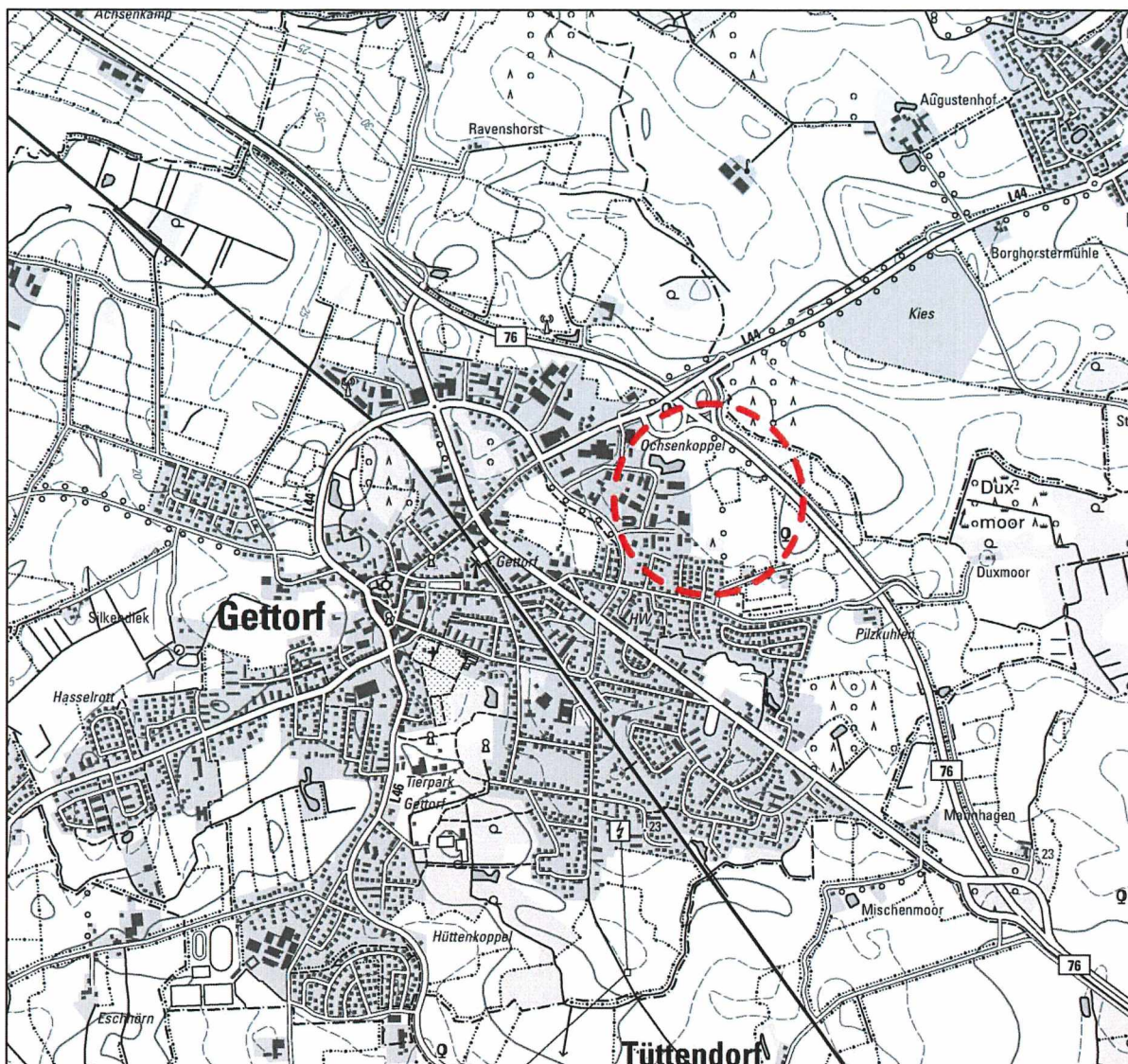




Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gettorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südwestlich der Trasse der Ortsumgehung der Bundesstraße B 76, nördlich und westlich angrenzend an das Gewerbegebiet 'Eichkoppel', nördlich und westlich angrenzend an das Wohngebiet 'Ziegelei' und nördlich der Straße 'Hasenberg'

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB - Architekten und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46 0 - Mail: info@b2k.de

BHF Landschaftsarchitekten GmbH - Landschaftsarchitekten
Knooper Weg 99-105 - 24116 Kiel - Fon: 0431 / 99 79 60 - Mail: info@bhf-ki.de

Stand: 02.05.2024, 20.03.2025, 07.04.2025

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGROÖÖE	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2023	7
5.4	Flächennutzungsplan (2001).....	7
6.	BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL.....	8
7.	BEDARF AN GEWERBEFLÄCHEN	11
8.	DARSTELLUNGEN DER 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES..	11
9.	ERSCHLIEÖÖUNG	13
10.	VER- UND ENTSORGUNG	13
11.	GEWERBELÄRM	14
12.	VERKEHRSLÄRM	15
13.	ALTLASTEN.....	15
14.	DENKMALSCHUTZ.....	15
15.	KAMPFMITTEL.....	15
16.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
17.	ANLAGEN	16

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Gettorf beabsichtigt, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das bestehende Gewerbegebiet 'Eichkoppel' soll in östliche Richtung erweitert werden. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbegrundstücken.

Die Gemeinde Gettorf hat als Unterzentrum die Aufgabe, für die gewerbliche Entwicklung eine Flächenvorsorge sowohl für den örtlichen Bedarf als auch für den überörtlichen Bedarf, bezogen auf die Nachbargemeinden, zu betreiben.

Die Fläche, die nördlich an das Wohngebiet 'Ziegelei' angrenzt und durch die beiden bestehenden Regenrückhaltebecken von dem geplanten Gewerbegebiet abgetrennt ist, soll wohnbaulich entwickelt werden. Diese Fläche wird als 'Wohnbaufläche' ausgewiesen. Hier können vier Einfamilienhaus-Grundstücke entstehen.

Die Gemeinde stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 82 auf.

Mit der Planung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung eines Gewerbegebietes
- Schaffung von Wohnraum

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Gettorf fasste am 24.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVObI. S. 734), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2024).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte per Aushang in der Zeit vom 27.08.2020 bis zum 09.09.2020. Die Gemeinde beschloss am 26.08.2020, im Rahmen einer Einwohnerversammlung nochmals über die Planung zu informieren und im Anschluss daran, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch einen öffentlichen Aushang durchzuführen. Die zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.10.2020 bis zum 11.11.2020 statt.

Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 24.11.2021 statt. Weiterhin wurde in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022 eine Online-

Befragung durchgeführt, an der 60 Personen teilnahmen. Die Ergebnisse der Online-Befragung wurden im Rahmen einer 'Bürgerwerkstatt' am 20.04.2022 den Bürgern vorgestellt und mit diesen diskutiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024 durchgeführt.

Nächster Verfahrensschritt:

- Beratung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Gettorf liegt ca. 10 Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 11 km südöstlich zur Stadt Eckernförde. Die Gemeinde Gettorf ist gleichzeitig auch Amtssitz des Amtes Dänischer Wohld. Die Bundesstraße B 76 durchquert das Gemeindegebiet. Die Gemeinde Gettorf hat ca. 7.600 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Es liegt östlich des Gewerbegebietes 'Eichkoppel', nördlich des Wohngebietes 'Ziegelei' und der Straße 'Hasenberg' sowie südwestlich der Bundesstraße B 76.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von Ackerflächen sowie von drei kleineren Grünlandflächen eingenommen. Zwischen den Acker- und Grünlandflächen sind Knicks ausgebildet. Im Südwesten des Plangebietes bestehen zwei kleine Regenrückhaltebecken und im Nordwesten ein großes Regenrückhaltebecken.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 14,7 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit November/2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Gettorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist als Unterzentrum eingestuft.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Gettorf'.
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.

Im Kapitel 3.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP) wird dargelegt, dass jede Gemeinde eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen darf (vgl. LEP, S. 136, 1 G (G = Grundsatz der Raumordnung)).

Da die Gemeinde Gettorf als Unterzentrum eingestuft ist, gilt sie als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Diese Schwerpunkte sind als solche zu sichern und zu stärken (vgl. LEP, S. 100, 3 Z (Z = Ziel der Raumordnung)).

Die Gemeinde Gettorf hat als 'Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung' bei ihrer Gewerbeflächenplanung sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf an Gewerbegrundstücken zu berücksichtigen.

Bewertung

Die Gemeinde Gettorf zählt zu den 'Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung'. Damit hat die Gemeinde nicht nur für den örtlichen Bedarf, d.h. für die ortsansässigen Betriebe, Gewerbegrundstücke bereitzustellen, sondern sie hat darüber hinaus die Aufgabe, eine Flächenvorsorge für den überörtlichen Bedarf zu treffen.

Vorgabe zum Einzelhandel: Ausschluss des selbständigen Einzelhandels

Die Landesplanungsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 26.06.2024 darauf hin, dass im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 82 in dem geplanten Gewerbegebiet jeglicher selbständiger Einzelhandel ausgeschlossen werden muss. Hierbei handelt es sich um eine Maßgabe, die von der Gemeinde zwingend zu beachten ist. Es wird in der Stellungnahme weiterhin darauf hingewiesen, dass Ausnahmen für selbständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall möglich sind.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst, der im Jahr 2021 fortgeschrieben wurde (s.o.). Eine Fortschreibung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist.

Das Innenministerium hat am 26.02.2022 per Runderlass das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes eingeleitet. Der Prozess der Planerstellung wird aufgrund der umfangreichen Beteiligungen von Behörden, Gemeinden und Bürgern und der sich daraus ergebenden Planüberarbeitungen mehrere Jahre dauern. Es ist nicht absehbar, ob der neue Regionalplan im Jahr 2025 in Kraft treten wird.

In den Aussagen, in denen der derzeit wirksame Regionalplan (2000) vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (2021).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde ist als Unterzentrum eingestuft.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Gettorf'.
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.

Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse in Bezug auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf.

5.3 Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2023

Im Vergleich zu dem geltenden Regionalplan (2000) ist die folgende Änderung vorgesehen:

- Die Abgrenzung der Siedlungsachse bezogen auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf wurde dahingehend erweitert, dass sie nun bis an die Bundesstraße B 76 heranragt.

Bewertung

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse in Bezug auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf.

5.4 Flächennutzungsplan (2001)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- drei Kleingewässer, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind;
- zwei Regenrückhaltebecken;
- Flächen für die Landwirtschaft
- Gewerbliche Baufläche

Bewertung

Da auf Flächen, die als Maßnahmenfläche oder als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen sind, kein Gewerbegebiet entstehen kann, stellt die Gemeinde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche wurde bisher keine naturschutzfachlichen Maßnahmen umgesetzt, d.h., dass sie bisher nicht im Sinne des Naturschutzes entwickelt wurde. Die Maßnahmenfläche setzt sich aus mehreren Flächen zusammen, von denen die meisten ackerbaulich genutzt werden. Die Darstellung als Maßnahmenfläche entfaltet keine Rechtswirkung gegenüber dem Flächeneigentümer. Die Darstellung als Maßnahmenfläche bedeutet vielmehr, dass die Gemeinde seinerzeit, d.h. bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001, die Zielvorstellung hatte, dass die Flächen für die Umsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen geeignet sind und deshalb mittel- bis langfristig hierfür

genutzt werden sollen. Die Gemeinde hätte in den zurückliegenden Jahren die entsprechende Umsetzung jedoch nur dann bewirken können, wenn sie einen rechtlichen Zugriff auf die Flächen gehabt hätte.

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich nicht um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird geprüft werden, ob die drei Kleingewässer erhalten werden können. Gemäß § 21 Abs. 3 LNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde bei Kleingewässern eine Ausnahme in Bezug auf den gesetzlichen Schutz zulassen. Das bedeutet, dass Kleingewässer von dem gesetzlichen Schutzstatus befreit werden können. In einem solchen Fall ist als Ausgleich ein Ersatzgewässer in mindestens doppelter Größe an einem geeigneten Standort anzulegen.

6. Begründung der Standortwahl

Die Gemeinde hat die Eignung von drei Standorten für eine gewerbliche Entwicklung geprüft:

- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Starkenbrook'
- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Ravensberg'
- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Eichkoppel'

Diese drei Flächen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2014 erarbeitet wurde, untersucht.

A) Gewerbegebiet 'Starkenbrook'

Es wurde geprüft, ob die nördlich des Gewerbegebiets 'Starkenbrook' liegende Landwirtschaftsfläche für eine Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet ist. Die Flächengröße beträgt ca. 2 ha (ca. 100 m x 200 m). Es wird darauf hingewiesen, dass im wirksamen Flächennutzungsplan für die Erweiterung an diesem Standort eine ca. 7 ha große 'Gewerbliche Baufläche' dargestellt ist. In der Machbarkeitsstudie wurde jedoch nur der südliche Bereich (ca. 2 ha) betrachtet.

Da das Gelände ca. 1,50 m tiefer liegt als die Erschließungsstraße 'Starkenbrook', wäre eine Bodenauffüllung erforderlich. Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie würde das Volumen der Auffüllmenge ca. 30.000 m³ betragen. Die mittlere Auffüllhöhe würde ca. 1,50 m betragen.

Die Fläche kann über die Straße 'Starkenbrook' erschlossen werden. Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Um das Oberflächenwasser in die Vorflut einleiten zu können, müsste entweder die bestehende Rohrleitung durch eine größere Leitung ersetzt werden oder eine Parallelleitung verlegt werden.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort geeignet. Die Erweiterung würde sich ausgehend von dem bestehenden Gewerbegebiet nach Norden in Richtung der Bundesstraße

B 76 erstrecken. Die Gewerbegebiete sind im Siedlungsgebiet so angeordnet, dass sie nördlich der Straßen 'Ravensberg' und 'Am Brook' liegen. Sie liegen somit im nördlichen Randbereich des Siedlungsgebietes und erstrecken sich in Richtung der B 76.

- Die Fläche kann gut über die bestehende Straße 'Starkenbrook' erschlossen werden.
- Aufgrund des Höhenunterschieds im Gelände ist eine beträchtliche Bodenauffüllung erforderlich. Dies stellt einen hohen technischen und finanziellen Aufwand dar.
- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist ebenfalls mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Aufgrund der beträchtlichen Bodenauffüllung und der überdurchschnittlich hohen Erschließungskosten ist diese Fläche für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet. Die hohen Erschließungskosten lassen sich nicht refinanzieren, was bedeutet, dass eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

B) Gewerbegebiet 'Ravensberg'

Es wurde geprüft, ob die nördlich des Gewerbegebiets liegenden Landwirtschaftsflächen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets geeignet sind. Die Landwirtschaftsflächen erstrecken sich bis zur Bundesstraße B 76. Die Flächengröße beträgt ca. 2,4 ha (ca. 80 m x 300 m).

Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie wäre ebenfalls eine Bodenauffüllung erforderlich. Das Volumen der Auffüllmenge wird auf ca. 84.000 m³ geschätzt. Die mittlere Auffüllhöhe würde ca. 3,50 m betragen.

Die Fläche kann über die beiden Stichstraßen der Straße 'Ravensberg' erschlossen werden. Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Zur Ableitung des Oberflächenwassers müsste eine neue Rohrleitung parallel zur Bundesstraße verlegt werden.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße B 76, die eine Grenze für die bauliche Entwicklung darstellt, zu befürworten.
- Die Fläche kann gut über die Stichstraßen der Straße 'Ravensberg' erschlossen werden.
- Aufgrund des Höhenunterschieds im Gelände ist eine beträchtliche Bodenauffüllung erforderlich.
- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.
- Die Fläche ist mit einer Flächengröße von ca. 2,4 ha relativ klein für eine gewerbliche Entwicklung, die sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf zu berücksichtigen hat.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der beträchtlichen Bodenauffüllung und der überdurchschnittlich hohen Erschließungskosten ist diese Fläche für eine gewerbliche Entwicklung, die die Bedarfe an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre abdeckt, nicht geeignet.

C) Gewerbegebiet 'Eichkoppel'

Die Flächen liegen östlich des Gewerbegebietes 'Eichkoppel' und stellen somit eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes dar. Die Erschließung kann über die Straße 'Eichkoppel' erfolgen. Das Gewerbegebiet 'Eichkoppel' liegt am östlichen Ortsrand und damit in geringer Entfernung zur Auffahrt zur Bundesstraße B 76. Die Entfernung zwischen der Einmündung der Straße 'Eichkoppel' in die 'Friedrichsorter Straße' und der Auffahrt zur Bundesstraße beträgt ca. 80 m (Auffahrt in Richtung Kiel) bzw. ca. 330 m (Auffahrt in Richtung Eckernförde). Das Verkehrsaufkommen, das durch das neue Gewerbegebiet verursacht werden wird, wird größtenteils über die Bundesstraße B 76 abgewickelt werden. Eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb der Ortslage ist somit nicht anzunehmen.

Die Bundesstraße B 76 stellt eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung dar. Aufgrund der Lärmemissionen, die von dem Verkehr auf der Bundesstraße ausgehen, ist es städtebaulich anzustreben, in diesem Bereich Nutzungen anzusiedeln, die keinen erhöhten Schutzanspruch genießen. Eine gewerbliche Nutzung ist daher grundsätzlich einer Wohnnutzung vorzuziehen.

Es können ca. 5,9 ha Netto-Bauland entstehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Diese kann möglicherweise mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken kombiniert werden, indem dieses vergrößert wird. Die Vorflutleitung, in die das Oberflächenwasser abgeführt werden muss, liegt auf dem Grundstück des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße B 76, die eine starke Grenze für die bauliche Entwicklung in östlicher Richtung darstellt, zu befürworten.
- Die Fläche kann gut über die Straße 'Eichkoppel' erschlossen werden.
- Bodenauffüllungen bzw. Geländemodellierungen sind nur in einem geringen Umfang erforderlich.
- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist mit einem geringen Aufwand herstellbar, da die Vorflutleitung am bestehenden Regenrückhaltebecken verläuft.
- Die Fläche ist mit einer Flächengröße von ca. 13,5 ha, wobei sich für das Netto-Bauland eine Flächengröße von ca. 5,9 ha ergibt, geeignet für die angestrebte gewerbliche Entwicklung der Gemeinde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Gettorf als Unterzentrum auch die Aufgabe hat, einen Beitrag zur Deckung des überörtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen zu leisten.

Es ergibt sich eine nutzbare Flächengröße, die der Gemeinde in den nächsten Jahren eine angemessene gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Aus diesem Grund ist diese Fläche den anderen beiden Flächen vorzuziehen. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die am besten geeignete Fläche für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde ist.

7. Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Gettorf zählt als Unterzentrum gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) zu den 'Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung'. Damit wird der Gemeinde die Aufgabe zugewiesen, eine Flächenvorsorge für den überörtlichen Bedarf zu treffen.

Zu dem überörtlichen Bedarf können folgende Angaben gemacht werden:

- Als Unterzentrum hat die Gemeinde Gettorf ein Einzugsgebiet. Für dieses Einzugsgebiet soll die Gemeinde Gewerbeflächen bereitstellen, damit Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Größe nicht in den Gemeinden des Einzugsgebietes angesiedelt werden können, die Möglichkeit haben, sich in Gettorf anzusiedeln.
- Die Gewerbe- und Industrieflächenstrategie der Landeshauptstadt Kiel enthält die Aussage, dass in der Landeshauptstadt in den nächsten Jahren ein Flächenengpass in Hinblick auf Gewerbeflächen besteht. Diese Aussage lässt sich sogar ausweiten auf die 'KielRegion' insgesamt.

Die Gemeinde Gettorf hat gleichzeitig die Aufgabe, für den örtlichen Bedarf, d.h. für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe, Gewerbeflächen bereitzustellen.

Es gibt derzeit ca. 20 Unternehmen, die ihr Interesse an einem Gewerbegrundstück in dem geplanten Gewerbegebiet bekundet haben. Hierbei muss berücksichtigt jedoch werden, dass eine Interessensbekundung nicht verbindlich ist, sondern als Anfrage zu bewerten ist. Die Interessenten haben ihre Firmensitze vorwiegend in Gettorf (13 Interessenten). Die übrigen Interessenten haben ihre Firmensitze in den Nachbargemeinden im Amt Dänischer Wohld sowie in der Landeshauptstadt Kiel und in der Stadt Eckernförde.

8. Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung sieht die folgenden Darstellungen vor:

- Gewerbliche Bauflächen (G)

Begründung:

Die Darstellung einer großen zusammenhängenden 'Gewerblichen Baufläche' entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

- Wohnbaufläche (W)

Begründung:

Durch die Ausweisung der 'Gewerblichen Baufläche' entsteht südlich der beiden kleinen Regenrückhaltebecken eine Baulücke. Diese Baulücke ist geeignet, um dort eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Dort können zum Beispiel vier Einfamilienhausgrundstücke entstehen. In der Gemeinde besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, so dass diese 'Wohnbaufläche' einen Beitrag zu der Deckung des Bedarfs leisten kann.

- Flächen für die Regenwasserrückhaltung (RRB)

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Rückhaltung benötigt. Hierzu soll das im Nordwesten des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken erweitert werden.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A) Fläche M1

Auf dieser Fläche bestehen zwei kleine Regenrückhaltebecken, die dem Baugebiet 'Ziegelei' (B-Plan Nr. 41) zugeordnet sind. Für das geplante Gewerbegebiet müssen zusätzliche Entwässerungsanlagen errichtet werden. Unter anderem soll das im Nordwesten bestehende Regenrückhaltebecken erweitert werden. Die geplanten Entwässerungsanlagen werden zukünftig die Aufgabe der beiden kleinen Regenrückhaltebecken übernehmen, so dass diese nicht mehr für die Oberflächenentwässerung benötigt werden. Aus diesem Grund können diese beiden Regenrückhaltebecken, die eine Bedeutung als Amphibienlebensraum haben (z.B. für den Moorfrosch und den Kammolch), zu Naturschutzflächen umgewidmet werden.

B) Fläche M2

Die Fläche soll zu einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, die sich auf die Bauflächen beziehen, werden zu naturschutzrechtlichen Eingriffen führen. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs soll durch die Ausgleichsfläche erbracht werden. Die Fläche M2 kann für die Amphibien, die in den beiden kleinen Regenrückhaltebecken (Fläche M1) vorkommen, die Funktion des Sommerlebensraumes übernehmen.

C) Fläche M3

Die bestehenden Feldhecken und Baumreihen sollen erhalten werden. Sie übernehmen eine wichtige Funktion als Tierlebensraum und als Landschaftselement zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes.

- Das Symbol für Elektrizität (Trafo-Station)
- Das Symbol für Pumpstation
- Anbauverbotszone, 20 m, entlang der Bundesstraße B 76 (nachrichtliche Übernahme)
- Kennzeichnung der HAUPTerschließung (E1), der Notzufahrt (E2) sowie der Zufahrt zur 'Wohnbaufläche' (E3), jeweils als Darstellung ohne Normcharakter

Flächendarstellungen	Flächengröße
Gewerbliche Baufläche	8,4 ha
Wohnbaufläche	0,3 ha
Fläche für Regenwasserrückhaltung - Regenrückhaltebecken (RRB)	2,1 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3,3 ha
Grünfläche - Parkanlage	0,6 ha
Summe:	14,7 ha

9. Erschließung

Das Plangebiet soll über die Straße 'Eichkoppel' erschlossen werden. Von der bestehenden Straße soll eine Erschließungsstraße abführen, die an der Südseite des vorhandenen Regenrückhaltebeckens entlanggeführt. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes soll durch eine Ringstraße erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82 wird eine Erschließungsplanung erarbeitet werden.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband 'Dänischer Wohld'.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen, die neu verlegt werden, genutzt werden. Es ist bei der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass die geplanten Trinkwasserleitungen den erforderlichen Löschwasservolumenstrom von 96 m³/h bereitstellen können. Außerdem ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl an Hydranten installiert wird.

Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Gewerbegebiet soll an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung (Trenn-Kanalisation) angeschlossen werden.

Regenwasserbeseitigung

Die Planung wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Da vorwiegend Lehm-böden im Plangebiet anstehen, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert

werden. Es ist vorgesehen, im Norden des Plangebietes das bestehende Regenrückhaltebecken zu erweitern.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser ist als 'normal verschmutzt' einzustufen. Aus diesem Grund muss dem Regenrückhaltebecken ein Regenklärbecken vorgeschaltet werden.

Im Zuge der Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 82, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, muss ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erarbeitet und der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt werden. Das Entwässerungskonzept bedarf der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Grundlage für das Entwässerungskonzept bildet der A-RW-1-Nachweis, der im Rahmen der Erschließungsplanung zu erarbeiten ist.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

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

Die Gemeinde ist Mitglied des gemeinsamen Breitbandzweckverbandes, zu dem sich die Gemeinden der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge im Jahr 2010 zusammengeschlossen haben.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

In der Gemeinde erfolgt die Versorgung mit Gas ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es noch offen, ob das geplante Gewerbegebiet mit Gas versorgt werden soll.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) sichergestellt.

11. Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet 'Ziegelei'. Für die Entwicklung des Wohngebietes 'Ziegelei' wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt. Im Bebauungsplan Nr. 41 ist für den nördlichen Bereich der Teilfläche A ein 'Reines Wohngebiet' (WR) festgesetzt. Die Teilfläche A grenzt an den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Aus der Wohnnutzung ergeben sich Schutzansprüche der Bewohner hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung wurde eine lärmtechnische Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass sich für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) keine immissionsrechtlichen Konflikte ergeben werden. Dies ist auf den Abstand, der zwischen der Wohnbebauung in der Straße 'Ziegelei' und dem geplanten Gewerbegebiet vorgesehen ist, zurückzuführen.

Die für das 'Reine Wohngebiet' geltenden Immissionsrichtwerte werden im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) von den Betrieben des bestehenden Gewerbeparks 'Eichkoppel' ausgeschöpft. Das bedeutet, dass von den Betrieben in dem geplanten Gewerbegebiet im Nachtzeitraum keine Zusatzbelastung ausgehen darf. Das wird sichergestellt, wenn die Lärmimmissionen in dem 'Reinen Wohngebiet', die den Betrieben des geplanten Gewerbegebietes zugeordnet sind, mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten liegen. Hierfür ist es erforderlich, dass in der südlichen Hälfte des geplanten Gewerbegebietes Betriebe ausgeschlossen werden, die im Nachtzeitraum Lärmemissionen verursachen. Hierzu muss im Bebauungsplan Nr. 82 eine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

Durch die oben dargelegte Einschränkung in Bezug auf den Nachtbetrieb wird zudem sichergestellt, dass im Bereich der dargestellten 'Wohnbaufläche', für die in einem nachgeordneten Bebauungsplan ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden soll, ebenfalls die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die lärmtechnische Vorprüfung wurde von dem Fachbüro 'Dörries Schalltechnische Beratung GmbH' durchgeführt. Die lärmtechnische Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

12. Verkehrslärm

Der Verkehr auf der Bundesstraße B 76 verursacht Verkehrslärm, der in das Plangebiet hineinwirkt. Für das geplante Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Es wurde eine lärmtechnische Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gebäude, die im Nahbereich der Bundesstraße B 76 errichtet werden sollen, besondere Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gestellt werden müssen. Diese Anforderungen sind bei der Auswahl der Fassadenmaterialien und der Fenster (hier: Mehrfachverglasung) zu beachten. Durch diese baulichen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass in den Büroräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die lärmtechnische Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

13. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand (Stand: Juni/2024) im Plangebiet weder Altablagerungen noch Altstandorte.

14. Denkmalschutz

Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes muss im Plangebiet eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden. Die archäologische Untersuchung wird nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich im Juni/2025 durchgeführt werden.

15. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Gettorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in beson-

derem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist somit nicht erforderlich.

16. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind vorwiegend landwirtschaftliche Flächen betroffen. Um geeignete Flächenzuschnitte für die Gewerbegrundstücke zu erreichen und um eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung herstellen zu können, ist es erforderlich, dass Knickstrukturen entweder beseitigt oder versetzt werden. Beeinträchtigungen und Beseitigungen von Knicks stellen Eingriffe dar, die auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82 durch die Neuanlage von Knicks an geeigneten Standorten ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich kann hierbei außer-halb des Plangebietes erfolgen.

Die Schutzansprüche, die für die im Süden angrenzende Wohnnutzung (hier: Reines Wohngebiet) bestehen, werden in der Planung beachtet. Die vorgelegte lärmtechnische Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich immissionsrechtliche Konflikte vermeiden lassen, wenn im Bebauungsplan Nr. 82 eine Festsetzung aufgenommen wird, die in der südlichen Hälfte des geplanten Gewerbegebietes den Nachtbetrieb ausschließt.

17. Anlagen

- Lärmtechnische Vorprüfung, Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Gettorf, Stand: 20.03.2025
- Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel, Stand: März/2025