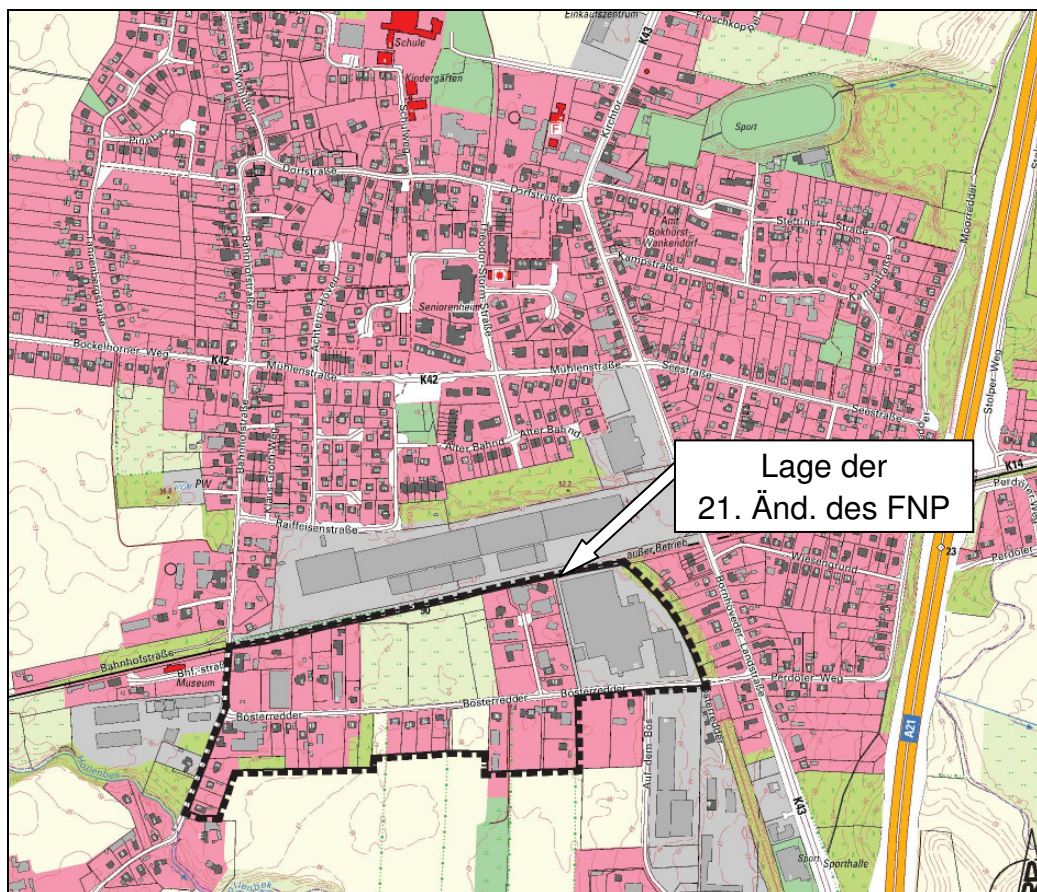


GEMEINDE WANKENDORF

Flächennutzungsplan 21. Änderung

für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster -
Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der
Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich
und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12
(Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen

Begründung



Stand: Endfassung, 25. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

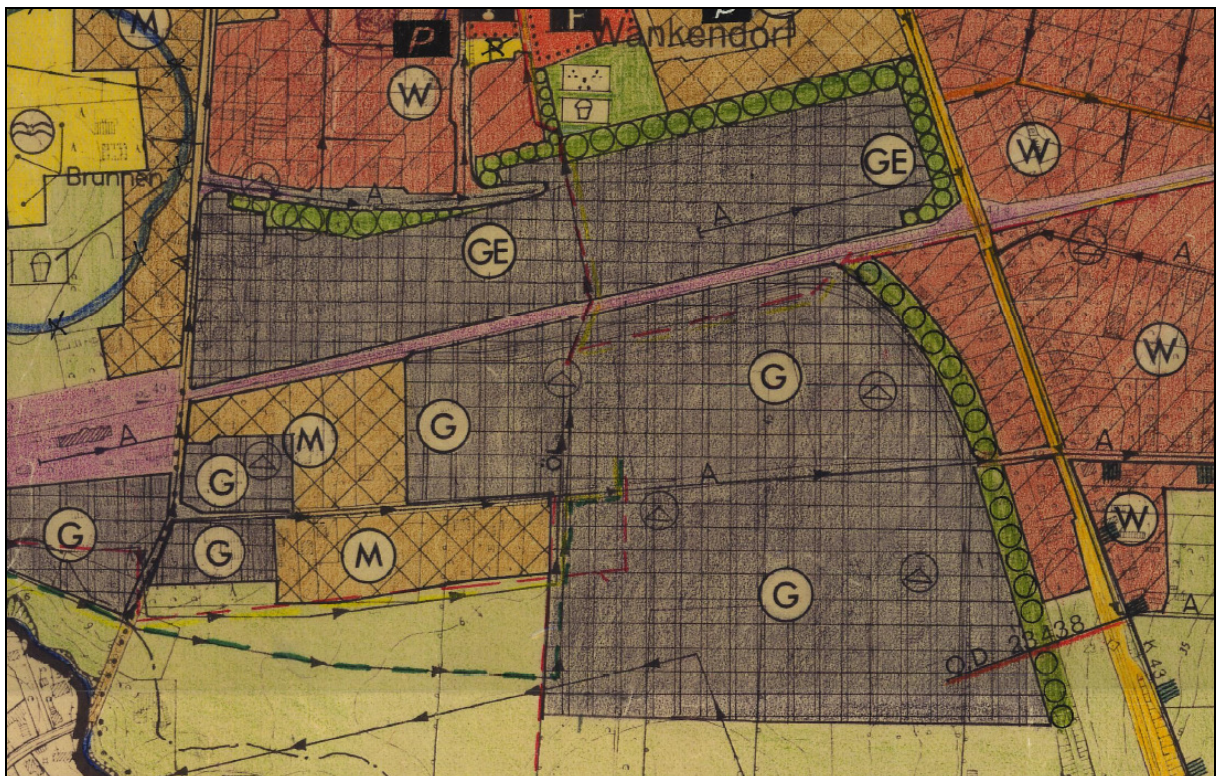
1. Allgemeines	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3. Vorhandene und geplante Nutzungen.....	4
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5. Umweltbericht	6
5.1 Einleitung.....	6
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	8
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	23
5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	23
5.3 Zusätzliche Angaben	23
5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	23
5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	23
5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	23
5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
5.5 Referenzen	24

1. Allgemeines

Das ca. 13 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes von Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich 'Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung im Westen und im Osten als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Zwischen der 'Gewerblichen Baufläche' (G) befindet sich bereits eine 'Gemischte Baufläche' (M). Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) im Norden und eine 'Gemischten Baufläche' (M) im Süden planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde Wankendorf beabsichtigt, eine verlässliche planerische Grundlage für ein durch eine konfliktrträgliche Gemengelage geprägtes Gebiet bereitzustellen. Dazu soll das Gebiet hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen geordnet werden, um die vorhandenen und absehbaren Konflikte zu bewältigen. Vorhandene Nutzungen sollen möglichst nicht eingeschränkt werden. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 12.1 aufgestellt. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Flächenpotenziale städtebaulich sinnvoll und rechtssicher verfügbar gemacht werden. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Gewerbliche Baufläche' (G) im Süden zukünftig insgesamt südlich des 'Bösterredders' als 'Gemischte Baufläche' (M) darzustellen. Nördlich des 'Bösterredders' soll anstelle der Ausweisung als 'Gemischte Baufläche' (M) vollständige eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt werden.

Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

"Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Die Gemeinde Wankendorf ist stets bestrebt, ihrer Aufgabe als ländlicher Zentralort gerecht zu werden. So unterliegt u. a. die Bemessung des sozialen Infrastrukturangebotes einer ständigen Überprüfung. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf den gemeindlichen Bedarf, sondern auch auf den der amtsangehörigen Gemeinden.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Es hat sich eine Gemengelage bestehend aus Gewerbe und Wohnen im Laufe der letzten Jahrzehnte herauskristallisiert. Während der westliche und südwestliche Bereich verstärkt durch Wohnnutzung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung geprägt ist, weist der östliche und nördliche Bereich eher einen gewerblichen Charakter mit bauaufsichtlich genehmigtem Wohnanteil auf. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Zwischen den verschiedenen Nutzungen befinden sich Freiflächen, die z. T. noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Östlich an das Plangebiet schließt Wohnbebauung an, die überwiegend durch lockere Einfamilienhausstrukturen geprägt ist. Direkt südlich angrenzend im östlichen Bereich befindet sich das Gewerbegebiet 'Auf dem Bös', das mit dem Bebauungsplan Nr. 12 überplant ist. Die übrigen südlich anschließenden Bereiche weisen eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Hier ist bereits in Teilen eine Gewerbegebietserweiterung mit der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Getreidegroßhandel sowie vereinzelt Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, nördlich derer sich ein Betonfertigteilwerk anschließt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Teil als 'Gemischte Baufläche' (M) und zum Teil als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Plangebiet südlich des 'Bösterredders' als 'Gemischte Baufläche' (M) und nördlich des 'Bösterredders' als 'Gewerbliche Baufläche' (G) auszuweisen. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt dem Bebauungsplan Nr. 12.1 vorbehalten.

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Nutzungen haben sich ohne Planungsgrundlage aber mit einzeln erteilten Baugenehmigungen basierend auf § 34 BauGB im Laufe der Jahre verfestigt. In Folge der Entwicklung hat sich im Plangebiet eine Gemengelage herausgebildet, die im östlichen Teil eher gewerblich, aber mit legalem Wohnanteil, im westlichen und südwestlichen Bereich eher durch Wohnbebauung mit genehmigter gewerblicher Nutzung geprägt ist. Zwei größere unbebaute Flächen befinden sich zwischen den verschiedenen Nutzungen. Bedingt durch die konflikträchtige Situation ist das Gebiet trotz der Flächenpotenziale und der vorhandenen Infrastruktur rechtssicher kaum weiter entwickelbar. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedarf es einer Ordnung des Gebietes. Nutzungen mit höherem Schutzanspruch, wie das Wohnen, und betriebliche Erfordernisse gewerblich genutzter Grundstücke müssen aufeinander abgestimmt und planerisch definiert werden, um das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen so konfliktfrei wie möglich zu regeln.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12.1, das zukünftige 'Mischgebiet' im Süden nach seinen zulässigen Arten der baulichen Nutzung klar zu strukturieren und im Norden ein 'Gewerbegebiet' auszuweisen, um den bestehenden Nutzungen gerecht zu werden. Vorhandene Nutzungen sollen soweit wie möglich nicht eingeschränkt werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über den 'Bösterredder' erschlossen. In Richtung Osten führt der 'Bösterredder' zur 'Bornhöveder Landstraße' (K 43), die in Richtung Norden sowohl in die Ortsmitte der Gemeinde Wankendorf als auch zum Autobahnanschluss 'Wankendorf, Stolpe' der A 21 führt. In Richtung Süden führt die K 43 nach Bornhöved. In Richtung Osten führt der 'Bösterredder' zur 'Bahnhofstraße', die in Richtung Norden die Gemeinde Wankendorf mit der K 6 verbindet.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Für den westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle 'Wankendorf, Bahnhof' in maximal 350 m Entfernung. Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die Haltestelle 'Wankendorf, Bösterredder'. Hier beträgt die Entfernung für die östlichen Bereiche maximal 350 m. Von beiden Haltestellen verkehrt die Linie 410 zwischen den Städten Kiel und Bad Segeberg.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Wankendorf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und eine Löschwasserversorgung damit gesichert. Dies gilt auch für die zur Zeit noch unbebauten Grundstücke.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfallen wird, wird derzeit laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Grundstücksbezogene Rückhaltemaßnahmen, z. B. Stauraumkanäle, wären gegebenenfalls im Einzelfall abzustimmen.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über Straßenkanäle im 'Bösterredder' entsorgt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Wankendorf ist an das Netz der Telekom Deutschland AG und der Deutschen Glasfaser angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Abfall

Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler

Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermeiden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 13 ha. Es wird nördlich der Straße 'Bösterredder' eine 'Gewerbliche Baufläche' (G), südlich des 'Bösterredders' eine 'Gemischte Baufläche' (M) ausgewiesen. Die Planung dient dem Ziel, eine Gliederung des Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, um so die vorhandene Gemengelage zu ordnen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Darstellung unbeplanter Innenbereichsflächen als 'Gewerbliche Bauflächen' (G) und 'Gemischte Bauflächen' (M) mit entsprechender Versiegelung;
- Beseitigung von Gehölzen.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 12.1 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Wassergewinnungsgebiet.

Aufgrund ihrer günstigen hydrogeologischen Situation und weniger wassergefährdenden Nutzungen werden die Einzugsgebietsabgrenzungen von Wasserwerken, die nicht in Trinkwasserschutzgebieten liegen, als Trinkwassergewinnungsgebiete dargestellt. "Die so dargestellten Gebiete haben keine unmittelbar rechtliche Bindung, sondern vielmehr nachrichtlichen Charakter. Sie haben sich beispielsweise bei Flächennutzungsplanungen bewährt. Die Trinkwassergewinnungsgebiete sind zudem bereits als Wasserschongebiete in die Regionalpläne und andere Fachplanungen eingegangen, so dass auf diese Weise die Belange des Grundwasserschutzes im Hinblick auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung berücksichtigt wurden."

Landschaftsplan (1997)

Im Landschaftsplan ist der Bereich des Plangebietes als dörfliches Siedlungsgebiet dargestellt. Die beiden Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsstandorte dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

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

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Zu dem westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Wald ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils von bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken mit ihren Gartenflächen eingenommen. Zwei Flächen sind derzeit unbebaut und als Grünflächen ausgebildet. Vor Jahren waren diese allerdings bereits als Betriebsflächen genutzt. Aufgrund der betrieblichen Nutzung vieler Flächen im Plangebiet, besteht für einige Bereiche ein Altlastenverdacht. Es handelt sich um die ehemalige DEA- Fläche (Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8, Gemarkung Wankendorf) um die Grundstücke 'Bösterredder 21 - 25' (Tiefkühl- und Lagerhaus, ehemals Geflügelschlachtereie) sowie um die Grundstücke des ehemaligen Raiffeisenhandels und des KHM-Verlages. Die beiden letztgenannten Grundstücke wurden allerdings mittlerweile aus dem Altlastenkataster entlassen und als A2-Fälle archiviert.

Die beiden Freiflächen werden heute zum Teil als Weide für Pferde oder Rinder sowie als Lagerfläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Knicks. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorkommende Knickgehölze sind unterer anderen: Hasel, Eiche, Brombeere, Erle, Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes diverse Gehölzstrukturen. Einige Flurstücke sind sehr stark mit Gehölzen bewachsen. Im Osten verläuft der Wall der stillgelegten Kleinbahntrasse. Dieser ist ebenfalls stark mit Gehölzen bewachsen.

Im Norden befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg und weiter nördlich das Betriebsgelände eines Betonwerkes. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Im Westen, außerhalb des Plangebietes, befindet sich außerdem ein kleines Waldstück, weshalb innerhalb des westlichen Bereichs des Plangebietes der Waldabstand berücksichtigt werden muss (§ 24 Landeswaldgesetz). Er ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) und einer 'Gemischten Baufläche' (M) und die Ordnung eines bereits größtenteils bebauten Gebietes wird zu weiteren Flächenversiegelungen führen, als es bisher der Fall ist. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knickabschnitte im Süden des Plangebietes zu erhalten. Sollte sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 herausstellen, dass die Knicks nicht unbeeinträchtigt bleiben werden, sind diese gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' von 20. Januar 2017 im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölzstrukturen. Es ist auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu prüfen, welche Bereiche erhalten werden können.

Die genaue Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde das Gebiet weiterhin als Gemengelage bestehen bleiben. Ein weiterer Flächenverbrauch könnte trotzdem

stattfinden, da hier auch ohne einen Bebauungsplan Baurechte auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB gegeben sind und der Prüfung des jeweiligen Einzelfalles unterliegen.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

Boden und Relief

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits bebauten Bereichen oder Flächen, die in der Vergangenheit bereits einmal bebaut waren. Zwei Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes noch vorhanden. Es handelt sich um Standorte, auf denen ehemals Betriebe ansässig waren. Im Landschaftsplan sind diese beiden Flächen sowie die Fläche des ehemaligen Raiffeisenhandels als 'Altlastenverdachtsfläche' dargestellt. Laut der Aussage der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) handelt es sich bei Altlastenverdachtsflächen aber nicht nur um die beiden Freiflächen, sondern auch um die Grundstücke der ehemaligen Geflügelschlachtereier (Bösterredder 21 -25), um das Grundstück des ehemaligen Raiffeisenhandels und um das Grundstück des KHM-Verlages. Für den Standort des ehemaligen Raiffeisen-Landhandels wurde bereits ein Gutachten erstellt, wonach der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt. Gem. der Stellungnahme der uBB ist der Standort aus dem Altlastenkataster entlassen und wird als A2-Fall archiviert.

Weiterhin stellt die uBB klar, dass mit dem Grundstückseigentümer der Druckerei des KHM-Verlages eine Besprechung und Betriebsbesichtigung durchgeführt wurde. "Die anschließende Altlastenbewertung ergab für den Standort, dass der Altlastenverdacht als ausgeräumt gilt, dass der Standort aus dem Altlastenkataster entlassen ist und als A2-Fall archiviert wird."

"Für die als A2-Fälle archivierten Standorte Bösterredder 2 (ehemals Raiffeisenhandel) und Bösterredder 9 (KHM-Verlag), die derzeit einer gewerblichen Nutzung unterliegen gilt, dass bei geplanter sensibleren Nutzung (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Flächen die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, weil der Standort ggf. neu zu prüfen/untersuchen und zu bewerten ist."

Gem. der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich im Plangebiet noch eine erfasste Verdachtsfläche, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Es handelt sich dabei um die ehemalige Geflügelschlachtereier, Bösterredder 21 - 25. Aus diesem Grund ist die Fläche in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Es wird zudem ausgeführt, dass die Fläche des ehemaligen DEA-Betriebsplatzes (Freifläche mittig des Plangebietes, Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8, Gemarkung Wankendorf) nach Abzug der DEA im Jahr 1998 untersucht und

Bodenbelastungen 1999 saniert wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Bodenbelastungen verblieben sind. Im Falle der konkreten geplanten gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung der Flurstücke ist der Wirkungspfad Boden - Mensch entsprechend der BBodSchV durch Untersuchungen eines Altlastengutachters abzuklären. Das Untersuchungsergebnis ist der UBB vorzulegen.

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades ist eine Bodenbewertung laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein nicht für alle Flächen in diesem Bereich möglich, da keine Bewertungsgrundlagen vorliegen. Es werden also nur die Grundlagen genommen, die vorliegen. Die Böden sind im Plangebiet als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein besitzt der (bewertbare) Boden im Plangebiet eine schwach frische Feuchtestufe mit einem mittleren Bodenwasseraustausch (vgl. Abb. 1 und 2)

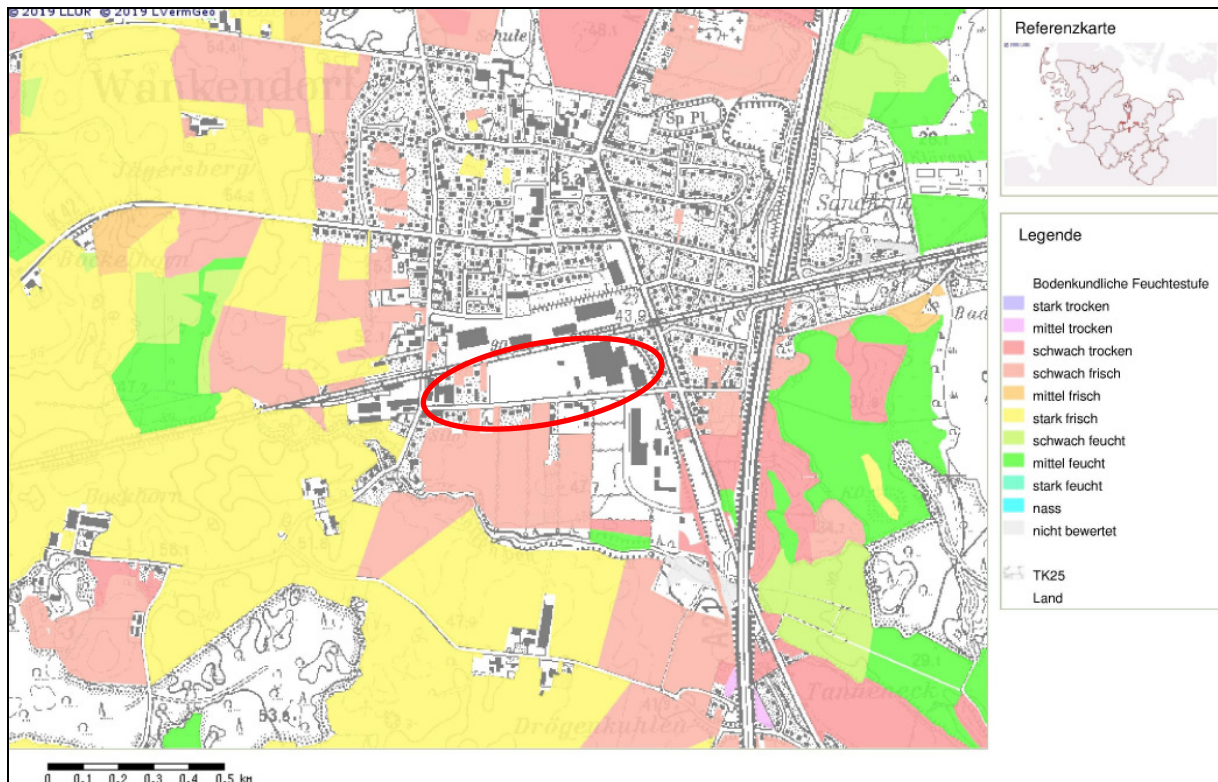


Abb. 1: Bodenkundliche Feuchtestufe (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Eine schwach frische Feuchtestufe ist für Acker und Grünland geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken. Die bewertbaren Bereiche werden überwiegend als Gartenflächen genutzt.

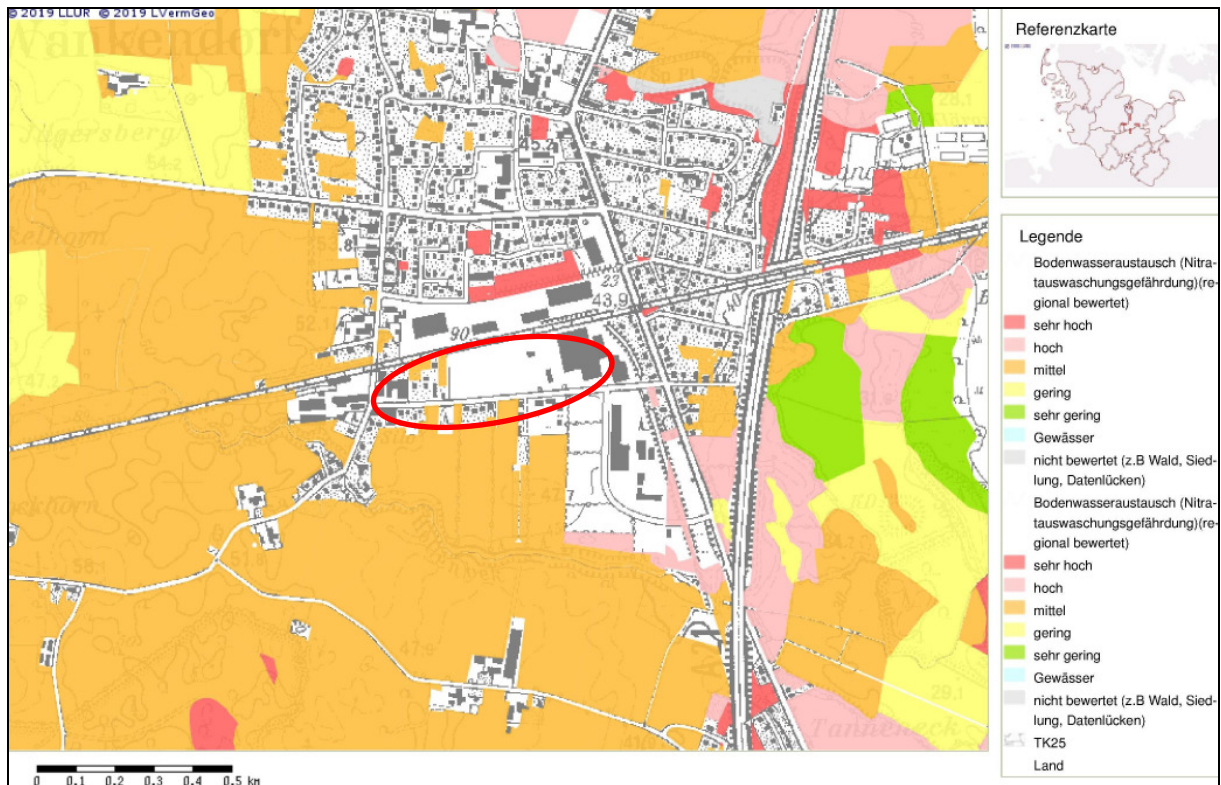


Abb. 2: Bodenwasseraustausch (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Der Bodenwasseraustausch ist ein Parameter für das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat. Im vorliegenden Fall liegt ein mittlerer Wasseraustausch vor, sodass ein mittleres Verlagerungsrisiko der nicht sorbierbaren Stoffe besteht.

Die natürliche Ertragsfähigkeit sowie die Nährstoffverfügbarkeit des Bodens sind als mittel, die Feldkapazität als höher einzustufen (Abb. 3 - 5).

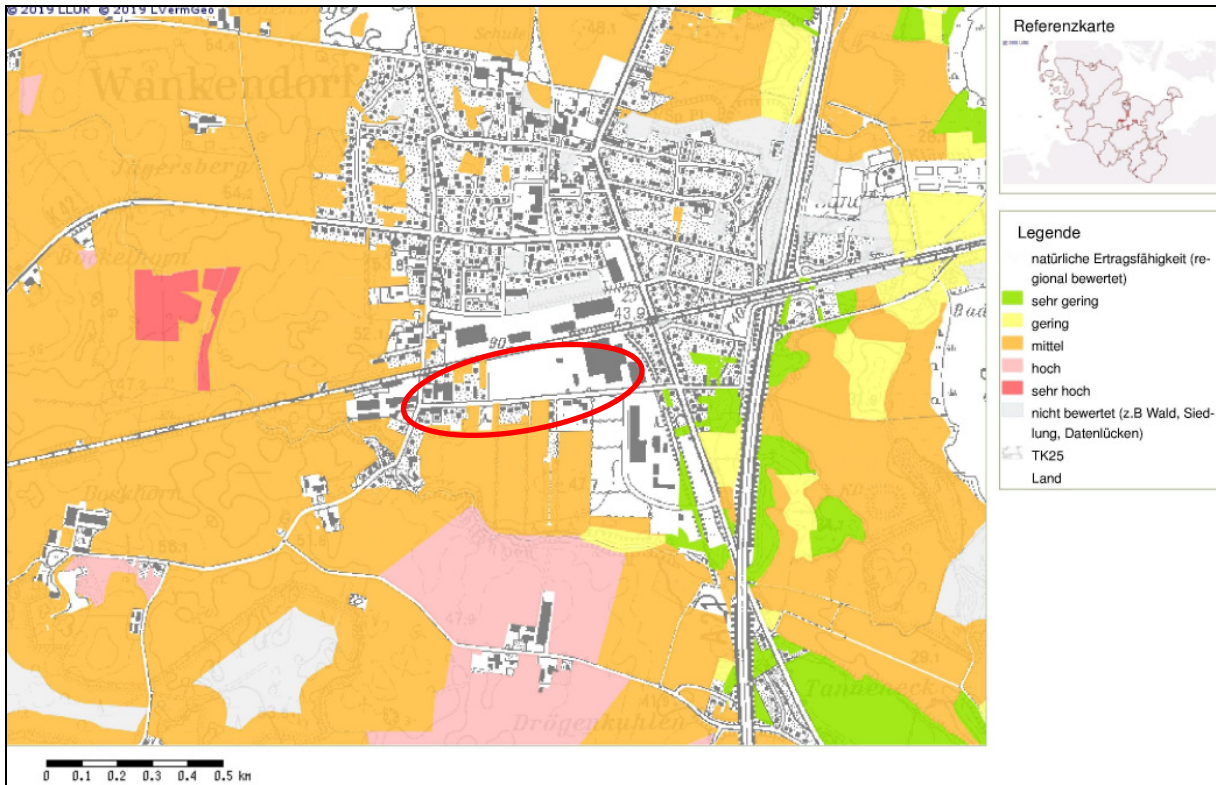


Abb. 3: Natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

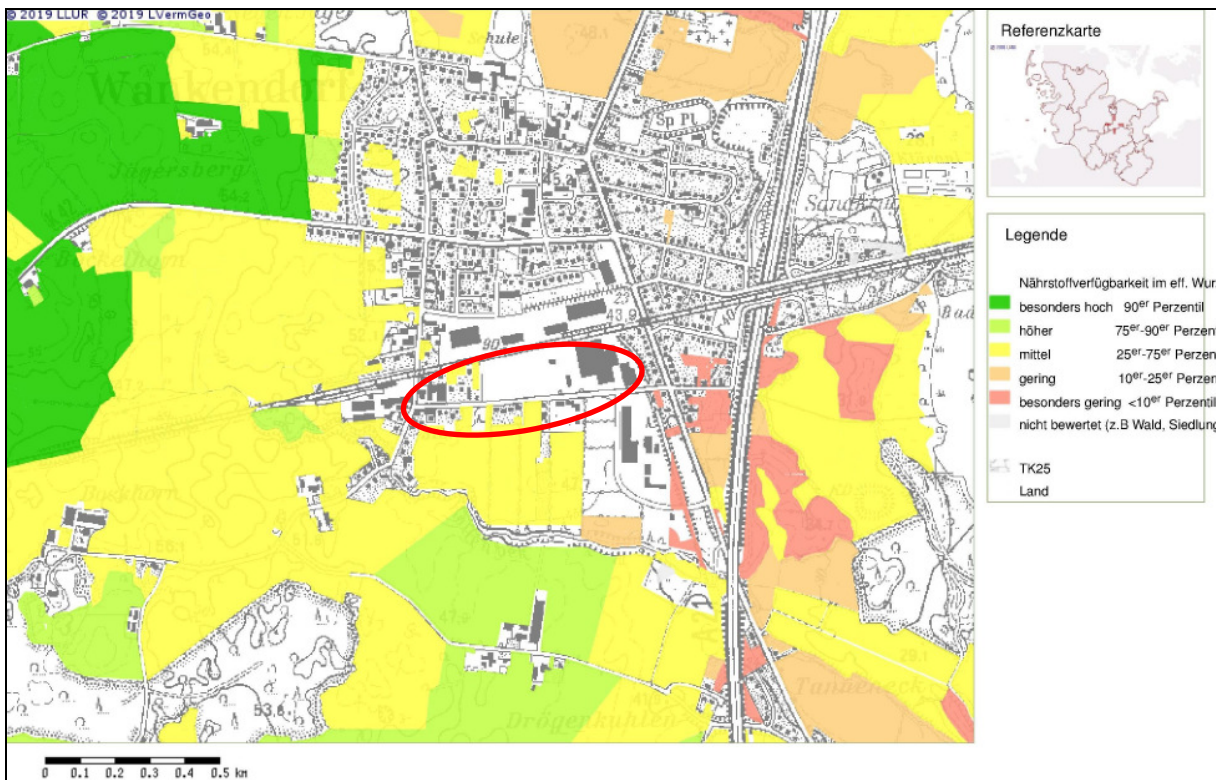


Abb. 4: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

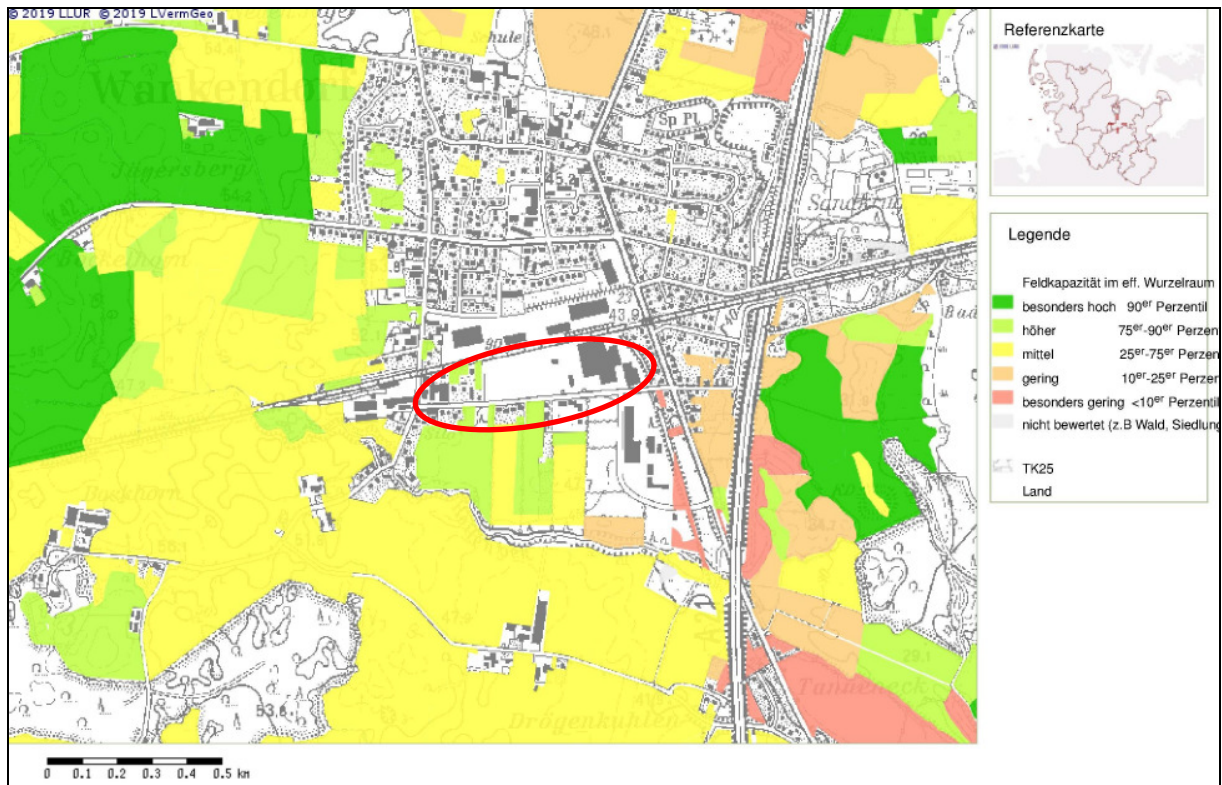


Abb. 5: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S.H.)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 1 - 5 eine allgemeine Schutzwürdigkeit.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Braunerden-Parabraunerden. Dieser Bodentyp ist in der o. g. Tabelle jedoch nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin so genutzt werden, wie es bisher der Fall ist. Weitere Bebauung und damit auch weitere Flächenversiegelungen könnten entstehen.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit sowie eine anthropogene Überprägung. Sie haben demnach eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits bebauten Bereichen. Die Bedeutung dieser Fläche ist deshalb als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Lokalklimas.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils von bebauten Gewerbe- und Wohngrundstücken mit ihren Gartenflächen eingenommen. Zwei Flächen sind derzeit unbebaut und als Grünflächen ausgebildet. Die beiden Flächen werden heute zum Teil als Weide für Pferde oder Rinder sowie als Lagerfläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Knicks. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorkommende Knickgehölze sind unterer anderen: Hasel, Eiche, Brombeere, Erle, Weißdorn, Schlehe und Schwarzer Holunder. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes diverse Gehölzstrukturen. Einige Flurstücke (unteren anderem im Norden des Plangebietes) sind sehr stark mit Gehölzen bewachsen. Im Osten verläuft der Wall der stillgelegten Kleinbahntrasse. Dieser ist ebenfalls stark mit Gehölzen bewachsen. Im Norden befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Neumünster - Ascheberg und weiter nördlich das Betriebsgelände eines Betonwerkes. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Westen, außerhalb des Plangebietes, befindet sich außerdem ein kleines Waldstück, weshalb innerhalb des westlichen Bereichs des Plangebietes gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein

Abstand von 30 m berücksichtigt werden muss. Er ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten. Weitere Bebauung könnte errichtet werden.

Bewertung

Die Knicks haben aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz. Ebenso haben der sich im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche stillgelegte Bahndamm der Kleinbahntrasse und die stark ausgeprägte Gehölzfläche im Norden eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Die Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch ist eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 wird geprüft, ob und welche Maßnahmen zur Durchgrünung bzw. Eingrünung des Plangebietes festgesetzt werden müssen. Eine Eingrünung bzw. der Erhalt der teilweise vorhandenen Eingrünung in Richtung Süden wird vermutlich erforderlich werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Vorbelastung auf das Landschaftsbild würde auch ohne Durchführung der Planung weiterhin bestehen.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass Eingrünungsmaßnahmen im Süden des Plangebietes erforderlich wird.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Da an das Plangebiet bereits 'Gewerbe- oder Mischgebietsflächen' angrenzen bzw. es bereits aus diesen Flächen besteht, führt die Ordnung und Ausweisung dieser Gebiete auch zu keiner signifikant erhöhten Beeinträchtigung für die Anwohner, als es bisher bereits der Fall ist. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Bösterredder' in immissionsschutzrechtlicher

Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

An das Plangebiet grenzen 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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Misch- und Gewerbegebiet genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen. Eine zusätzliche Bebauung wäre auch ohne Überplanung möglich.

Bewertung

Die Neuordnung des Gebietes und die damit verbundenen Ausweisungen als 'Misch- und Gewerbegebiete' werden zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Fläche

Im vorliegenden Fall werden keine zusätzlichen Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Die beiden freien Grünflächen befinden sich inmitten des vorhandenen Gebietes.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bedingt weitere Flächenversiegelungen, als es bisher der Fall ist. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knickabschnitte im Süden des Plangebietes zu erhalten. Sollte sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 herausstellen, dass die Knicks nicht unbeeinträchtigt bleiben werden, sind diese gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' von 20. Januar 2017 im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölzstrukturen. Es ist auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu prüfen, welche Bereiche erhalten werden können.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) sowie einer 'Gemischten Baufläche' (M) führen zu Flächenversiegelungen für die Anlage der Gebäude, der befestigten Hof- und Stellplatzflächen, soweit sie noch nicht vorhanden sind. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Lehmböden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser zentral abgeführt werden wird. Dennoch wird das Oberflächenwasser, das auf den derzeitigen Baugrundstücken anfällt, laut dem Kanalkataster der Gemeinde Wankendorf größtenteils versickert. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal der Gemeinde ist grundsätzlich möglich. Rückhaltemaßnahmen wären im Einzelfall abzustimmen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Ausweisungen einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) sowie einer 'Gemischten Baufläche' (M) auf einer bereits überwiegend bebauten Fläche wird keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung von zwei Grünlandflächen führen, die in einem bereits vollständig bebauten Gebiet liegen. Ebenfalls werden weitere Versiegelungen stattfinden. Es ist vorgesehen, die Knicks zu erhalten. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 geregelt.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Die im Plangebiet liegenden Knicks sowie die übrigen Bäume und Gehölzstrukturen stellen geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. In den Knicks und den Gebüschbrütern brüten vorwiegend Vogelarten, die als Gebüschbrüter weit verbreitet und allgemein häufig sind. Hierzu zählen Arten wie Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grasmücken-Arten, Zilpzalp oder Goldammer.

Grünflächen stellen potentielle Bruthabitate für Offenlandbrüter dar. Die Eignung als Bruthabitat ist jeweils abhängig von der Größe der Fläche und deren Umgebung. Da im vorliegenden Fall die überplanten Flächen an allen Seiten von vorhandener Bebauung umgeben sind, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine gefährdeten Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche oder Kiebitz) vorkommen.

Es ist vorgesehen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks im Plangebiet zu erhalten. Ebenso ist es vorgesehen, einige Gehölzflächen zu erhalten. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 genauer geprüft und festgesetzt.

Der gemäß § 24 LWaldG erforderliche Waldabstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die untere Forstbehörde mitgeteilt, dass für Bauvorhaben die Zulässigkeit der Unterschreitung des 30 m Waldabstandes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sei. Es handele sich um eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Schutzzwecke des Waldabstandes, so dass eine Unterschreitung nicht durch Darstellung in einem Bauleitplan pauschal in Aussicht gestellt werden könne. Die Forstbehörde behalte sich eine Entscheidung über die Erteilung einer waldabstandrechtlichen Ausnahme nach § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG für den Einzelfall vor.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett bebaut und entsprechend eingegrünt. Dadurch ist eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild gegeben.

Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 wird geprüft, ob und welche Maßnahmen zur Durchgrünung bzw. Eingrünung des Plangebietes festgesetzt werden müssen. Vermutlich wird eine Eingrünung in Form einer Heckenpflanzung im Süden des Plangebietes bzw. der Erhalt der vorhandenen Eingrünung erforderlich.

Schutzgut Mensch

Die Darstellung einer 'Gemischten Baufläche' (M) und einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen, da es sich bei der umliegenden Bebauung bereits um 'Gewerbe- oder Mischgebietsflächen' handelt. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Bösterredder' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

An das Plangebiet grenzen 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 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. 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.

Schutzgut Fläche

Die Planung dient dem Ziel, eine Gliederung des Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, um so die vorhandene Gemengelage zu ordnen und die Nachnutzung von zwei unbebauten Grünflächen zu steuern. Die beiden Grünflächen befinden sich inmitten des vorhandenen Gebietes. Es werden somit keine zusätzlichen Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Wechselwirkungen

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

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld der Planung mit der Beseitigung einiger Gehölze zu rechnen, die für die private innere Erschließung von Grundstücken innerhalb des Plangebietes und die Räumung der Baufenster notwendig werden.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuscentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen für den Bau der inneren Erschließungswege (auf den Freiflächen) sowie der zukünftigen Gebäude und deren Hof- und Rangierflächen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen wird es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen kommen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen führen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die innerhalb des Plangebietes eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Ein normales 'Misch- und Gewerbegebiet' birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befindet sich kein Störfallbetrieb, der auf das Plangebiet einwirken könnte.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich. Es ist unwahrscheinlich, dass signifikant höhere Immissionen, als es bisher der Fall ist,

durch die Neuansiedlung von gemischten und gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Ordnung einer bestehenden Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe beitragen. Zwei Freiflächen werden vermutlich nach den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12.1 bebaut. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knicks zu erhalten, ebenso wie einige weitere Gehölzstrukturen. Die Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 wird zeigen, ob und welche Gehölzflächen erhalten und ob ausreichende Abstände zu den Knicks durch die zukünftigen Gebäude eingehalten werden können. Es kann daher auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass einige Knickabschnitte beeinträchtigt werden.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Die Ausgleichsberechnung und -zuordnung ist bei der Ausgestaltung des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu ermitteln.

5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ermittlung des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 beurteilt, d. h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Mit der Planung sind zusätzliche Versiegelungen verbunden. Demnach ist hier ein erheblicher Kompensationsbedarf zu erwarten. Von den späteren gemischten und gewerblichen Bauflächen sind weitere planbedingte Eingriffe nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen und Fällfristen zu berücksichtigen.

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Planung sieht vor, das gesamte Plangebiet nördlich der Straße 'Bösterredder' als 'Gewerbliche Baufläche' (G), südlich des 'Bösterredders' als 'Gemischte Baufläche' (M) auszuweisen. Eine räumliche Feinplanung für das Gebiet wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 12.1 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die Planung hat das Ziel, das Gebiet zu ordnen. Aus diesem Grund gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Neuordnung des Misch- und Gewerbegebietes auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen zusätzliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben könnten. Gehölzbeseitigungen werden im beschränkten Umfang erforderlich.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen und die Gehölzbeseitigungen ergeben werden, sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die 'Gewerbliche Baufläche' (G) sowie die 'Gemischte Baufläche' (M) werden später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung dient dem Ziel, eine Gliederung des Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, um so zur Ordnung der vorhandenen Gemengelage beizutragen.

Es ist geplant, ein bestehendes Gebiet, das bereits gewerblich und wohnbaulich genutzt wird, zu gliedern. Aus diesem Grund wird es nördlich der Straße 'Bösterredder' als 'Gewerbliche Baufläche' (G), südlich des 'Bösterredders' als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt. Es werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet.

Es ist vorgesehen, die Knicks zu erhalten. Einige Gehölze werden beseitigt werden müssen. Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1.

5.5. Referenzen

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

GEMEINDE WANKENDORF

- Landschaftsplan der Gemeinde Wankendorf, 1997
- Flächennutzungsplan Gemeinde Wankendorf, 1982

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.11.2019, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999
- Landschaftsrahmenplan für die Gebiete der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön un der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster (2000)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013 gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, 2017

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

VHW - DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 13. Auflage, 2017

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf hat diese Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Wankendorf, den

.....
Silke Roßmann
(Bürgermeisterin)

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das ca. 13 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes von Wankendorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich 'Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen.

Das Plangebiet ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die Nutzungen haben sich ohne Planungsgrundlage, aber mit einzeln erteilten Baugenehmigungen basierend auf § 34 BauGB, im Laufe der Jahre verfestigt. In Folge der Entwicklung hat sich im Plangebiet eine Gemengelage herausgebildet, die im östlichen Teil eher gewerblich, aber mit legalem Wohnanteil, im westlichen und südwestlichen Bereich eher durch Wohnbebauung mit genehmigter gewerblicher Nutzung geprägt ist. Zwei größere unbebaute Flächen befinden sich zwischen den verschiedenen Nutzungen. Bedingt durch die konflikträchtige Situation ist das Gebiet trotz der Flächenpotenziale und der vorhandenen Infrastruktur rechtssicher kaum weiter entwickelbar. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedarf es einer Ordnung des Gebietes. Nutzungen mit höherem Schutzanspruch, wie das Wohnen, und betriebliche Erfordernisse gewerblich genutzter Grundstücke müssen aufeinander abgestimmt und planerisch definiert werden, um das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen so konfliktfrei wie möglich zu regeln.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12.1, das zukünftige 'Mischgebiet' im Süden nach seinen zulässigen Arten der baulichen Nutzung klar zu strukturieren und im Norden ein 'Gewerbegebiet' auszuweisen, um den bestehenden Nutzungen gerecht zu werden. Vorhandene Nutzungen sollen soweit wie möglich nicht eingeschränkt werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Teil als 'Gemischte Baufläche' (M) und zum Teil als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Plangebiet südlich des 'Bösterrredders' als 'Gemischte Baufläche' (M) und nördlich des 'Bösterrredders' als 'Gewerbliche Baufläche' (G) auszuweisen. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt dem Bebauungsplan Nr. 12.1 vorbehalten.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 13 ha. Es wird nördlich der Straße 'Bösterredder' eine 'Gewerbliche Baufläche' (G), südlich des 'Bösterredders' eine 'Gemischte Baufläche' (M) ausgewiesen. Die Planung dient dem Ziel, eine Gliederung des Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, um so die vorhandene Gemengelage zu ordnen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

Die Überplanung bedingt weitere Flächenversiegelungen, als es bisher der Fall ist. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knickabschnitte im Süden des Plangebietes zu erhalten. Sollte sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 herausstellen, dass die Knicks nicht unbeeinträchtigt bleiben werden, sind diese gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' von 20. Januar 2017 auszugleichen. Im Plangebiet befinden sich diverse Gehölzstrukturen. Es ist auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu prüfen, welche Bereiche erhalten werden können.

Das Plangebiet würde ohne Planung als Gemengelage bestehen bleiben. Ein weiterer Flächenverbrauch könnte trotzdem stattfinden, da auch ohne einen Bebauungsplan Baurechte auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift § 34 BauGB gegeben sind und der Prüfung des jeweiligen Einzelfalles unterliegen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von acht Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von neun Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde

Keine Bedenken gegen die Planung, eine Gesamtkonzeption für diesen Bereich hinsichtlich weiterer F- und B-Planänderungen, auch mit zeitlicher Perspektive, sollte geprüft werden.

Die Unterlagen sind dahingehend zu konkretisieren, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen Festsetzungen zu treffen sind, die jeglichen selbstständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen. Außerdem wird empfohlen, das betriebsbedingte Wohnen im Plangebiet auszuschließen bzw. auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen.

Es werden Anregungen und Muster für erforderliche Festsetzungen gegeben.

Kreis Plön

Die Überplanung des Gebietes wird begrüßt. Allgemeines Wohnen im Mischgebiet sollte nur noch in sehr begrenztem Umfang möglich sein, im Gewerbegebiet wird der Ausschluss von Wohnen empfohlen.

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche mit einem Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen, die entsprechend gekennzeichnet werden muss. Eine orientierende Untersuchung ist durchzuführen. Es wird außerdem auf den ehemaligen DEA-Betriebsplatz hingewiesen. Im Falle einer gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung der Flurstücke ist der Wirkungspfad Boden-Mensch entsprechend der BBodSchV durch Untersuchungen eines Altlastengutachters abzuklären.

Für 2 (bereits aus dem Altlastenkataster entlassene und als A2-Fälle archivierte) weitere bereits gewerblich genutzte Flächen gilt, dass bei geplanter sensibleren Nutzung (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Fläche die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, weil der Standort ggf. neu zu prüfen/untersuchen und zu bewerten ist.

Gemäß § 1 BBodSchG und § 202 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Trotz der anthropogenen Vornutzung innerhalb des Plangebiets ist mit dem Boden schonend umzugehen.

Archäologisches Landesamt

Keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale erkennbar. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

LLUR - Technischer Umweltschutz

"In Folge der Umwidmung bisher gewerblicher Flächen in ein Mischgebiet bei gleichzeitiger Erweiterung dieser Nutzung ist innerhalb des Plangebietes mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, insbesondere durch Lärm, Geruch und Staub aus dem Betrieb des Beton-Fertigteilwerkes, des fischverarbeitenden Betriebes und des Kühllagers, zu rechnen. Insoweit sind sachverständige Untersuchungen zu den vorgenannten Immissionen schon im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Alternativ käme die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich des Bösterreders in Frage. Dies käme auch dem Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Anlagen entgegen."

Schleswig-Holstein Netz AG

Im Bereich des Plangebietes befinden sich diverse Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG.

Eisenbahn-Bundesamt

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine stillgelegte Bahntrasse handelt, nicht um eine ehemalige. Bei einer eventuellen Wiederaufnahme der Strecke wird auf daraus resultierenden Emissionen und Immissionen hingewiesen.

Deutsche Bahn AG

Es wird auf Immissionen durch den Bahnbetrieb hingewiesen. Zudem werden Hinweise gegeben, wie mit Gegebenheiten (u. a. Oberflächenwasser, Bepflanzung) in Gleisnähe umzugehen ist.

LLUR - Untere Forstbehörde

Westlich angrenzend zum Plangebiet, westlich der Bockhorner Straße, befindet sich ein Laubmischwald. Der Waldabstand ist nachrichtlich aufzunehmen.

Industrie- und Handelskammer zu Kiel

Die Planung der Gemeinde wird begrüßt. Ansässige Betriebe dürfen jedoch nicht von der Planung eingeschränkt werden. Positiv bewertet wird die Änderung der Ausweisung im Norden von Misch- in Gewerbegebiet. Um den Betrieben Bestandssicherheit für den Standort garantieren zu können, wird empfohlen, die Emissionen durch einen Gutachter betrachten zu lassen.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Wankendorf ist nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seien. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

"Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Die Gemeinde Wankendorf ist stets bestrebt, ihrer Aufgabe als ländlicher Zentralort gerecht zu werden. So unterliegt u. a. die Bemessung des sozialen Infrastrukturangebotes einer ständigen Überprüfung. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf den gemeindlichen Bedarf, sondern auch auf den der amtsangehörigen Gemeinden.

Die Planung dient dem Ziel, eine Gliederung des Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten, um so zur Ordnung der vorhandenen Gemengelage beizutragen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wankendorf am 13. Juli 2020 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 09. November 2020 genehmigt.

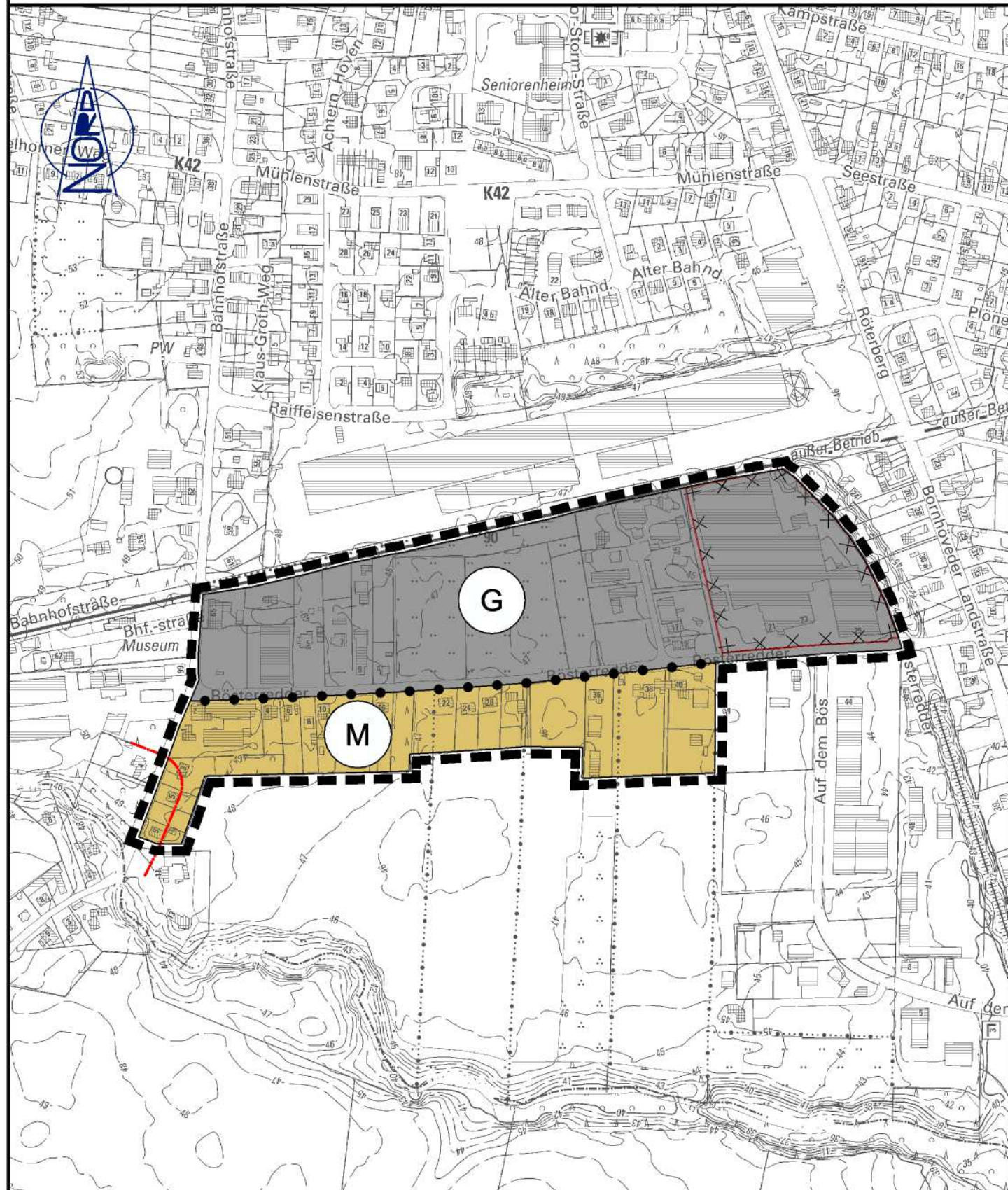
Bornhöved, den 12. November 2020

gez.

Uwe Czierlinski
(Büro für Bauleitplanung)

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf M. 1 : 5.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



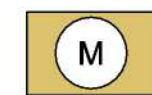
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

I. DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 BauNVO
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



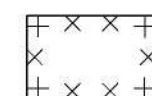
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSBEREICHE

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN



GRENZE 30 M WALDABSTAND

§ 24 Abs. 1 LWaldG

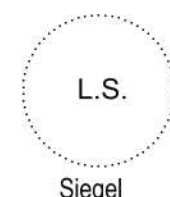


UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND

§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

10. Die Erteilung der Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 19.11.2020 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 20.11.2020 wirksam.

Wankendorf, den 23.11.2020



gez. Silke Roßmann
Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wankendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

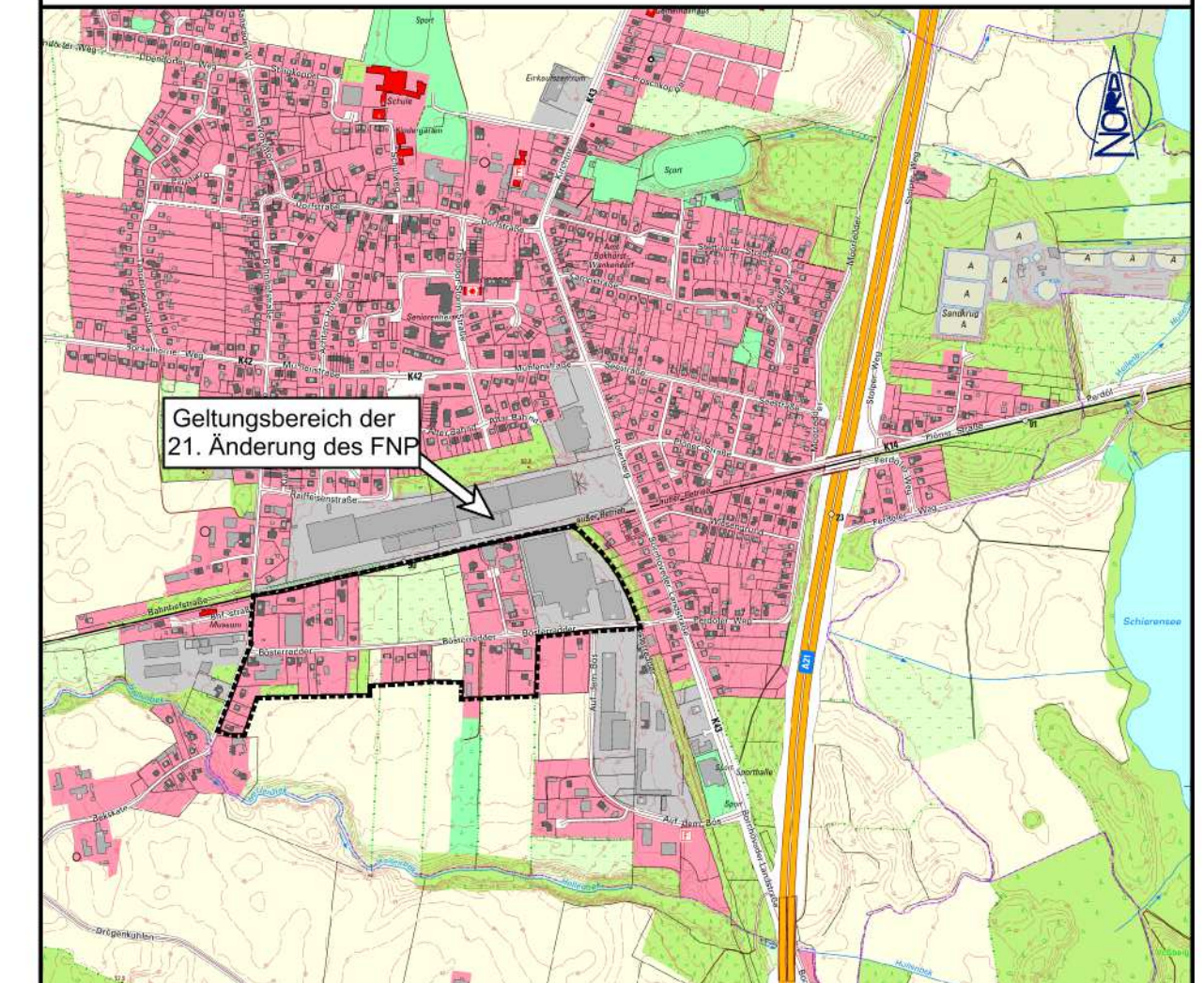
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wankendorf vom 25.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 14.03.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.09.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.01.2020 den Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, und die Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.01.2020 in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bokhorst-wankendorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.07.2020 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.11.2020 Az.: IV524-512.111-57.085 (21.Ä.) - mit Hinweisen - genehmigt.

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANKENDORF KREIS PLÖN



für das Gebiet südlich der stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg, östlich Bahnhofstraße / Bockhorner Weg, westlich der Bebauung 'Bornhöveder Landstraße 18 - 34' sowie westlich und nördlich der Grenze zum Bebauungsplan Nr.12 (Gewerbegebiet 'Auf dem Bös') und landwirtschaftlicher Flächen

Übersichtskarte



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de