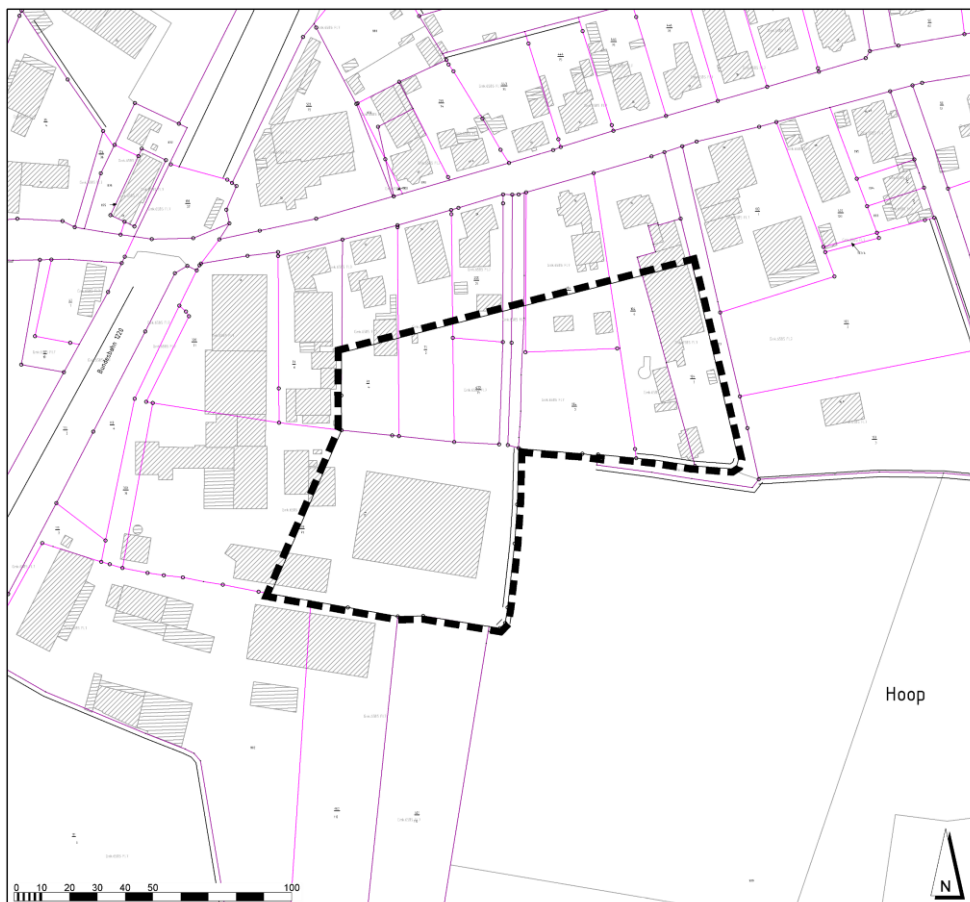


Gemeinde Westerhorn Satzung über die Einbeziehung von Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

für das Gebiet „südlich der Bahnhofstraße und östlich der Bahnstrecke Elmshorn – Neumünster“

Bearbeitungsstand: 02.2026
Bvh.-Nr.: 25061

Begründung



Auftraggeber
Paninkret Chem.-Pharm. Werk GmbH
Postfach 1153
25364 Brande-Hörnerkirchen
Für die Gemeinde Westerhorn
Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Bramstedt – Amt Hörnerkirchen
Am Markt 1
25355 Barmstedt

Auftragnehmer
Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Inhalt

1. Planungsgrundlagen.....	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Instrument Einbeziehungssatzung	1
2. Bestandsaufnahme.....	1
2.1 Lage des Plangebiets.....	1
2.2 Bestehende bauliche Nutzungen	2
2.3 Vorhandene Baustruktur	2
2.4 Vorhandene Freiraumstruktur	3
2.5 Verkehrsanbindung/Erschließung	3
3. Wirkungen der Planung	4
4. Verhältnis zu weiteren Planungen	4
4.1 Raumordnung	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bestehende Innenbereichssatzung	6
4.3 Landschaftsplanung	6
5. Beschreibung und Bewertung der durch die Planung potentiell betroffenen Belange, Abwägung.....	8
5.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
5.2 Siedlungsstruktur/Freiraumschutz.....	9
5.3 Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
5.4 Denkmalschutz, Baukultur	9
5.5 Umwelt und Naturschutz	10
5.6 Verkehrsbelange und Erschließung	13

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Westerhorn hat bereits 1980 den an das Plangebiet angrenzenden Bereich entlang der Bahnstrecke sowie der Bahnhofstraße durch Klarstellungssatzung als im Zusammenhang bebauten Innenbereich festgelegt. Schon 1977 ist ein Großteil des Plangebiets im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Brande-Hörnerkirchen, Westerhorn, Osterhorn und Bokel als Mischgebiet und Dorfgebiet ausgewiesen worden. Im Jahr 2008 wurde schließlich der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 aufgestellt, der für einen Großteil des Plangebiets Gewerbegebiet und Mischgebiet festsetzen sollte. Der B-Plan ist jedoch nicht in Kraft getreten.

Im Zuge der letzten Jahrzehnte und teilweise auf der Grundlage dieser planungsrechtlichen Regelungen sind im Bereich um das Plangebiet zahlreiche bauliche Entwicklungen vor allem im gewerblichen Bereich entstanden, so dass die Plangebietsflächen von drei Seiten von Bebauung umgeben bzw. bereits selbst bebaut sind, also eine eindeutige bauliche Prägung besteht. Da außerdem aufgrund vorhandener Grünstrukturen und der gärtnerischen Nutzung eine gewisse Zäsur zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden ist, möchte die Gemeinde die gewachsene Siedlungs- und Nutzungsstruktur erhalten und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, indem sie die Flächen über die vorliegende Satzung in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezieht. Für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht ein absehbarer Erweiterungsbedarf, der zur Sicherung der örtlichen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur von der Gemeinde unterstützt wird. Da keine grundsätzlich andere, neue städtebauliche Entwicklung angeschoben, sondern nur der Bestand weiterentwickelt werden soll, besteht keine Erforderlichkeit für ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Verfolgung dieses Ziels.

1.2 Instrument Einbeziehungssatzung

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Flächen des planungsrechtlichen Außenbereichs in den Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral am Siedlungsbereich der Gemeinde Westerhorn südlich der Bahnhofstraße hinter der straßenbegleitenden Bebauung und nahe der Bahnstrecke Elmshorn – Neumünster (s. Abb. 1) und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Der südliche und östliche Teil des Plangebiets ist mit gewerblichen Gebäuden bebaut, die restlichen Flächen sind gärtnerisch gepflegte Begleitflächen der angrenzenden Bebauungen, teilweise mit kleineren baulichen Nebenanlagen. Gegenüber der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche besteht eine Grünzäsur.

9,00 m, bezogen auf das Gehwegniveau. Die im hinteren Grundstücksbereich liegenden Gewerbegebäude haben nutzungsbedingt größere Ausmaße. Hier werden Gebäudehöhen bis zu 11,50 m Traufhöhe und ca. 12,00 m Firsthöhe erreicht.

Die gewerbliche Bebauung im Westen bzw. Nordwesten des Plangebiets erreicht Grundflächenzahlen (GRZ) von ca. 0,4 bis 0,5, wobei diese durch Nebenanlagen und befestigte Flächen bis auf Werte von 0,8 bis 0,9 überschritten werden. Die östlich angrenzende Bebauung (ab Hausnummer 24 aufwärts) entspricht einer GRZ bis ca. 0,3 (bezogen auf den bisherigen Innenbereich), stellenweise auch etwas darüber. Die Überschreitung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen variiert recht stark und liegt in der Bandbreite von ca. 0,4 bis 0,8.

Die vier Grundstücke Bahnhofstraße 22 bis 28 weisen eine relativ übereinstimmende Bauflucht zur Bahnhofstraße auf, die übrigen Grundstücke weichen jedoch davon ab. Die hintere Grenze der überbauten Grundstücksfläche variiert deutlich stärker, wobei vor allem die gewerblich genutzten Gebäude (die aufgrund des Nutzungszwecks als Hauptanlagen zu werten sind) bis an die Grenze der bestehenden Klarstellungssatzung von 1980 oder sogar darüber hinaus reichen.

2.4 Vorhandene Freiraumstruktur

Die bisher nicht bebauten zentralen Teile des Plangebiets stellen sich als Gärten beziehungsweise Begleitflächen der angrenzenden bebauten Grundstücke dar. Sie bestehen zum größten Teil aus regelmäßig gemähten Rasenflächen, teilweise mit eingestreuten Zier- und ehemaligen Nutzgartenteilen. Auf einer Grundstücksfläche wurde kürzlich ein größerer Gehölzbestand gerodet (v.a. Nadelgehölze, Birken, mindestens eine größere Pappel). Bäume und Sträucher sind nur vereinzelt innerhalb der Grundstücksflächen, stärker an den Grundstücksgrenzen (sowohl Nadel- als auch Laubbäume) sowie als Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorhanden. Die Grundstücksgrenzen sind teilweise mit Hecken bestanden (v.a. Buchen und Koniferen). Im Anhang zur Begründung sind einige Bestandsfotos dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope, Kompensationsflächen oder Schutzgebiete sind nach Recherche in den öffentlich zugänglichen Landesportalen nicht im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

2.5 Verkehrsanbindung/Erschließung

Die Grundstücke des Plangebiets sind grundsätzlich durch die Bahnhofstraße (Landesstraße 112) erschlossen. Die Flächen, die zum Plangebiet zählen, befinden sich allerdings in den hinteren Grundstücksbereichen hinter der bestehenden Bebauung. Der südliche Bereich des Plangebiets ist bereits Teil eines Gewerbegrundstücks und über dieses vollständig erschlossen. Zwischen der Bebauung der Bahnhofstraße 28 und 30 bestehen Durchfahrten auf die hinterliegenden Grundstücke, die dementsprechend ebenfalls verkehrlich erschlossen werden können. Auf den übrigen Grundstücken besteht keine geschlossene Bebauung entlang der Straße und es sind Durchfahrten zu den hinteren Grundstücksteilen vorhanden.

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die entsprechenden Leitungsnetze, die in der Bahnhofstraße verlaufen, ebenfalls gegeben. Ausgehend von einer baulichen Nutzung, die

sich in die Eigenart der Umgebung einfügt, ist davon auszugehen, dass diese Erschließung ausreicht. Im Einzelfall ist die Kapazität der Grundstücksanschlüsse ggf. auf der nachfolgenden Genehmigungsebene zu prüfen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt auf den gewerblichen Flächen im Südwesten des Plangebiets durch Rückhaltung auf den Grundstücken bzw. in einem Regenrückhaltebecken und gedrosselte Ableitung in den weiter südlich verlaufenden Vorfluter Kremper Au. Auf den bisher unbebauten Flächen des Plangebiets erfolgt vermutlich eine Flächenversickerung auf den Grundstücken selbst ohne weitere Regelung.

3. Wirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung einer Einbeziehungssatzung ist vorgesehen, die Plangebietsflächen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, aber von der umgebenden Bebauung geprägt sind, in den planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzubeziehen.

Im Außenbereich ist eine bauliche Entwicklung grundsätzlich unzulässig, abgesehen von bestimmten Nutzungen, die einen direkten Bezug zur Außenbereichslage haben. Im Innenbereich ist dagegen eine bauliche Nutzung unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich zulässig. Mit der geplanten Satzung würde also eine bauliche Entwicklung auf den Plangebietsflächen grundsätzlich ermöglicht.

Im Innenbereich sind bauliche Vorhaben zulässig, wenn Sie sich gemäß § 34 (1) BauGB „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Der Maßstab für die Zulässigkeit ergibt sich also aus der vorhandenen baulichen Nutzung in der Umgebung, die deshalb oben unter 2.2. und 2.3 näher beschrieben ist, um eine Orientierung zum baulich zulässigen Rahmen für die Plangebietsflächen zu bieten.

Von diesem Einfügegebot kann jedoch innerhalb des Innenbereichs abgewichen werden, wenn Wohnungen oder Wohngebäude geschaffen werden oder ein zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetrieb erweitert wird. Voraussetzung dafür ist im Einzelfall, dass das Vorhaben mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar ist, und die Bestätigung der Gemeinde, dass das Vorhaben der örtlichen städtebaulichen Ordnung nicht widerspricht (§ 34 (3a) und (3b) BauGB).

Anders als die Bauleitplanung setzt die Einbeziehungssatzung also keinen verbindlichen Zulässigkeitsrahmen für Vorhaben. Die Zulässigkeit ist immer im Einzelfall zu beurteilen. Dabei ist auch das jeweilige betroffene Fachrecht zu beachten (z.B. Immissionsschutz).

4. Verhältnis zu weiteren Planungen

4.1 Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP)** ist für die Gemeinde Westerhorn keine zentralörtliche oder sonstige Funktion ausgewiesen. Allen Gemeinden des Landes ist eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung sowie eine

bedarfsgerechte Flächenvorsorge für ortsangemessene Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen möglich. Diese soll sich an den voraussehbaren örtlichen Bedürfnissen orientieren (Kap. 3.6 und 3.7). Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bisherigen Siedlungsbereichs. Wenn zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, sollen die möglichst in integrierter Lage bzw. enger räumlich-funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungsflächen liegen (Kap. 3.9). Der gültige **Regionalplan Süd (1998)** sowie der **Entwurf des Regionalplans III (Stand 2025)** beinhalten grundsätzlich die gleichen Vorgaben, ebenfalls ohne weitere spezifische Festlegungen für Westerhorn.

Anlass für die vorliegende Planung einer Einbeziehungssatzung ist vor allem der absehbare Erweiterungsbedarf der seit langem bestehenden gewerblichen Betriebe im Süden und Westen des Plangebiets, der den Großteil der Plangebietsflächen prägt. Da es sich dementsprechend um die angemessene Erweiterung ortsansässiger Nutzung handelt, sieht die Gemeinde die geplante Einbeziehungssatzung im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Brande-Hörnerkirchen, Westerhorn, Osterhorn und Bokel mit Stand der 7. Änderung von 2006 stellt für das Plangebiet Mischgebiete, Dorfgebiete sowie landwirtschaftliche Flächen dar, für angrenzende Flächen auch Gewerbegebiete (s. Abb. 2).

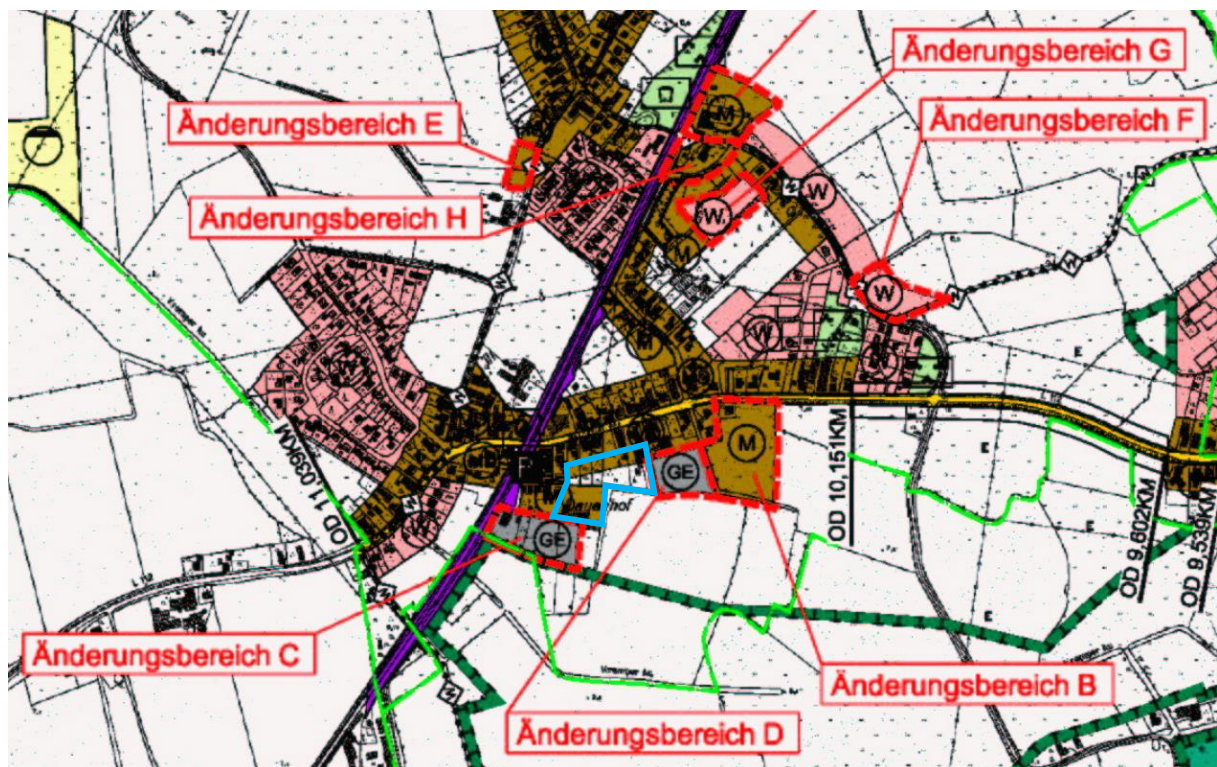


Abb. 2: Auszug aus der 7. FNP-Änderung, ohne Maßstab; Plangebiet hellblau umrandet; Flächendarstellungen: MI-Mischgebiet, MD-Dorfgebiet, GE-Gewerbegebiet

Aus der Konstellation der Darstellungen im Flächennutzungsplan lässt sich für das Plangebiet ebenfalls bereits die Vorprägung durch bestehende Siedlungsbereiche ablesen. Große Teile des Plangebiets sind bereits als Bauflächen vorgesehen. Der Teil des Plangebiets, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (in Abb. 2 farblos), ist im Zuschnitt erkennbar eine Restfläche, die bei der Abgrenzung der Bauflächen übrig geblieben ist (was durch die Nutzung als Gartenflächen – nicht als landwirtschaftliche Flächen – in der Realität bestätigt wird).

Insofern sieht die Gemeinde die geplante Einbeziehungssatzung im Einklang mit der bestehenden und geplanten städtebaulichen Ordnung.

4.3 Bestehende Innenbereichssatzung

Die Gemeinde Westerhorn hat bereits 1980 eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB (aktuelle Fassung) aufgestellt, in der die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also die sog. Innenbereiche, abgegrenzt werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an diesen Innenbereich an (s. Abb. 3). In Verbindung mit der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan (s.o. Abb. 2), die mittlerweile größtenteils auch tatsächlich bebaut sind, ergänzt die geplante Einbeziehungssatzung die vorliegenden Planwerke sinnvoll.

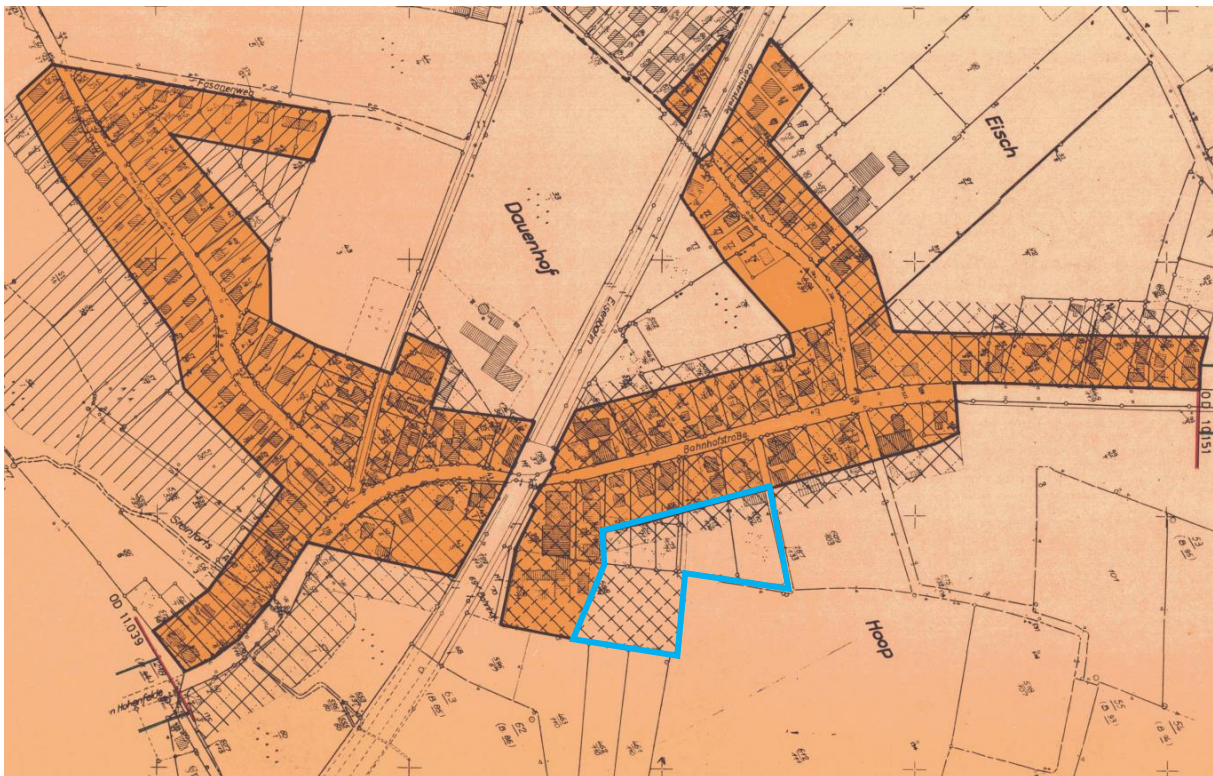


Abb. 3: Auszug aus der Innenbereichssatzung Westerhorn, ohne Maßstab; Plangebiet hellblau umrandet

4.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Westerhorn (Dänekamp und Partner, Pinneberg, 2003) ist ein Großteil des Plangebietes in der Bestandsaufnahme der Biotoptypen als Siedlungsfläche (teilweise gewerblich) aufgenommen. Eine Teilfläche ist als intensiv gepflegte öffentliche Grünanlage aufgenommen, ist allerdings nicht öffentlich zugänglich und zwischenzeitlich größtenteils mit einem Werksgebäude des angrenzenden Betriebs bebaut

worden. Eine weitere Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ist jedoch eine private, intensiv gepflegte Rasenfläche im Siedlungszusammenhang. Im östlichen Teil des Plangebiets sind ein standortfremdes Feldgehölz sowie eine Baumgruppe gekennzeichnet, die allerdings aktuell nicht mehr vorhanden sind. Im nordwestlichen Teil sind drei - nicht landschaftsprägende - Einzelbäume dargestellt, die jedoch an dieser Stelle ebenfalls nicht mehr vorhanden sind. Am südlichen Rand des Plangebiets zur angrenzenden Ackerfläche hin sind Gebüsche feuchter und frischer Standorte aufgenommen.

Spezifische für die vorliegende Planung relevante landschaftsplanerische Entwicklungsziele gibt es nicht. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist in der Planzeichnung des Landschaftsplans eine „Ergänzung vorhandener und Schaffung neuer Gehölzeingrünungen an vorhandenen Gebäudekomplexen“ vorgesehen. Dieser Teil des Plangebiets ist bereits bebaut, hier besteht eine solche Gehölzeingrünung am Plangebietsrand.

Generell ist insbesondere für die Biotoptypen im Siedlungszusammenhang im LP vorgesehen, bestehende strukturgebende Grünelemente möglichst zu erhalten bzw. zu ergänzen und die Pflege der Freiflächen zu extensivieren.

Grundsätzlich steht die Planung der Einbeziehungssatzung nicht im direkten Konflikt zu den Zielen des LP, außer, dass zwei kleine im LP Freiflächen bebaut werden könnten, die allerdings – wie oben bereits erwähnt – in dieser Form gar nicht mehr vorhanden sind.

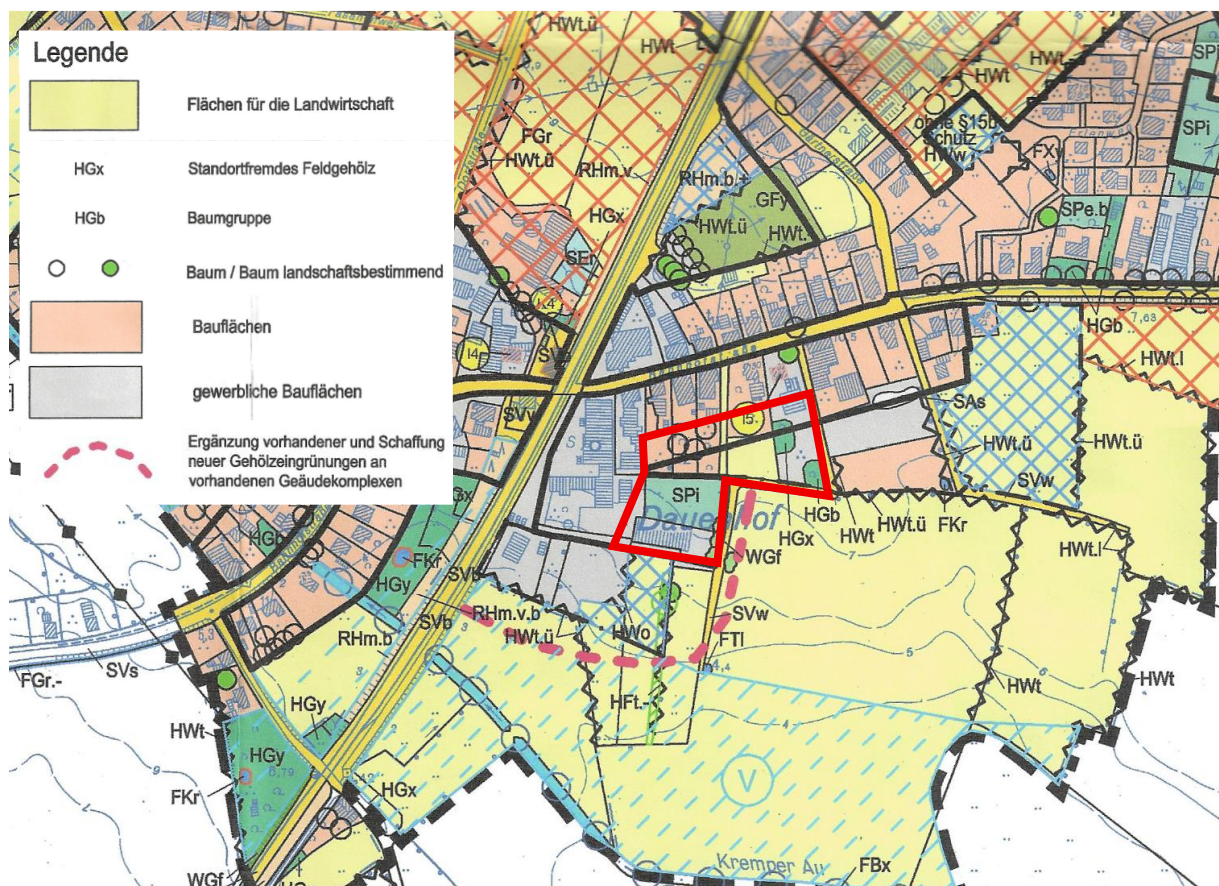


Abb. 3: Auszug aus der Karte Entwicklung des Landschaftsplans Westerhorn, ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Die Kremper Au weiter südlich ist eine Achse des landesweiten Biotopverbundsystems. Sie ist von der geplanten Satzung jedoch nicht betroffen.

5. Beschreibung und Bewertung der durch die Planung potentiell betroffenen Belange, Abwägung

Bei der Einbeziehungssatzung handelt es sich um ein Instrument der Flächenplanung zur Siedlungsentwicklung. Die Anwendung wirkt sich also auf die bauliche und sonstige Nutzung von Fläche sowie auf die städtebauliche Struktur aus. Deshalb unterliegt sie dem Abwägungsgebot nach § 1 (7) BauGB, das heißt, die öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Flächennutzung berührt werden, müssen ermittelt und gerecht unter- und miteinander abgewogen werden, um mögliche Konflikte planerisch bewältigen zu können und die städtebauliche Ordnung der Gemeinde zu wahren. Maßstab ist dabei, ob die geplante Satzung grundsätzlich umsetzbar ist, also genauer gesagt, ob betroffene Belange einer baulichen Entwicklung auf der Grundlage der geplanten Satzung voraussichtlich entgegenstehen. In diesem Fall wäre die Satzung nicht vollziehbar, also nicht erforderlich und damit rechtswidrig. Deshalb müssen mögliche Konflikte der Satzung mit anderen Belangen grundsätzlich im Planverfahren gelöst werden. Die Konfliktlösung kann allerdings auch auf nachfolgende Planungs- oder Genehmigungsebenen verlagert werden, wenn die Instrumente zur Konfliktlösung auf der Planungsebene nicht zur Verfügung stehen. Dafür muss aber hinreichend sicher sein, dass die Lösung auf der nachfolgenden Ebene erfolgen kann.

Im Folgenden werden die potentiell berührten Belange und die Bewertung ihrer Betroffenheit dargestellt.

5.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch eine zu starke bauliche Nutzung und Verdichtung könnten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der ansässigen Bevölkerung beeinträchtigt werden (z.B. durch zu stark eingeschränkte Belichtung und Durchlüftung). Die vorliegende Planung einer Einbeziehungssatzung gibt jedoch keine Vorgaben für Stellung, Größe und Dichte einer baulichen Entwicklung vor. Diese ergeben sich bei Anwendung der Satzung gemäß § 34 BauGB grundsätzlich aus dem Gebot des Einfügens in die Eigenart der Umgebung. Bei Beachtung dieses Einfügegebots ist prinzipiell bereits gewährleistet, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung entsteht, weil ja gerade diese Nutzung als Bewertungsmaßstab dient.

In Einzelfällen können dennoch Konflikte entstehen, z.B. im Grenzbereich zwischen zwei Nutzungs- bzw. Baugebietstypen oder bei Nutzung der Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügegebot, die in § 34 BauGB gegeben sind. Dies kann jedoch nicht pauschal beurteilt werden. Ob überhaupt Konflikte entstehen können und wie diese gelöst werden können, ist deshalb im jeweiligen Einzelfall nach den Merkmalen der geplanten baulichen Nutzung zu beurteilen. Deshalb kann bzw. muss dies auf die nachfolgende Genehmigungsebene verschoben werden.

Es kann festgestellt werden, dass eine bauliche Nutzung auf der Grundlage der geplanten Satzung in Bezug auf diesen Belang grundsätzlich möglich ist.

5.2 Siedlungsstruktur/Freiraumschutz

Grundsätzlich sollen bei der Siedlungsentwicklung zunächst Potentiale im Innenbereich genutzt werden, bevor neue Freiflächen in Anspruch genommen werden (z.B. § 1a (2) BauGB und Kap. 3.9 LEP SH). Die Flächen des Plangebiets zählen zum planungsrechtlichen Außenbereich, wobei sie teilweise bereits bebaut und funktional als gärtnerische Freiflächen den benachbarten Baugrundstücken zugeordnet sind. Da eine Erschließung der Flächen zwangsläufig über diese bereits bestehenden Baugrundstücke erfolgen muss, ist eine bauliche Entwicklung im Plangebiet auf jeden Fall als Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur anzusehen und weniger als neue, eigenständige Baugebietsentwicklung. Dies wird auch unterstützt durch die Gehölzreihen, die die gärtnerisch geprägten Plangebietsflächen von der angrenzenden freien Landwirtschaftsfläche abgrenzen.

Eine Bebauung im Planbereich ist deshalb als Verdichtung der baulichen Nutzung durch Umwandlung von siedlungsbezogenen Freiflächen in siedlungsbezogene Bauflächen anzusehen, ohne dass dadurch der Siedlungsraum (bebaut oder unbebaut) weiter in die freie Landschaft geschoben wird. Es wird keine Außenbereichsbebauung oder Splittersiedlung verfestigt. Der Schutz der freien Landschaft und die Ziele einer kompakten, flächenschonenden Siedlungsentwicklung stehen der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.

5.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Entsprechend der bisherigen baulichen Prägung und Baugebietssystematik müssten die Plangebietsflächen wohl als Gewerbegebiete und Mischgebiete eingestuft werden. Das bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung in erster Linie der Wirtschaftsstruktur dienen würde.

Der voraussichtlich primäre Bedarf für eine Siedlungsentwicklung auf den Plangebietsflächen besteht dementsprechend durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, insbesondere durch das westlich angrenzende chem.-pharm. Werk. Bei diesem besteht dringender Erweiterungsbedarf, um die Organisation des bestehenden Betriebs zu verbessern, die nötigen Lagerkapazitäten zu schaffen, und die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs zu sichern.

Die Planung hat somit positive Auswirkungen auf die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur einschließlich der entsprechenden Wirkungen auf den Arbeitsmarkt in der Gemeinde und fiskalischen Effekten bis hin zu indirekten Wirkungen, z.B. der Attraktivität als Wohnstandort für Arbeitnehmer.

5.4 Denkmalschutz, Baukultur

Bau- und Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Insofern entstehen durch die Planung keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

Entlang der Bahnhofstraße sind grundsätzlich noch typische Ortsbildstrukturen einer Straßendorfbebauung erlebbar. Die geplante Satzung hat allerdings auf die vom Straßenraum aus sichtbare Baustruktur keine unmittelbare Wirkung. Bebauung auf den rückwärtigen

Grundstücksflächen ist bereits im Bestand teilweise vorhanden, in erster Linie gewerblich genutzte Gebäude. Durch das Einfügegebot bzw. den gemeindlichen Zustimmungsvorbehalt zu Abweichungen ist gewährleistet, dass die bestehende städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

Insofern sind durch die Planung der Einbeziehungssatzung keine neuen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die örtliche baukulturelle Ausprägung zu erwarten. Dieser Belang steht der Planung somit nicht entgegen.

5.5 Umwelt und Naturschutz

Durch Neubebauung, die durch die geplante Einbeziehungssatzung ermöglicht wird, kommt es zwangsläufig zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Vorhandene Vegetation wird dort, wo Baumaßnahmen stattfinden, beseitigt. Die betroffenen Flächen wurden im Rahmen des Landschaftsplans überwiegend als Biotoptypen der Siedlungsflächen (Gemischte Bauflächen/Dorfgebiete und gewerbliche Bauflächen) kartiert (s. Abb. 3). Eine als intensiv gepflegte öffentliche Grünanlage kartierte Teilfläche im südlichen Bereich ist inzwischen bebaut, ein als landwirtschaftliche Fläche kartierter Teilbereich im Norden des Plangebiets stellt sich aktuell als intensiv gemähte (und eingezäunte) Zierrasenfläche innerhalb des Siedlungsbereichs dar. Am südlichen Rand des Plangebiets und teilweise zwischen den einzelnen Grundstücken sind Gehölzreihen- oder Hecken, überwiegend aus Laubgehölzen vorhanden. Auf den Gartenflächen im nördlichen Teil des Plangebiets stehen einige Einzelbäume, teilweise Obstgehölze, teilweise Laub- und auch Nadelgehölze, fast ausschließlich jüngere Exemplare < 0,3 m Stammdurchmesser. Auf einer Grundstücksfläche wurde kürzlich ein größerer Gehölzbestand gerodet (v.a. Nadelgehölze, Birken, mindestens eine größere Pappel). Es wird hier auch nochmals auf die Bestandsfotos im Anhang hingewiesen.

Eine spezifische Kartierung von Tierarten hat im Plangebiet nicht stattgefunden. Im Rahmen des Landschaftsplans der Gemeinde wurden nur Brut- und Rastvogelarten in den ökologisch hochwertigen Teilen des Gemeindegebiets (Winselmoor, Hörner-Au-Niederung) aufgenommen. Ausgehend von der Lage im Siedlungsbereich sind im Plangebiet ausschließlich verbreitete und nicht störungsempfindliche bzw. siedlungsangepasste Tierarten zu erwarten. Aufgrund deren weiter Verbreitung im Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass grundsätzlich ausreichend gleichwertige Ausweichmöglichkeiten bestehen, so dass keine örtlichen Populationen durch Baumaßnahmen wesentlich betroffen sind. Unabhängig davon, müssen jedoch die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beachtet werden.

Artenschutz

Es ist gemäß § 44 BNatSchG verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder zu verletzen, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für nach dem BauGB zulässige Eingriffe liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Streng geschützte Arten sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten.

Aufgrund der beschriebenen Ausprägung des Plangebiets sind vor allem Brutvögel der Gilde der Gehölzbrüter zu erwarten (z.B. Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Ringeltaube) ggf. auch Gebäudebrüter an den im Plangebiet bestehenden Gebäuden (z.B. Haus- und Feldsperling, Bachstelze). Diese Gebäude können potentiell auch Fledermausquartiere beherbergen (Dachböden, Dach- und Fassadenverkleidungen, Spalten in der Gebäudehülle). Quartiere in Bäumen (Höhlen, Spalten, z.B. durch Astabbrüche) sind an den wenigen im Plangebiet vorkommenden größeren Bäumen möglich. Das Plangebiet dient sehr wahrscheinlich als Jagdrevier für in der Umgebung vorkommende Fledermäuse. Diese Funktion wird durch die Planung nicht vollständig beseitigt. Zudem besteht im Rahmen der kleinteilig strukturierten Ortsbebauung genug weiteres Nahrungsraumpotential, so dass bestehende Populationen nicht gefährdet werden.

Sonstige geschützte Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Insekten und Weichtiere, die in Schleswig-Holstein vorkommen, können ausgeschlossen werden, da sie Habitatsigenschaften benötigen, die im Plangebiet nicht gegeben sind. Gleiches gilt für die streng geschützten Pflanzenarten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu vermeiden, sind Ausschlussfristen bzw. weitere Untersuchungen zu beachten:

- Vor einem Gebäudeabbruch im Plangebiet ist durch Begehung einer fachkundigen Person festzustellen, ob sich im jeweiligen Gebäude Quartiere von Fledermäusen befinden. Falls dies der Fall ist, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum Schutz von gebäudebrütenden Vögeln sind vorhandene Gebäude nur außerhalb der Brutperiode abzubrechen, also zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Außerhalb dieser Ausschlussfrist können Gebäude abgebrochen werden, wenn durch Begehung einer fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Brutvorkommen vorhanden sind. Eine entsprechende Ausnahme ist im Vorwege mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zum Schutz gehölzbrütender Vögel sind Gehölze, Gebüsche, Hecken und Sträucher im Plangebiet nur außerhalb der Brutperiode zu roden, also zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Außerhalb dieser Ausschlussfrist können Gebäude abgebrochen werden, wenn durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutvorkommen vorhanden sind. Eine entsprechende Ausnahme ist im Vorwege mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Durch Bebauung und Flächenversiegelung (z.B. für Zufahrten und Stellplätze) wird in die Bodenstruktur eingegriffen und ggf. der Bodenaufbau verändert. Der Stoffaustausch an der Bodenoberfläche wird unterbunden. Das gleiche gilt in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser. Dementsprechend wirkt sich Bebauung und Versiegelung auch immer auf den Wasserhaushalt aus.

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung und Bebauung, die durch die Planung verursacht werden, muss abgeschätzt werden, da die Satzung keine konkreten Vorgaben zu

den Grundflächen enthält. Diese Abschätzung erfolgt auf der Grundlage des maximal bebauten Grundflächenanteils auf den angrenzenden Grundstücken. Bei der gewerblichen Bebauung westlich des Plangebiets besteht eine GRZ von bis zu 0,5. Diese wird durch Nebenanlagen und Zufahrten jedoch bis zu einem Maß von 0,9 überschritten. Im gemischt genutzten Teil nördlich des Plangebiets besteht eine GRZ bis ca. 0,3 und eine Überschreitung bis ca. 0,8 (bezogen auf den bisherigen Innenbereich).

Für die Eingriffsschätzung wird angenommen, dass die Hälfte des Plangebiets gewerblich und die andere Hälfte gemischt genutzt wird. Es ergibt sich somit folgende Eingriffsfläche:

Eingriffsfläche	Gebietsgröße (m ²)	GRZ	Versiegelungsgrad (%) einsch. Überschreitung der GRZ	zulässige Versiegelung (m ²)
GE	5.900	0,5	90	5.310
MI	5.900	0,3	80	4.720
Summe	11.800			10.030

Tabelle 1: Zulässige Versiegelung

Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23) sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Da es sich im vorliegenden Fall zumindest teilweise (im Nordwesten des Plangebiets) um reicher strukturierte Gartenflächen handelt, wird der Ausgleichsfaktor pauschal auf **1 : 0,7** angehoben. Bei 10.030 m² Eingriffsfläche ergibt sich somit eine notwendige **Ausgleichsfläche von 7.020 m²**. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme oder Öko-Punkte aus einer passenden Öko-Konto-Maßnahme müssen vor Satzungsbeschluss verbindlich zugeordnet werden.

Weitere Schutzgüter

Zusätzliche Bebauung und Versiegelung kann sich auch auf das Kleinklima im Planbereich auswirken, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und langsamer abkühlen als Vegetationsflächen. Aufgrund der insgesamt lockeren Siedlungsstruktur der Gemeinde werden die klimatischen Auswirkungen jedoch nicht wesentlich sein.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch zusätzliche Bebauung verändert. Der Siedlungsrand wird verschoben, wobei die Plangebietsflächen bereits durch die umgebende Bebauung geprägt sind (s.o. Kap. 2.1 bis 2.3). Durch die bestehende Nutzungsgrenze (siedlungsgeprägte Garten-/Freiflächen einerseits, Ackerfläche andererseits) und die trennende Zäsur des Gehölzstreifens sind die Plangebietsflächen bereits klar von der freien Landschaft in Form der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen getrennt und als zum erweiterten Siedlungsraum

zugehörig wahrnehmbar. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit hat der Siedlungsrand hier ohnehin keine wesentlich prägende Wirkung.

5.6 Verkehrsbelange und Erschließung

Das Plangebiet muss grundsätzlich von der Bahnhofstraße im Norden her erschlossen werden. Die Bahnhofstraße ist Landesstraße (L 112), der betroffene Teil befindet sich vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrt. Für alle Grundstücke des Planbereichs besteht grundsätzlich über die vorderen, bebauten, direkt an die Straße angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile bereits ein Straßenanschluss, der aufgrund der offenen Bauweise, der bestehenden baulichen Nutzung und teilweise separater Zufahrten für alle hinteren Grundstücksteile im Planbereich genutzt werden kann. Die verkehrliche Erschließung ist also gesichert und wird sich voraussichtlich über die einzelnen Grundstückszufahrten verteilen.

Wie weiter oben bereits beschrieben, muss sich die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung grundsätzlich an der bestehenden Struktur orientieren und sich in diese einfügen. Insofern ist keine wesentlich andere Verkehrserzeugung zu erwarten als im Bestand. Von Überlastungen oder gar Gefahrenpotentialen durch die bestehende Verkehrsbelastung der Grundstückszufahrten ist nichts bekannt. Aufgrund dessen in Verbindung mit der relativ geringen Flächengröße des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass auch ein moderater Verkehrszuwachs, der der angemessenen Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen entspricht, nicht zu Problemen mit der Verkehrserschließung führen wird. Es bestehen also keine grundsätzlichen Konflikte der vorgesehenen Einbeziehungssatzung mit Verkehrsbelangen, die der Planung in jedem Fall entgegenstehen würden.

Dies schließt nicht aus, dass im Einzelfall auf der nachfolgenden Genehmigungsebene von Einzelvorhaben vertiefte Untersuchungen und Abstimmungen mit den Verkehrsbehörden stattfinden müssen, sollten z.B. verkehrsintensivere Gewerbenutzungen als bisher neu angesiedelt werden. Solche Untersuchungen und Abstimmungen sind nur anhand der konkreten Daten des Einzelvorhabens möglich, weshalb sie auf die Genehmigungsebene verlagert werden können bzw. müssen.

Anhang

- Bestandsfotos



Bild 1



Bild 2



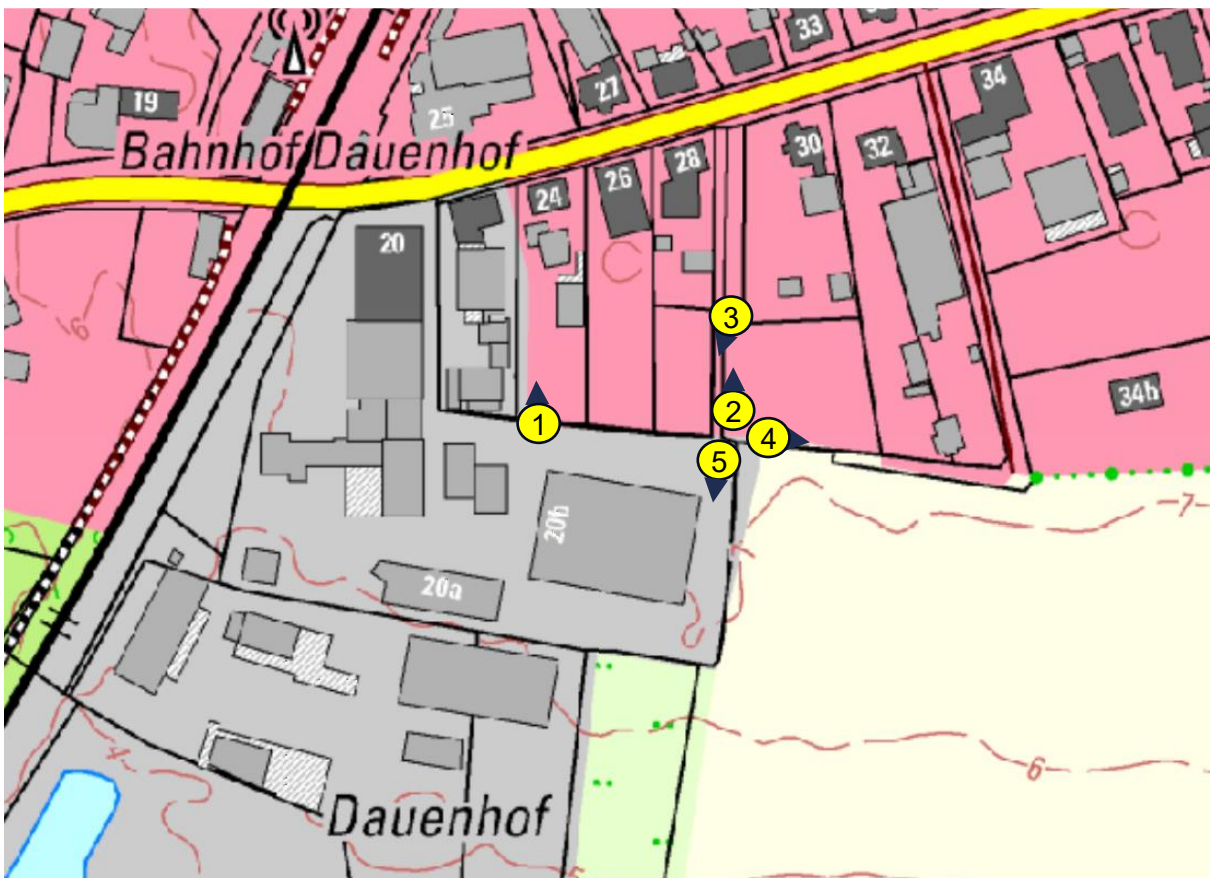
Bild 3



Bild 4



Bild 5



Standorte der Bilder