

Anlage 1 zum FNP

# Standortalternativenprüfung für Gewerbeflächen in der Gemeinde Bendorf

---

Stand: Dezember 2022



BORNHOLDT Ingenieure GmbH Albersdorf - Potsdam

## **Standortalternativenprüfung für Gewerbeflächen in der Gemeinde Bendorf**

---

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Bendorf  
Am Markt 15  
24594 Hohenwestedt

### **Auftragnehmer:**

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

#### Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331/7409142  
Fax: 0331/7409144  
E-Mail: [info@bornholdt-potsdam.de](mailto:info@bornholdt-potsdam.de)

#### Hauptsitz

Klaus-Groth-Weg 28  
25767 Albersdorf  
Tel.: 04835/9706-0  
Fax: 04835/9706-32  
[info@bornholdt-gmbh.de](mailto:info@bornholdt-gmbh.de)

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt – Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Geoökologe Simon Wohlfahrt – Umweltplanung

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
2	Übergeordnete Planungen .....	3
2.1	Landesentwicklungsplan.....	3
2.2	Regionalplanung .....	4
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	5
2.4	Flächennutzungsplan .....	8
2.5	Landschaftsplan .....	8
2.6	Potenzialanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen .....	9
3	Weitere Standortfaktoren .....	11
3.1	Boden.....	11
3.2	Archäologische Interessengebiete und Denkmale .....	13
3.3	Vorbelastungen.....	14
4	Kommunale und betriebliche Ausgangslage .....	16
4.1	Kriterien der Alternativenprüfung .....	16
5	Potenzialermittlung.....	17
6	Analyse und planerisch-fachliche Bewertung .....	18
6.1	Fazit .....	20
7	Handlungsempfehlungen .....	22
7.1	Gewerbe / Dorfentwicklung .....	22
7.2	Eignung des Standorts / Außenbereich.....	23
	Literatur/Internetquellen .....	24
	Rechtsvorschriften.....	25
Anhang		
	– Tabelle Potenzialermittlung	
	– Karte Übersicht Potenzialermittlung	

# 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist für die Gemeinde Bendorf eine maßvolle Entwicklung von gewerblichen Flächen für den örtlichen und eventuell regionalen Bedarf vorgesehen, um sowohl für den Erhalt als auch für die Entwicklung des örtlichen Arbeitsplatzangebots in traditionell mittelständisch geprägten Betrieben zu sorgen. Dabei soll ein ausgewogenes Verhältnis von Standorten für die Landwirtschaft, das Wohnen, das Gewerbe, den ökologischen Ausgleich und das Naturerlebnis angestrebt werden.

Während es in der Gemeinde keine rein gewerblichen Bauflächen im Bestand gibt, integrieren sich die vorhandenen Betriebe in die gemischte Dorfstruktur. Im Bereich Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe sind in Bendorf folgende Betriebe ansässig:

- Elektroinstallation,
- Metall- und Kunststofftechnik,
- Dachdecker / Dachtechnik,
- Baugeschäft,
- Physiotherapie,
- Bäckerei,
- Süßwarenhersteller,
- Hundeschule und
- Lohnunternehmen.

Erweiterungsflächen sind bei Bedarf nicht für alle Betriebe vorhanden.

Da sich perspektivisch ein ortsansässiges, landwirtschaftliches Lohnunternehmen baulich erweitern will (Ott 2022b), jedoch aufgrund des angrenzenden FFH-Gebiets Iselbek mit Lindhorster Teich keine Erweiterung am Standort möglich ist, plant die Gemeinde ein max. 3 ha großes Gewerbegebiet am Ortseingang an der L131/Straße Lohmühle zu entwickeln. Ein Teil der Flächen umfasst bereits einen ehemaligen Hofstandort, der bereits durch das genannte landwirtschaftliche Lohnunternehmen genutzt wird und mit einer zukünftigen Erweiterung insgesamt 1,8 ha umfasst. Der andere, noch unbebaute Teil der Fläche mit ca. 1,2 ha soll für die Ansiedlung von weiteren ein bis zwei Betrieben genutzt werden. Dies soll in erster Linie dem Erweiterungsbedarf von ortsansässigen Betrieben wie dem ortsansässigen Dachdeckerbetrieb dienen, die an ihren bisherigen Standorten in der Gemeinde auch aufgrund von Immissionskonflikten keine Erweiterungsmöglichkeiten haben. Weiterhin ist die Ansiedlung von ortsangemessenen Betrieben mit flexiblen Nutzungen denkbar, die das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde erhalten bzw. erweitern.

Da es sich im anschließenden Bauleitplanverfahren um eine Angebotsplanung der Gemeinde Bendorf handeln wird, ist auch ein gewisses Maß an "Vorratsflächen" einzuplanen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sieht das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport von Schleswig-Holstein das Erfordernis einer Standortalternativenprüfung, bevor gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan festgelegt werden (MI 2021a). Der Gewerbestandort im Außenbereich wird vor dem Hintergrund der Zersiedlung der Landschaft und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung kritisch gesehen, so dass *„vorrangig arrondierende Standorte mit einer Anbindung an den bestehenden Siedlungszusammenhang auszuweisen“* (MI 2021a) sind. Weiterhin heißt es, falls *„die geplante festzusetzende Art der*

*gewerblichen Nutzung einen vom Siedlungszusammenhang abgesetzten Standort erfordert, ist der gewählte Standort mit der Art des Gewerbes eingehend zu begründen“.*

So ist mit der vorliegenden Analyse eine Bewertung von potenziellen gewerblichen Alternativstandorten durchzuführen, wobei hier die Exklaven der Gemeinde aufgrund ihrer Lage (siehe Abbildung 1) und den dort vorhandenen hochwertigen Eigenschaften für Natur und Landschaft (u.a. Lage im Landschaftsschutzgebiet, Wald oder in der Moorkulisse) von vornherein ausgeschlossen und somit in der vorliegenden Untersuchung nicht betrachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Standortalternativenprüfung wird untersucht, ob und in welchem Umfang in Bendorf alternative Standorte

- für das ortsansässige Lohnunternehmen in Frage kommen bzw.
- ob es im Ort oder in den Ortsrandlagen Flächen gibt, die sich für die Ansiedlung dieses und ggf. auch anderweitiger, angepasster Gewerbebetriebe eignen.

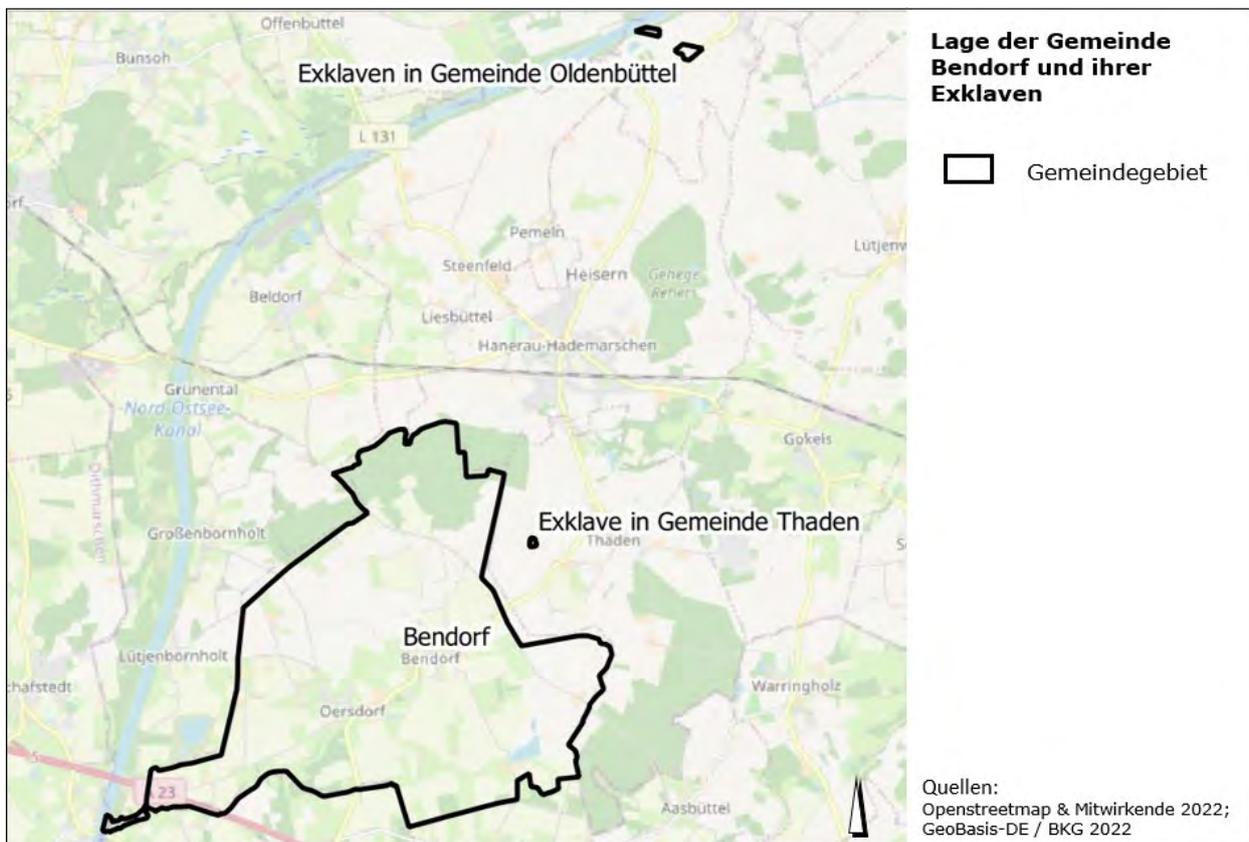


Abbildung 1 Lage der Gemeinde und ihrer Exklaven

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist nach § 4 Abs. 1 LaPlaG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 LaPlaG ein Rahmen setzender Leitplan, der bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen ist. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans für Schleswig-Holstein trat am 16.12.2021 in Kraft und löste damit den bisher geltenden LEP aus dem Jahr 2010 ab (MI 2021b). Bereits im Jahr 2020 ist eine Teilfortschreibung zum Thema Windenergie in Kraft getreten.

Das gesamte Gemeindegebiet Bendorf ist gemäß dem LEP als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Die Entwicklungsräume umfassen Gebiete, die sich aufgrund der natürlichen und landschaftlichen Voraussetzungen besonders für die Erholung eignen, sowie Naturparke. Diese Räume haben aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen eine besondere Bedeutung für den Tourismus und die Erholung. Jedoch schließen sie eine Nutzung von Gewerbeflächen nicht aus.

Im Osten der Gemeinde liegen außerdem Gebiete, die als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie wird im LEP 2021 folgender Grundsatz formuliert:

**1G** Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

*Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.*

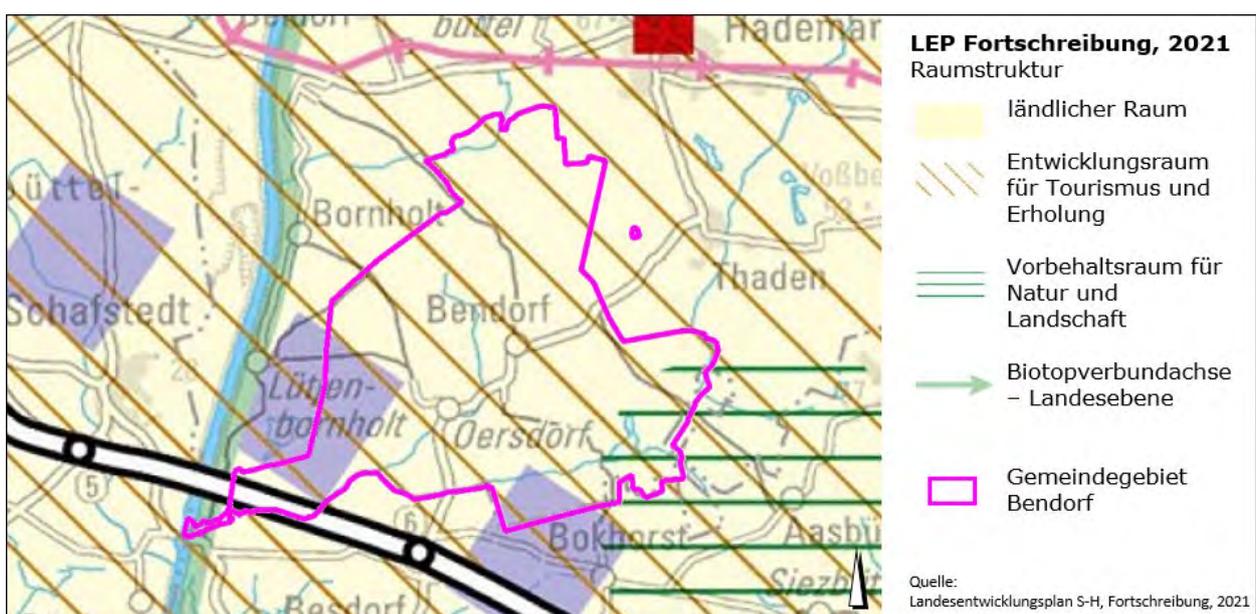


Abbildung 2 Ausschnitt aus Hauptkarte des Landesentwicklungsplans S-H, Fortschreibung 2021

## 2.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung leitet sich aus der Landesentwicklungsplanung ab. Der für Bendorf gültige Regionalplan stammt aus dem Jahr 2000 und wird aktuell überarbeitet (siehe Abbildung 3, MLRLLT 2000), wobei bisher lediglich eine Teilfortschreibung für die Windenergie mit Stand 29.12.2020 vorliegt (siehe Abbildung 4, IM 2020).

Der Planungshorizont des Regionalplans für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) ist auf das Jahr 2015 ausgerichtet. Da 2015 bereits überschritten ist, sind die Angaben nur bedingt als Grundlage für zukünftige Planungen. Mit der geplanten Neuaufstellung geht eine Verringerung der Anzahl der Regionalpläne einher. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde wird dann zukünftig zum neuen Planungsraum II gehören.

Gemäß dem Regionalplan von 2000 liegen im Süden sowie im Südosten der Gemeinde Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (siehe Abbildung 3). In solchen Gebieten sind die Maßnahmen des Naturschutzes besonders zu unterstützen und zu fördern, während die Planung von anderen Nutzungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Hier ist jedoch zu beachten, dass andere Nutzungen nur dann durchgeführt werden können, wenn sie die Natur und das Landschaftsbild nicht grundlegend belasten (IM 2020).

Im Südwesten der Gemeinde befindet sich außerdem ein Gebiet, dem eine besondere Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe wie Kies und Sand zugewiesen wird. In diesen Bereichen ist der Rohstofflagerstätte bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen (IM 2020).

Im Norden sowie Südwesten der Gemeinde sind Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebieten dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, die der Windenergienutzung entgegenstehen (siehe Abbildung 4).

Das gesamte Gemeindegebiet ist gemäß dem Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Das nächstgelegene Unterzentrum ist für Bendorf die Gemeinde Albersdorf (Dithmarschen) im Planungsraum IV. Die Gemeinde Bendorf gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralorts Hanerau-Hademarschen.

Im ländlichen Zentralort Hanerau-Hademarschen und im landwirtschaftlich geprägten Nahbereich, zu dem Bendorf gehört, sollen Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur im Fokus liegen. Die relative Nähe zum Anschluss an die Bundesautobahn 23 soll zur verstärkten Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben z. B. durch interkommunale Zusammenarbeit genutzt werden. (Ziffer 6.5.4)

Grundsätzlich können alle Gemeinden eine Flächenvorsorge insbesondere zur Sicherung von ortsansässigen Betrieben treffen, um Abwanderungen und damit den Verlust von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die sich mit ihren baulichen Ansprüchen in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen, soll grundsätzlich möglich sein. (Ziffer 6.4)

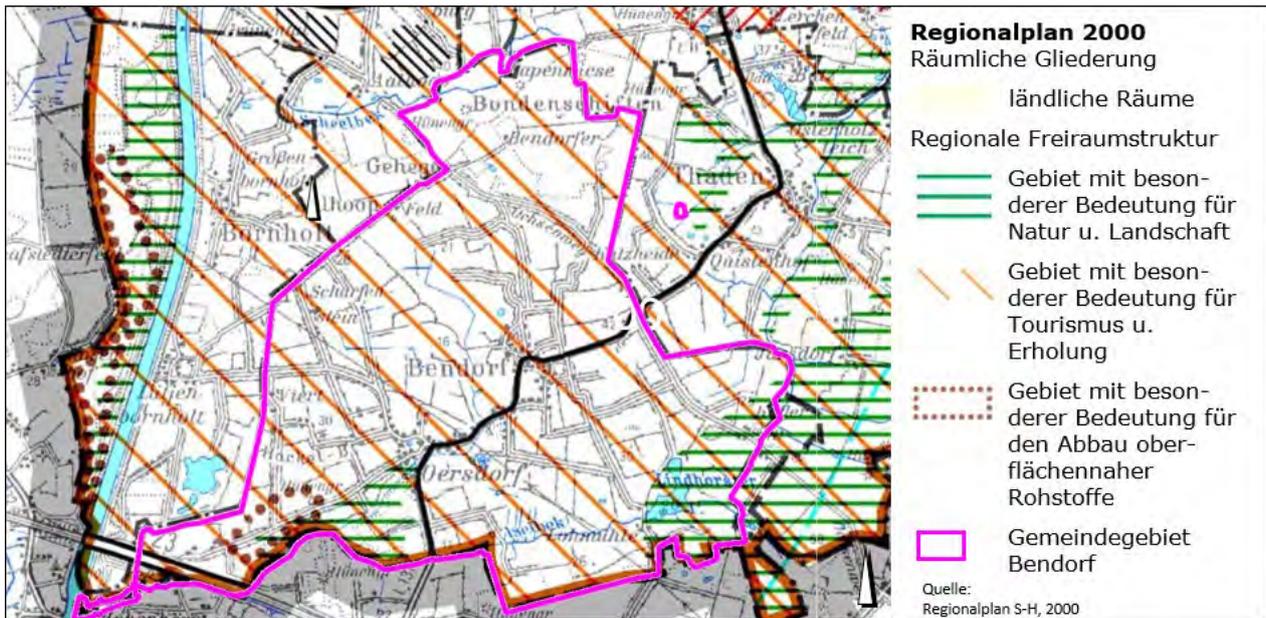


Abbildung 3 Ausschnitt aus Karte des Regionalplans (Planungsraum III S-H, 2000)

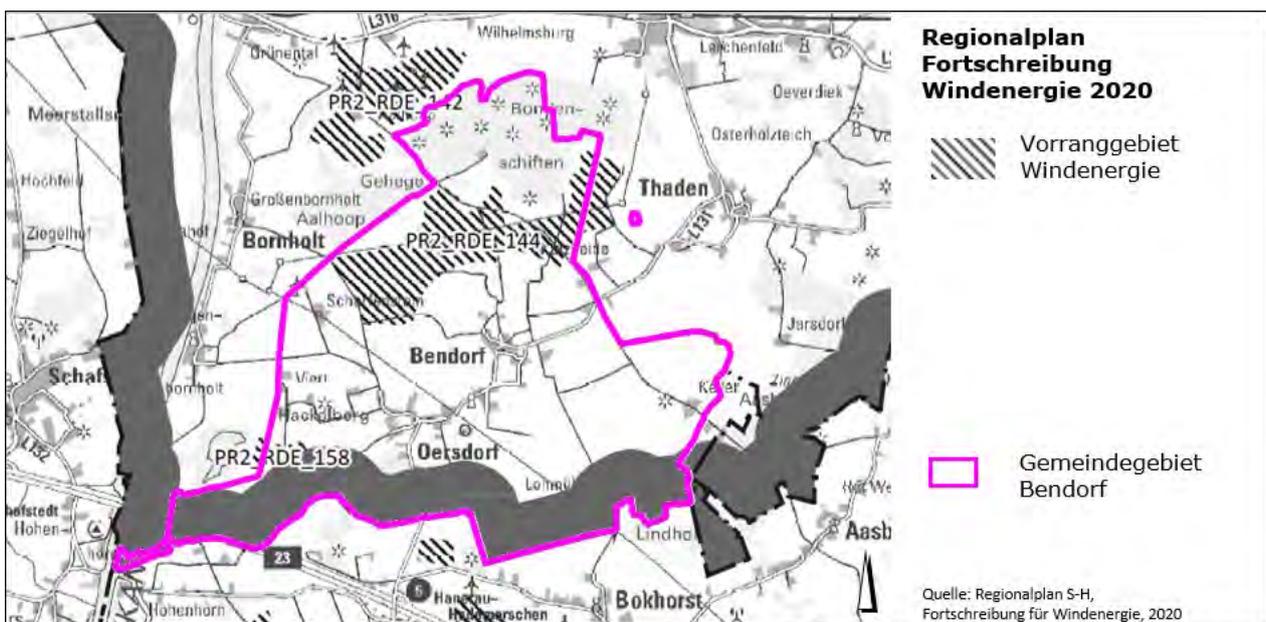


Abbildung 4 Ausschnitt aus Karte der Fortschreibung des Regionalplans für Windenergie S-H, 2020

### 2.3 Landschaftsrahmenplan

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans haben keine unmittelbar verbindliche Rechtswirkung gegenüber Privatpersonen. Eine rechtliche Bindungswirkung erlangen die im Landschaftsrahmenplan getroffenen Aussagen erst nach ihrer Übernahme in den Regionalplan. Dennoch sind Aussagen des Landschaftsrahmenplans gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG bei Planungen und Verwaltungsverfahren seitens der Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen.

Seit dem Jahr 2020 gilt eine Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II, der die Kreisfreien Städte Kiel, Neumünster und die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde umfasst.



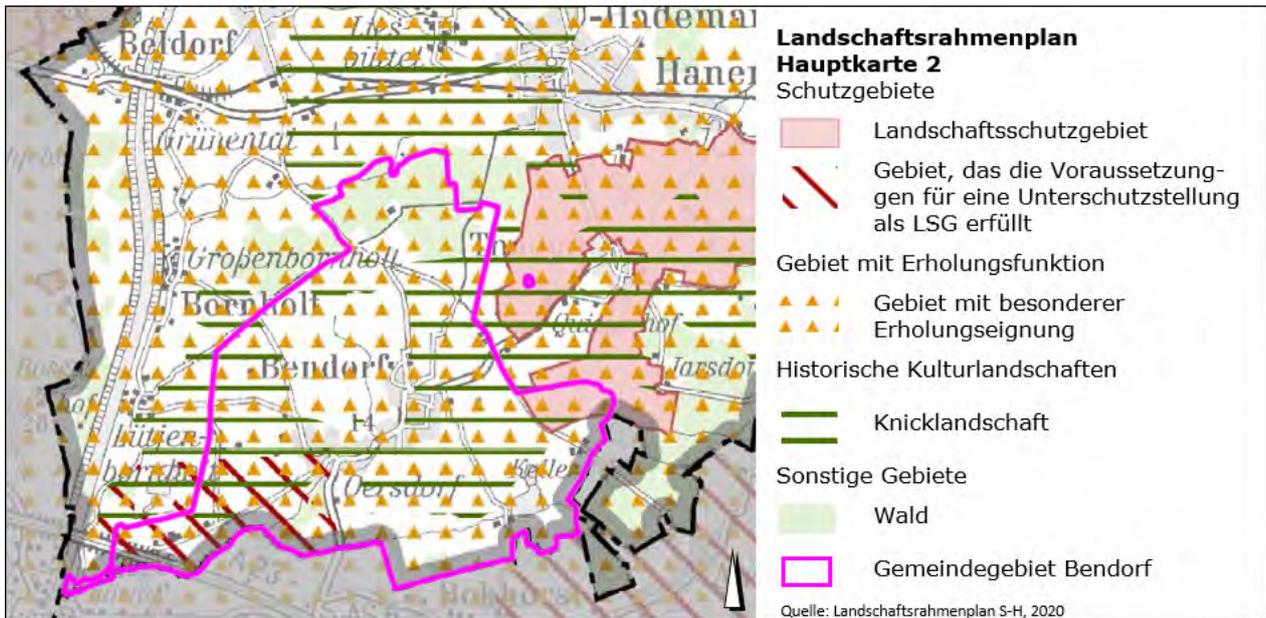


Abbildung 6 Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans S-H (Planungsraum II, 2020)

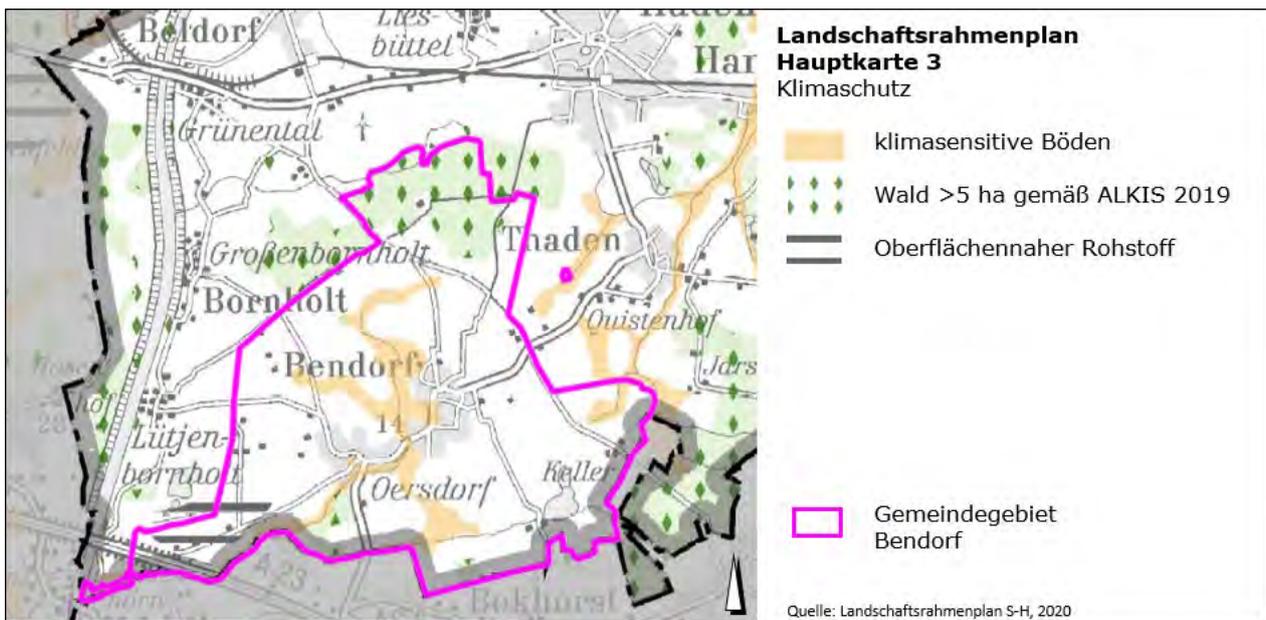


Abbildung 7 Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans S-H (Planungsraum II, 2020)

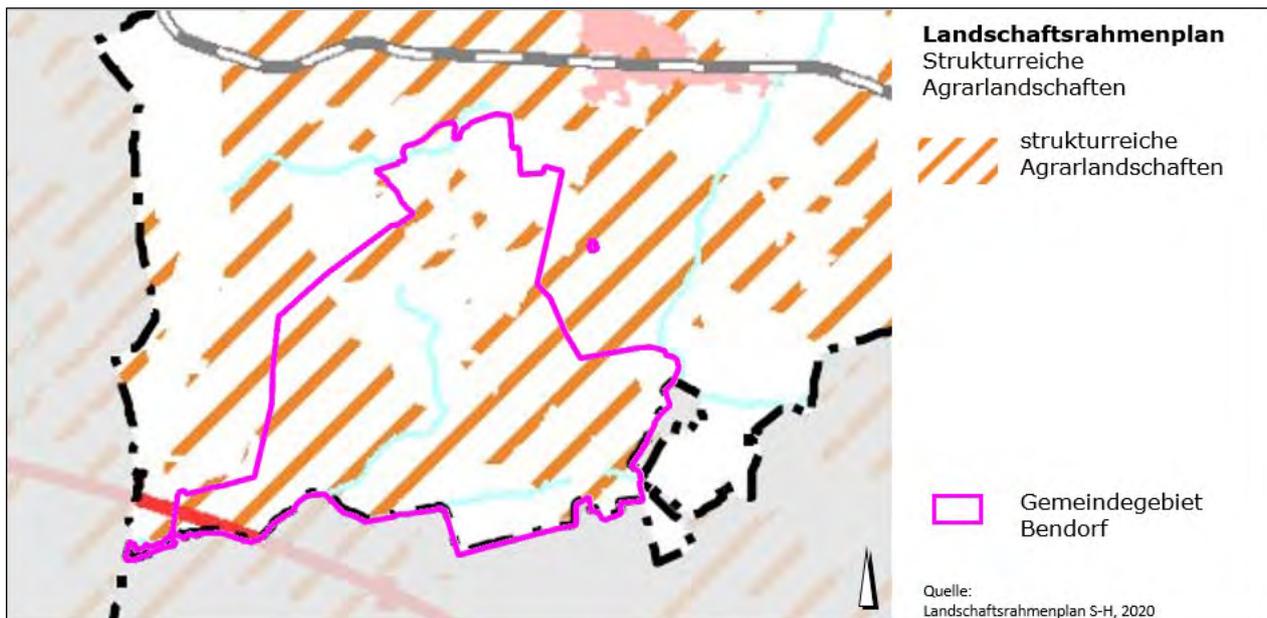


Abbildung 8 Strukturreiche Agrarlandschaften gemäß Landschaftsrahmenplan (Planungsraum II, 2020)

## 2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bendorf hat am 24. November 2014 die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Seitdem kam es zu mehreren Änderungen auf Ebene der Regionalplanung und insbesondere in Bezug auf die Ausweisungen der Windeignungs- und -vorranggebiete, so dass mehrere Anpassungen die Fertigstellung des Flächennutzungsplans verzögerten. Ziel des Flächennutzungsplans ist u.a. die maßvolle Entwicklung von gewerblichen Flächen für den örtlichen und eventuell regionalen Bedarf.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan den aktuellen Bestand und die Planung für die Flächen in der Gemeinde wie Wohngebiete, Siedlungs- und Verkehrsflächen, geschützte Biotope, Ausgleichs- und Ökokontoflächen, Wald- und Gewässerflächen dar, die in einer Standortalternativenprüfung zu Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind.

Die Wohnbauflächen sind wie folgt (siehe Flächen mit „W“ in Karte im Anhang):

- bestehendes Wohngebiet an der Gartenstraße und weitere Wohnbauflächen ebenfalls an der Gartenstraße und dort in der zweiten Reihe;
- mit dem B-Plan Nr. 3 im Jahr 2022 ausgewiesenes Wohngebiet an der Ole Dörpstraat, Flurstück 63 der Flur 10 (siehe Fläche mit „W“ in Karte im Anhang).

## 2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Bendorf ist im Jahre 2003 fertiggestellt worden. Der Plan wurde von der Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgestellt und ist damit behördenverbindlich (Grünplanung Morgenroth 2003).

Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung ist zu sagen, dass die im Landschaftsplan dargestellten damaligen Gewerbegebietsflächenplanungen nicht mehr weiterverfolgt werden. Im Süden der Gemeinde in der Nähe zur Autobahn war eine ca. 6 ha große Fläche für ein modellhaftes Gewerbegebiet vorgesehen, in dem erneuerbare Energien erzeugt und gleich vor Ort den gewerblichen Abnehmern zur Verfügung gestellt werden sollten. Diese Pläne sowie die

zwischenzeitliche Idee eines interkommunalen Gewerbegebietes zusammen mit der Gemeinde Hanerau-Hademarschen werden nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde will sich in erster Linie auf den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen beschränken und eine Zersiedlung des Ortes vermeiden. Daher wird die Fläche nicht in den FNP übernommen.

Ebenfalls sind die Vorschläge zur Siedlungsentwicklung im Landschaftsplan zu beachten, soweit sie aus heutiger, städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll und zweckmäßig sind. Es sind zu erwähnen:

- Potenzielle Wohnflächen innerhalb des Flurstücks 17/2 der Flur 7 und Flurstücks 25 der Flur 6 (siehe „WP1“ und „WP2“ in Karte im Anhang)

Weiterhin werden im Landschaftsplan für die Gemeinde Bendorf Aussagen getroffen, die – nach Überprüfung der Aktualität – in der vorliegenden Standortalternativenprüfung zu berücksichtigen sind:

- Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft:
  - Vorrangige Flächen für den Naturhaushalt:
    - Biotopverbundflächen
    - Geschützter Landschaftsbestandteil
    - Geschützter Biotop
- Sonstige Schutzgebiete und -objekte:
  - Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
  - Eignungsflächen für den Biotopverbund
  - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - Flächen zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume
- Vorhaben zur Sicherung naturverträglicher Erholung:
  - Rad- und Wanderweg
  - Neuanlage eines Kleingewässers
- Flächen, auf denen Eingriffe hinnehmbar sind:
  - Flächen für den Siedlungsbau
  - Erweiterung des Kiesabbaus
  - Fläche für ein Gewerbegebiet (Abweichungen, siehe oben)
  - zu entrohrender Gewässerabschnitt
- Flächen mit Belastungen für Natur und Landschaft:
  - Altlasten, nachr. Übernahme

## **2.6 Potenzialanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen**

Im Auftrag der Hohenhörn Solar GbR und in Abstimmung mit der Gemeinde Bendorf wurde im März 2022 die Eignung der Gemeindegebietsflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) untersucht (Bornholdt 2022). Als Ergebnis wurden besonders geeignete Flächen direkt angrenzend zur Bundesautobahn A23 im Südwesten der Gemeinde identifiziert (Abbildung 9). Auf Grundlage der Potenzialanalyse sind diese besonders geeigneten Flächen vorzugsweise zur Errichtung von PV-FFA zu nutzen.

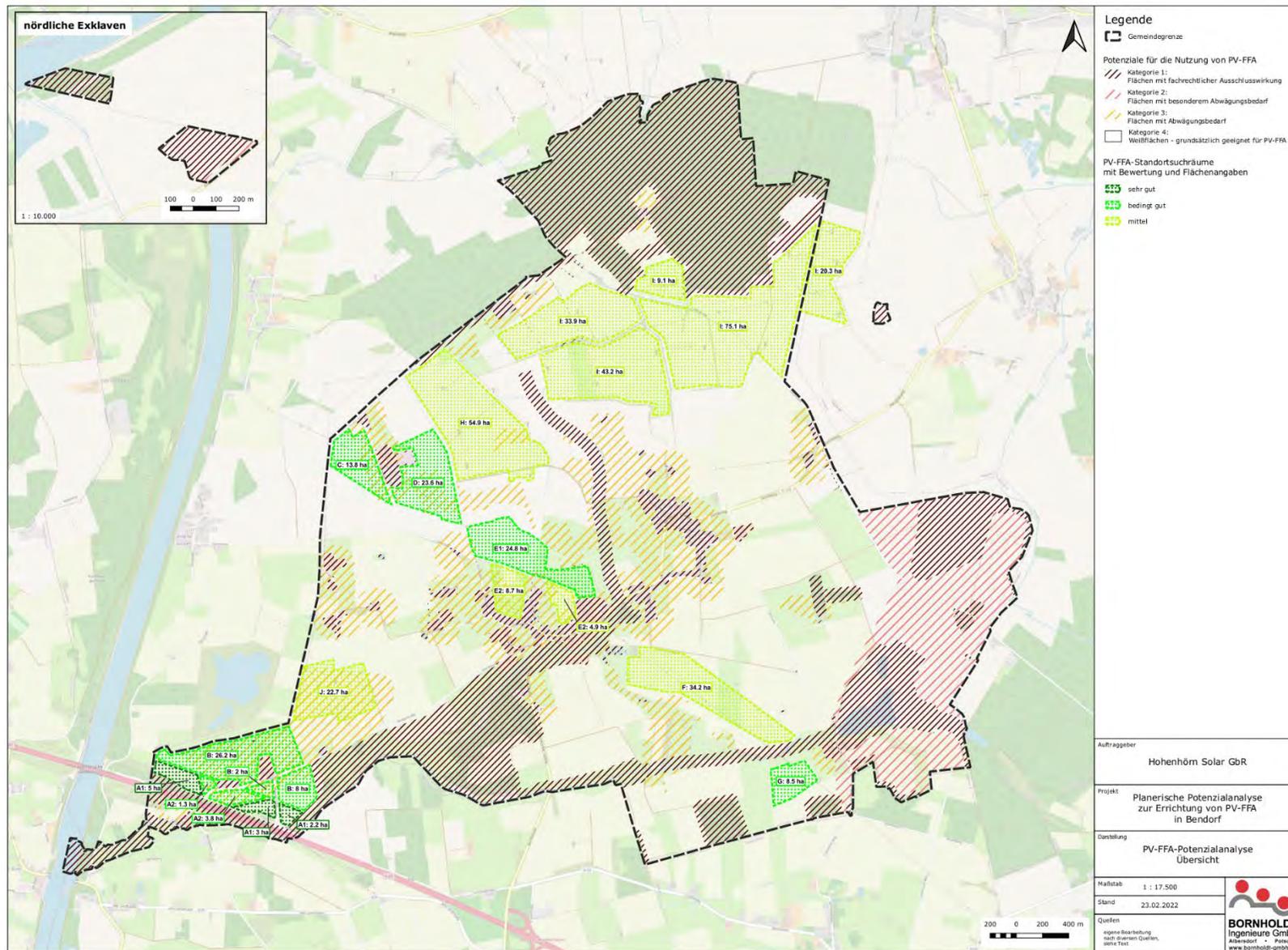


Abbildung 9 Übersichtskarte Potenzialanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Bendorf (Bornholdt 2022)

### 3 WEITERE STANDORTFAKTOREN

Gemäß den Kriterien zur Alternativenprüfung soll das Konfliktpotenzial mit Natur und Landschaft, Gesundheit und Erholung und anderen Nutzungen bei der potenziellen Gewerbeflächenauswahl möglichst gering sein (siehe Kapitel 4.1). Um dieser Maßgabe zu entsprechen sind neben den Aussagen der übergeordneten Planung weitere, wie im Folgenden aufgeführte Standortfaktoren zu berücksichtigen.

#### 3.1 Boden

##### Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit

In weiten Teilen der Gemeinde herrschen Böden aus Lehmsand und Sand vor, die überwiegend lediglich eine sehr geringe bis geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit hervorbringen. Im Bereich von anmoorigen und moorigen Böden aus Torf werden weitgehend mittlere Bodenzahlen erreicht (siehe Abbildung 10).

##### Böden, die Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllen

Gemäß LLUR (2021) sind *„Böden, die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen besonders schützenswert. Das Kriterium Funktionserfüllung „im besonderen Maße“ nach §12 Abs. 8 BBodSchV wird einzelfallbezogen auf Bodenfunktionen mit sehr hoher (leistungsfähige) und auf andere Bodenfunktionen mit sehr niedriger (empfindliche) Funktionserfüllung angewendet.“*

Auf diesen Böden mit besonderer Funktionserfüllung (siehe Abbildung 11) sind folgende Punkte zu beachten (LLUR 2021):

- Sicherung der Funktionen des Bodens sowie Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (§ 1 Abs. 1 BBodSchG) durch Ausschluss von Böden von dem Auf- und Einbringen von Materialien nach § 12 Abs. 8 BBodSchV,
- Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 7 Satz 2 BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (§ 9 BBodSchV) sowie
- Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 3b und 3c BBodSchG).

Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Aufbringung und Abgrabung von Boden bewirken eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens und der Bodenfunktionen. Die Anforderungen des Bodenschutzes können nicht erfüllt werden, so dass die Ausweisung als Gewerbegebiet von Flächen mit Böden von besonderer Bedeutung zu vermeiden ist bzw. einen großen Ausgleichsbedarf nach sich ziehen kann.

##### Anmoor- und Moorböden / Moorkulisse

Im Gemeindegebiet stehen insbesondere in den Bachniederungen und im zentralen Bereich mit Grünlandnutzung Anmoor- und Moorböden an (siehe Abbildung 12), die aufgrund der besonderen Erfüllung von Bodenfunktionen wie Lebensraum- und Regulationsfunktionen möglichst zu erhalten und von Versiegelung freizuhalten sind. Die Grünlandflächen auf moorigen Böden sind als Moorkulisse nach dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG) geschützt und dürfen grundsätzlich nicht für die Ackernutzung umgebrochen werden.

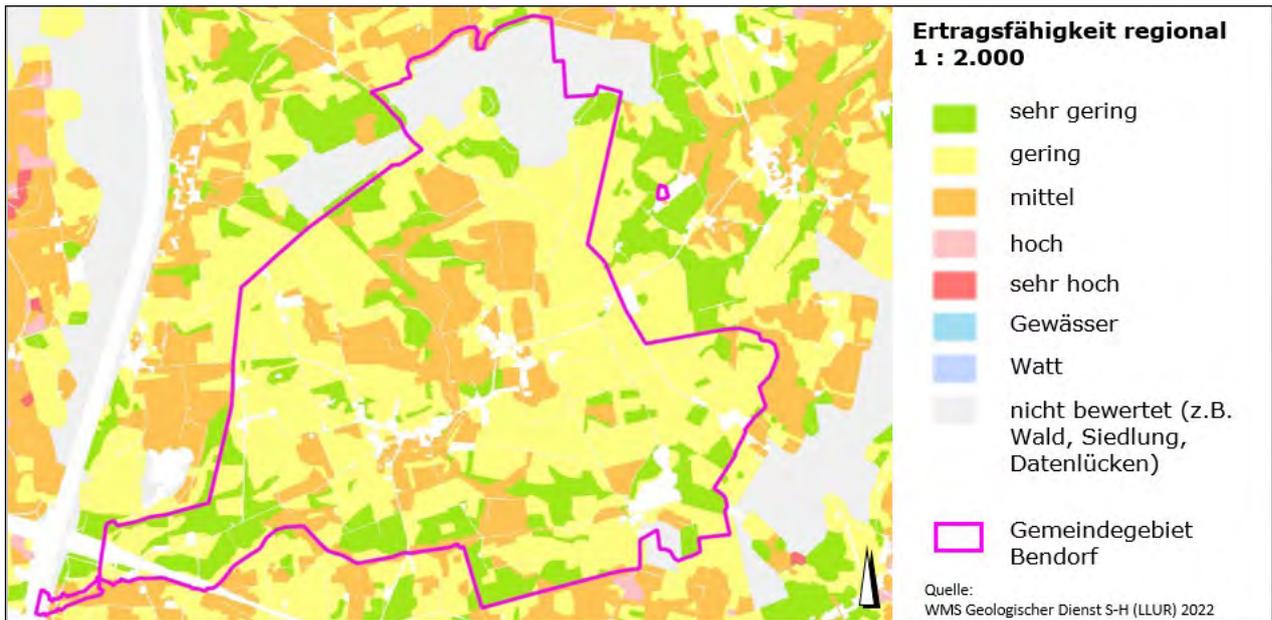


Abbildung 10 Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit

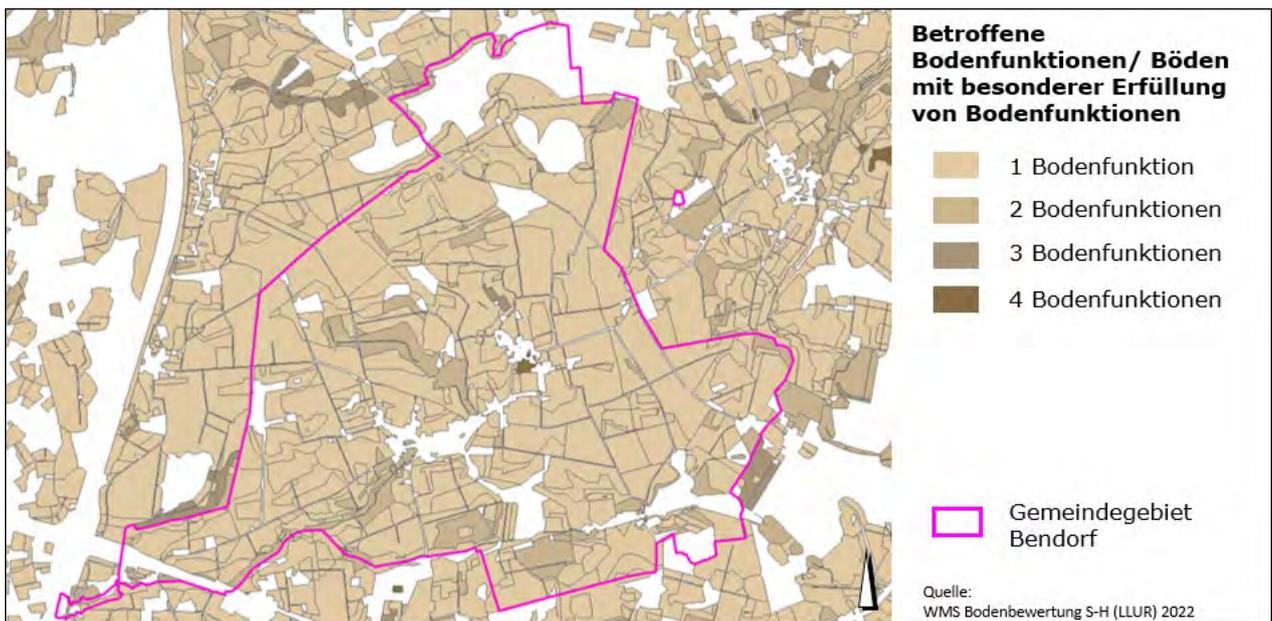


Abbildung 11 Böden mit besonderer Erfüllung von Bodenfunktionen

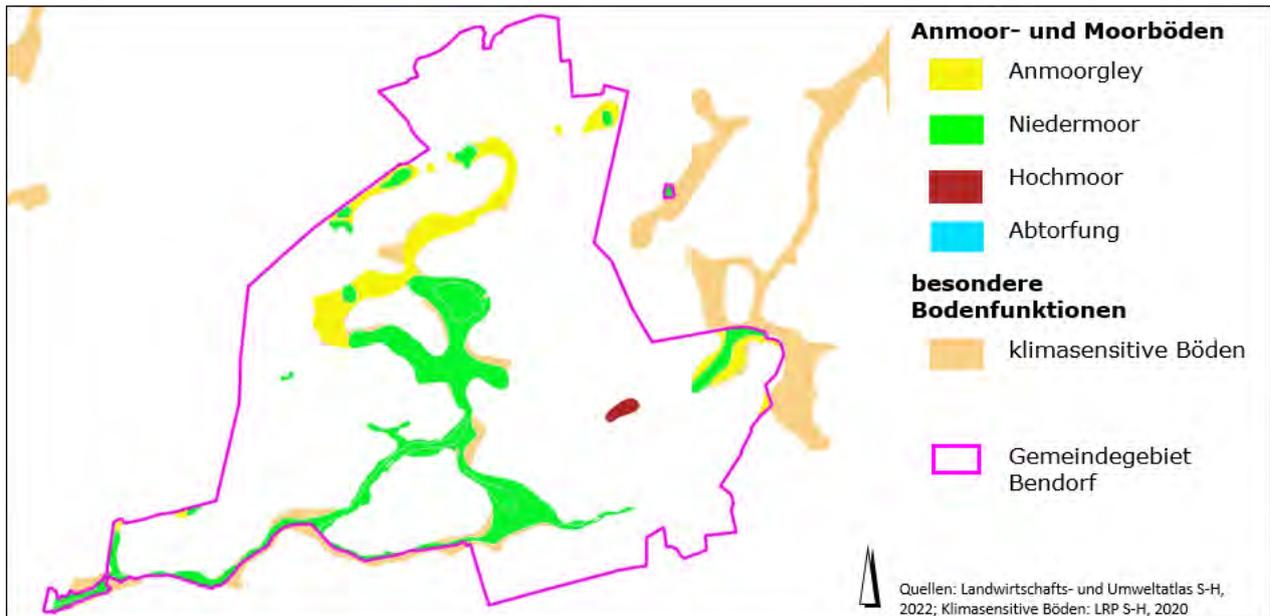


Abbildung 12 Anmoor- und Moorböden

### 3.2 Archäologische Interessengebiete und Denkmale

Nahezu die gesamte Fläche des Gemeindegebiets wird als Archäologische Interessengebiete eingestuft (siehe Abbildung 13). Hier sind anderweitige Flächennutzungen und -versiegelungen nicht pauschal ausgeschlossen. Jedoch erfordern die Erdarbeiten im Rahmen der Errichtung von Gewerbeflächen in „diesen Bereichen eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG“, um vermutete Kultur- und Bodendenkmale rechtzeitig zu erfassen und Maßnahmen zum Erhalt zu treffen.

Schon bekannte Kultur- und Bodendenkmale wie Grabhügel sind insbesondere in den nördlichen Waldbereichen von Bendorf und vereinzelt über das Gemeindegebiet verstreut dokumentiert (siehe Abbildung 13).

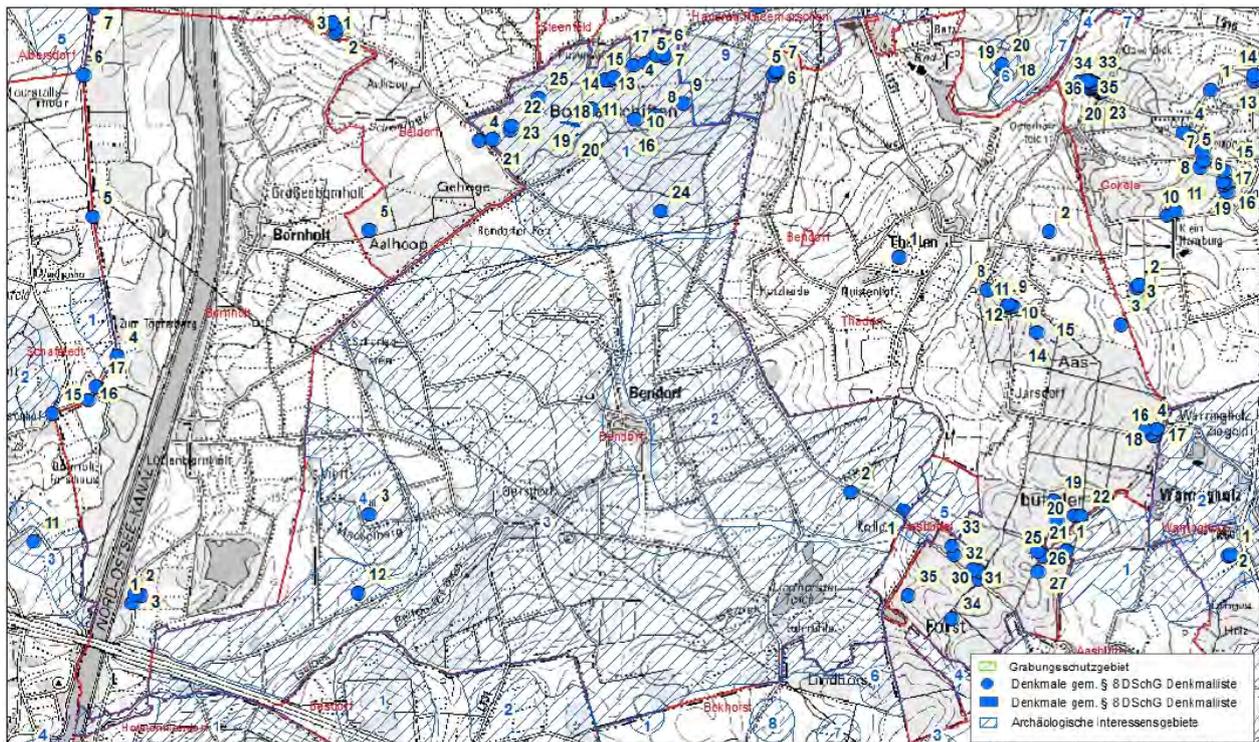


Abbildung 13 Archäologische Interessengebiete und Denkmale nach § 8 DSchG

### 3.3 Vorbelastungen

Gewerbliche Betriebe bzw. Gewerbeflächen sind vorzugsweise dort anzusiedeln bzw. einzurichten, wo bereits Vorbelastungen vorherrschen. Eine Vorbelastung ist insbesondere eine hohe Exposition gegenüber Immissionen von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben. Im Rahmen der Aufstellung des FNP und der Ermittlung von potenziellen Wohnbauflächen wurde ein Gutachten zum Immissionsschutz von der Gemeinde in Auftrag gegeben, das die Vorbelastungen durch Geruchsmissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung aufzeigt (siehe Abbildung 14). In der dargestellten Karte sind die hell- bis dunkelroten Flächen mit erhöhten Immissionswerten als ungeeignet zur Planung von neuen Wohnbauflächen zu bewerten und damit in dieser Hinsicht als vorbelastet einzuordnen.

Eine Vorbelastung hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist die bereits landwirtschafts- oder gewerbebetriebliche bauliche Nutzung entweder auf oder angrenzend zu den potenziellen Gewerbeflächen.

Weiterhin sind Freileitungen wie die im Gemeindegebiet verlaufende 110 kV-Freileitung als Vorbelastung für das Landschafts- bzw. Ortsbild zu betrachten.

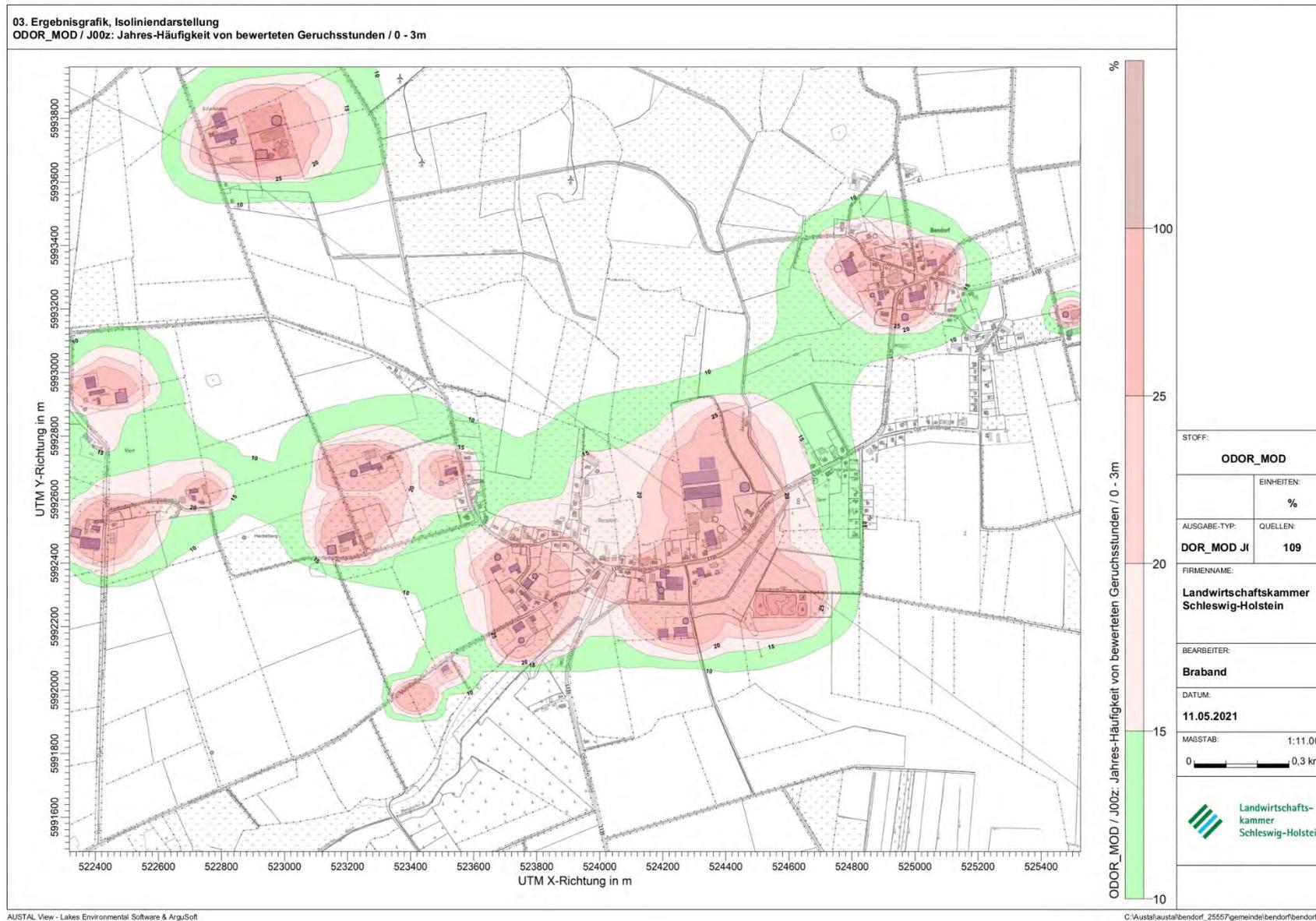


Abbildung 14 Karte mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission (LKSH 2021)

## 4 KOMMUNALE UND BETRIEBLICHE AUSGANGSLAGE

Das Ortsbild der beiden Ortslagen Bendorf und Oersdorf wird durch kleinteilige, dörfliche Siedlungsstrukturen und einige landwirtschaftliche Betriebe sowie meist großzügige Wohngrundstücke mit Gartennutzung geprägt. Gebäudeleerstand ist bei den innerörtlichen Hofanlagen nicht bekannt (Ott 2022b) und beim Wohnen kaum vorhanden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur beschränkt sich auf den ansässigen kommunalen Kindergarten und das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind weder vorhanden noch geplant.

Die Gemeinde Bendorf hat insgesamt 429 Einwohner\*innen (Stand: Mitte 2022). Gemessen am Stand von Ende 2000 (490 Einwohner) ist dies ein Einwohnerrückgang von etwa 12 %.

Durch die Lage an der Bundesautobahn A 23 ist die Gemeinde gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Landesstraße L 131 dient als Autobahnzubringer und trägt zur Einbindung von Bendorf in das regionale Straßennetz bei. Dagegen besteht in Bendorf keine Anbindung an den Schienenverkehr. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in ca. 6 km entfernten Hanerau-Hademarschen, während der nächstgelegene Bahnhof überregionaler Bedeutung in Itzehoe zu erreichen ist. Ebenso ist der öffentliche Busverkehr bzw. -transport eingeschränkt nutzbar, da dieser sich hauptsächlich an Schülerzahlen und -zeiten orientiert. Allerdings gibt es wochentags regelmäßige Busverbindungen nach Hanerau-Hademarschen.

Über einer Bäckerei und einem Hofladen mit Käseverkauf hinaus gibt es keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten mit Waren für den täglichen Bedarf. Die Gemeinde Bendorf verfügt auch nicht über ein Gewerbegebiet. Alle betrieblichen Einrichtungen sind in der gemischten Dorflage bzw. in Dorfrandlagen gewachsene Einheiten.

Die Einrichtung einer Gewerbefläche soll in erster Linie die Erweiterung eines Betriebes ermöglichen, der sich an seinem jetzigen Hauptstandort nicht erweitern kann. Die Gewerbeflächeneinrichtung soll an einem Standort erfolgen, der von dem betroffenen Unternehmen als weiterer Standort bereits genutzt wird. Neben der Nutzung der geplanten Gewerbefläche als Erweiterung der Betriebsfläche des Lohnunternehmens, wird von der Gemeinde eine weitere Gewerbefläche zur Flächenvorhaltung geplant. Eine Gewerbeflächenvorhaltung soll in erster Linie die zukünftigen Bedarfe für ortsansässige Betriebe bedienen, die sich an ihren Standorten aktuell nicht erweitern können. Zum anderen wird mit dem Ziel des Erhalts und der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen eine Ansiedlung von weiteren ortsangemessenen Gewerbebetrieben in der Gemeinde angestrebt.

Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 3 (Schallschutz Nord, November 2019) und der daraus resultierenden Folgen für das Wohngebiet kann festgestellt werden, dass ein arrondierender Standort in der Gemeinde für mögliche Erweiterungen ortsansässiger Betriebe mit Lärmimmissionen in den frühen Morgen- /Nachtstunden (vor 6 Uhr), wie bspw. der ortsansässige Dachdeckerbetrieb, ausgeschlossen werden sollte. Die Nähe selbst solcher dorftypischen und gewachsenen Betriebsstrukturen zu Wohngebieten führt bei den aktuellen Vorgaben z. B. der TA Lärm, oft zu erheblichen Nachbarschafts- und Entwicklungsproblemen in der Gemeinde.

### 4.1 Kriterien der Alternativenprüfung

- **Keine Betriebsverlagerung** aus der Gemeinde, um sowohl Arbeitsplätze als auch jüngere Bewohner\*innen im Ort zu halten;

- **Direkte Anbindung über die regionale Landesstraße L131**, um zusätzlichen Verkehr auf den überwiegend nicht für erhöhten Verkehr ausgelegten Gemeindestraßen zu vermeiden. Weiterhin ist eine Belastung durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen (Lärm- und Schadstoffe) auf dezentral gelegenen Gemeindestraßen von der Gemeinde nicht erwünscht; eine direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße setzt allerdings das Einverständnis des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (LVB) voraus.
- **Vermeidung von Immissionskonflikten** bei bestehenden oder geplanten Wohnstandorten (insbesondere Lärm wie aber auch Staub und Gerüche): Da die geplanten Gewerbeflächen neben der Deckung des Erweiterungsbedarfs eines Lohnunternehmens insbesondere für ortsansässige Betriebe vorgesehen sind, die sich auch aufgrund von bestehenden Immissionskonflikten innerorts nicht erweitern können, müssen die Gewerbeflächenausweisungen so viel Abstand zu bestehender oder potenzieller Wohnbebauung haben, dass Immissionskonflikte weitgehend vermieden werden. Auf Basis der im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des Verfahrens für den B-Plan Nr.3 erstellte Schallschutzgutachten (Tietgen 2020) und Geruchsimmissionsgutachten (LKSH 2021), sollte zwischen Gewerbeflächenausweisung und bestehender oder potenzieller Wohnbebauung möglichst ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden.
- **Möglichst Nachnutzung / Konversion** bereits weitgehend überformter bzw. baulich geprägter Standorte oder Leerstände;
- Möglichst **geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft**;
- **Kein unnötiger Flächenverbrauch** landwirtschaftlicher Nutzfläche, insbesondere nicht **von Grünland**;
- Nutzung eines betrieblich nachhaltigen Standorts, der sowohl räumliche Erweiterungen als auch Veränderungen der Betriebsstruktur ermöglicht;
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes in und am Rand der Gemeinde;
- Berücksichtigung anderweitiger Planungen wie die Errichtung von Solarenergie-Freiflächenanlagen;
- Berücksichtigung von weiteren Standortfaktoren wie das Vorkommen von Boden- und Kulturdenkmälern;
- Zusammenhängender Bereich mit möglichst einfacher Flurstücksituation /-aufteilung.

## 5 POTENZIALERMITTLUNG

Ausgehend der im Kapitel 4.1 aufgeführten Kriterien wurden Flächen ermittelt, die aus planerischer Sicht und unter Berücksichtigung der Wünsche der Gemeinde für eine bauliche Gewerbeentwicklung in Betracht kämen. Im Rahmen der Untersuchung wurden Informationen über innerörtliche Leerständen von ehem. Höfen oder Gewerbebrachen und über die tatsächliche Flächenverfügbarkeit der betrachteten Potenzialflächen von der Gemeinde eingeholt.

Nicht in die Untersuchung einbezogen wurden Flächen ohne direkte Anbindung an die L131, da hier eine zusätzliche Bebauung bzw. Nutzungsintensivierung im Allgemeinen nicht erwünscht und die Gemeindestraßen nicht auf zusätzlichen (Schwerlast-)Verkehr ausgelegt sind (siehe Kapitel 4.1).

Die Tabelle im Anhang führt die Details der Bewertung auf, während die Karte in der Anhang eine Flächenübersicht der beschriebenen Potenzialflächen darstellt.

## 6 ANALYSE UND PLANERISCH-FACHLICHE BEWERTUNG

In der abschließenden planerischen Analyse kommen folgende Sachverhalte zum Tragen und gehen in die Empfehlungen ein:

1. Gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungen, insbesondere des LEP 2021 bzw. dessen Fortschreibung, hat Bendorf als Gemeinde ohne Schwerpunkt und ohne besondere Funktionen die **Möglichkeit, ortsangemessene Betriebe anzusiedeln**. Außerdem können sich ansässige Betriebe in angepasstem Umfang **erweitern**.
2. Es gibt einen dokumentierten **Erweiterungsbedarf eines Unternehmens** (Kock 2022), dem am bisherigen Standort aufgrund des angrenzenden FFH-Gebiets nicht nachgekommen werden kann. Des Weiteren besteht gemäß Bürgermeister Ott **perspektivisch ein weiterer Erweiterungsbedarf** mindestens eines ortsansässigen Betriebes (Dachdeckerbetrieb Ole Dörpstraat).
3. Gemäß Mitteilung des Bürgermeisters fehlt aktuell die **Verkaufsbereitschaft** sowohl für Flächen im Siedlungsbereich als auch für Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches (Ott 2022a). Alle ermittelten Potenzialflächen zur Entwicklung von Gewerbeflächen stehen damit nicht unmittelbar/kurzfristig zur Verfügung. Das ist für den Planungshorizont des FNP von 10-15 Jahren allerdings erstmal unerheblich. Mit der Darstellung im FNP kann sich die Gemeinde aber das Vorkaufsrecht sichern, sollte es zu einer Verkaufsabsicht kommen. Da die mangelnde Verkaufsbereitschaft in Bendorf grundsätzlich bei der Suche nach verfügbaren Flächen – auch für Wohnbauflächen – gilt, kann allein diese Problematik nicht zu einer generellen Versagung aller Flächen für die Ausweisung als bauliche Flächen bzw. als Gewerbeflächen im Rahmen des Flächennutzungsplans führen. Bei der Wahl neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan sind daher die Ermittlung der geringstmöglichen Konfliktpotenziale mit Natur, Landschaft und Gesundheit/ Erholung, sowie die städtebaulichen Bewertungen ausschlaggebend (siehe auch Punkt 10, S. 20).
4. Es sind möglichst Alt-, Brach- oder Konversionsstandorte, also **Standorte mit Vorbelastung bzw. mit bisheriger baulicher Nutzung**, gemäß LEP (2021) zu nutzen. Diese Voraussetzungen treffen für einen Teil der Fläche GP2 zu. Weitere innerörtliche Leerstände von landwirtschaftlichen Höfen oder Gewerbebrachen liegen gemäß den Informationen der Gemeinde nicht vor, die für eine Gewerbenutzung zu reaktivieren wären (Ott 2022b). Am Standort GP2 befindet sich ein Resthof, der von demselben Lohnunternehmen genutzt wird, das sich an dem weiter südlichen Hauptstandort nicht erweitern kann. Dieser Hof wird noch als landwirtschaftlicher Betrieb geführt, der Lohnunternehmer möchte sich aber langfristig dort niederlassen und sein Gewerbe anmelden. Weiterhin kann die Fläche GP7 aufgrund der Nähe zu einem angrenzenden, landwirtschaftlichen Großbetrieb und der Nähe zu einer 110kV-Freileitung als vorbelastet gelten.
5. Die Fläche GP7 wird gemäß der PV-Potenzialflächenanalyse (Bornholdt 2022) als bedingt gut geeigneten Standort für eine PV-Freiflächenanlage bewertet. Die Freiflächen-Photovoltaiknutzung steht in **Flächenkonkurrenz** zur Gewerbeflächennutzung, wobei die Nutzung von Photovoltaik-Dachanlagen am selben Standort mit der Errichtung von Gewerbebetrieben möglich und zu überprüfen wäre.
6. Bereiche in den Ortslagen, (geplanten) Arrondierungsflächen und Einzelwohnbebauungsflächen in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzung sind aus **Immissionsschutz**gründen meist sehr kritisch zu sehen. In den Ortslagen dominieren Mischgebiete, die nach der TA Lärm ein gewisses Schutzbedürfnis aufweisen. In der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) dürfen die Werte am Immissionsort 45 db/A nicht überschreiten. Dieselben

TA Lärm-Vorgaben gelten bei Flächen von Einzelwohnbauten außerhalb von dörflichen Ortskernen wie an der L131 südlich von Oersdorf. Dies ist bei normalen betrieblichen Aktivitäten im Freien nicht zu gewährleisten. Da die betrieblichen Erfordernisse der Zukunft bzgl. der Arbeits- und Aktivitätszeiten nicht vollständig festzulegen sind, sind Arbeits-, Lade- und Fahrzeiten von vor 6.00 oder nach 22.00 Uhr nicht auszuschließen.

Auch wenn bei der Ermittlung von Potenzialflächen versucht wurde, direkte Konfliktbereiche der Wohnnutzung zu vermeiden, sind dennoch insbesondere bei den Potenzialstandorten GP2.1, GP3, GP4, GP5, GP6, GP8 und GP9 Immissionskonflikte in Bezug auf Lärm nicht auszuschließen.

In Bezug auf mögliche Immissionskonflikte ausgehend von GP2 und der potenziellen Wohnbauflächen WP1 und WP2 (siehe Karte im Anhang) ist hervorzuheben, dass der Abstand zwischen angedachten Wohn- und Gewerbeflächen weit mehr als 100 m beträgt und somit ein geringeres Risiko insbesondere für Lärmimmissionen ausgehend von GP2 vorherrscht. Weiterhin liegt GP2 östlich von der potenziellen Wohnbebauung. Die durchschnittlich häufigeren Westwindwetterlagen mindern die Immissionswirkung (insbesondere Geruchsmissionen) auf die potenziellen Wohnbauungen bei WP1 und WP2.

7. Weitere mögliche, an der L131 gelegenen Arrondierungsflächen in den Ortslagen und in der Nähe des Bendorfer Bachs, kommen nicht in Frage, da diese Bereiche Teile des **FFH-Gebietes Iselbek mit Lindhorster Teich** umfassen.
8. Weiterhin sind mit Bereichen größere Konflikte verbunden und dementsprechend für eine Gewerbeansiedlung sehr kritisch zu bewerten, die eine **besondere Bedeutung für Natur und Landschaft** innehaben bzw. im Vergleich von höherer Wertigkeit sind:
  - a. Generell ist die Inanspruchnahme von Grünlandflächen im Vergleich zu bisher intensiv genutzten Ackerflächen zu vermeiden. Das betrifft insbesondere die Flächen GP3, GP4, GP5 (tlw.) und GP6. Dabei gehören Teile von GP4 und GP6 zur besonders erhaltenswerten Moorkulisse gemäß Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG).
  - b. Hinsichtlich des Bodenschutzes haben die Flächen GP4, GP5, GP6 das größte Konfliktpotenzial. Bei GP4 steht ein Boden an, der eine besonders große Bedeutung von Bodenfunktionen innehat (LLUR 2021). Bei Großteilen von GP5 und GP6 stehen Niedermoorböden an, die ebenso als besonders erhaltenswert gelten und nur durch Entwässerungsmaßnahmen nutzbar gemacht werden könnten.
  - c. Die Bebauung der Flächen können die Beseitigung oder die Entwertung von Knicks zur Folge haben. Da Großteile der Gemeinde von einer knickreichen Kulturlandschaft geprägt sind, sind bei allen betrachteten Potenzialflächen Eingriffe in Knickstrukturen unvermeidlich. Die Herstellung von Zufahrten auf die Flächen macht bei nahezu allen betrachteten Flächen geringfügige Knickbeseitigungen notwendig. Die Inanspruchnahme von Flächen mit querenden Knicks kann die Beseitigung von größeren Knickverläufen zur Folge haben, während für randständige Knicks angrenzend zu einer bereits bestehenden Bebauung oder Straße durch die Beeinträchtigung der Gewerbeflächeneinrichtung das Risiko besteht, entwidmet zu werden. Das heißt, dass bestehende Knicks ihren Status als geschütztes Biotop verlieren können, wenn von beiden Seiten eine zu dichte Bebauung oder Nutzung z.B. als Lagerflächen vorliegt und die Knicks die typischen Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen können. Die Analyse ergibt bei folgenden Flächen entsprechende Risiken:

- i. Risiko der Beseitigung von Knicks mit Längenangaben:
    - GP2: 182 m
    - GP3: 177 m
    - GP5: 129 m
    - GP6: 162 m
  - ii. Risiko der Entwidmung von Knicks mit Längenangaben:
    - GP2.1: 247 m
    - GP2: 206 m
    - GP3: 180 m
    - GP4: 126 m
    - GP6: 244 m
    - GP7: 124 m (hier ist Knick gleichzeitig eine Kompensationsfläche, siehe Nr. 9)
    - GP8: 194 m
    - GP9: 327 m
9. Die Nutzung von Flächen für eine Gewerbeansiedlung kann durch bereits bestehende Flächenfestlegungen wie Kompensations- oder Ökokontoflächen nur mit höherem Aufwand wie das Einholen von Ausnahmegenehmigungen oder das Auflösen von bestehenden Vereinbarungen ermöglicht werden. Bei den betrachteten Potenzialflächen liegt bei der Fläche GP7 eine, am südwestlichen Rand querende, Kompensationsfläche vor, die – nach der Form zu beurteilen – wahrscheinlich für eine Knickentwicklung vorgesehen wird, aber noch nicht umgesetzt wurde. Hier ist eine Klärung vonnöten, bevor die Fläche für eine Gewerbeentwicklung vorgesehen werden kann. Bei derselben Fläche GP7 besteht weiterhin das Risiko, eine bestehende und schon umgesetzte Kompensationsmaßnahme zu entwerten bzw. den erzielenden Schutzstatus zu beeinträchtigen (siehe Punkt 8, S. 25). Ebenso liegen bei der Fläche GP1 randständige Knicks als Kompensationsflächen vor, die durch die Gewerbeansiedlung gefährdet werden könnten. Daher bedarf es auch bei randständigen Kompensationsflächen eine Klärung des Umgangs mit diesen Kompensationsflächen, bevor hier Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollten.
10. In Bezug auf das **Landschafts- und Ortsbild** sind grundsätzlich Zersiedlungstendenzen, die negative Überprägung von Orteingangssituationen und die Störung von Sichtbeziehungen zu vermeiden:
- a. Gewerbeflächen weit außerhalb der Ortslagen wie GP1, GP8 und GP9 haben das größte Risiko einer negativen Zersiedlungswirkung zur Folge.
  - b. Bei GP2 und GP3 wirkt eine mögliche negative Prägung des Ortsbildes im Außenbereich am Ortseingang.
  - c. Eine Störung von Sichtbeziehungen insbesondere ausgehend der Ortslagen in die freie Landschaft hinein, können insbesondere die Bereiche GP4, GP5, GP6 und GP7 auslösen. Dabei können Gewerbeansiedlungen den freien Blick in die Niederungslandschaft des Bendorfer Bachs und deren Charakter als offene Kulturlandschaft beeinträchtigen.

## 6.1 Fazit

Gemäß der Gemeinde gibt es in den innerörtlichen Lagen keine Leerstände von ehemaligen Höfen und Gewerbebrachen, sodass die Untersuchung Flächen in Betracht nehmen muss, die – abgesehen eines Teils des Standorts GP2 - keine bisherige bauliche Nutzung aufweisen.

Ausgehend der Kriterien und der Ermittlung von möglichen Auswirkungen und bereits wirkenden Vorbelastungen werden GP1, GP2 und GP7 als Flächen identifiziert, die in der Summe ein geringeres Konfliktpotenzial gegenüber Natur, Landschaft und Gesundheit/Erholung aufweisen als die anderen betrachteten Flächen. Dabei sind GP1 und GP7 aus den oben genannten Gründen (Zersiedlung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) nur eingeschränkt für die Gewerbeentwicklung zu empfehlen. Bei GP7 kommen der ungeklärte und höhere Erschließungsaufwand hinzu. Für die Nutzung als Gewerbefläche sind bei denselben Flächen GP7 und GP1 die mögliche Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung von bestehenden oder geplanten Kompensationsflächen ein weiteres Hemmnis. Hinsichtlich der Risiken des Eingriffs in geschützte Biotopie bzw. der möglichen Beseitigung oder Entwidmung von Knicks, ist dafür Sorge zu tragen, dass die anschließende Bebauungsplanung den Erhalt von Knicks und ihren Schutzstatus priorisiert und durch Maßnahmen wie Abstandsregelungen ermöglicht. So sollten bei der ansonsten mit geringeren Konfliktpotenzialen einhergehende Fläche GP2 nur bei besonderer Notwendigkeit in die geschützten Knicks bzw. ihren Schutzstatus eingegriffen werden.

Obwohl die Nutzung der Fläche GP2 ebenso eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Zersiedlungstendenz nach sich ziehen kann und einen besonderen Umgang mit den bestehenden Knicks erfordert, ist hier positiv hervorzuheben, dass die Fläche bereits an eine in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild vorbelastete Fläche mit Landwirtschafts- bzw. Betriebsgebäuden anschließt. Zwar liegt der Standort GP2 etwas außerhalb der Bendorfer Ortslage, jedoch werden durch diese Lage Immissionskonflikte vermieden. Weiterhin berücksichtigt der Standort GP2 eine mögliche Ausweitung der Wohnbebauung am Ortseingang.

Als Ergebnis der Analyse ergibt sich, dass die Potenzialfläche GP2 im Vergleich zu den anderen betrachteten Flächen am ehesten für eine Gewerbeansiedlung geeignet erscheint, auch wenn dort das Risiko der Beeinträchtigung von bestehenden Knicks besonders zu berücksichtigen ist. Somit beziehen sich die folgenden Handlungsempfehlungen insbesondere auf die Fläche GP2.

## 7 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 7.1 Gewerbe / Dorfentwicklung

Der aktuelle Erweiterungsbedarf eines Lohnunternehmens, dem am bisherigen Standort auf Grund des angrenzenden FFH-Gebiet nicht nachgekommen werden kann, und der Mangel an bestehenden ungenutzten Gewerbeflächen machen eine Neuausweisung einer Gewerbefläche in der Gemeinde vonnöten. Eine Umsiedlung des Betriebes in eine andere Gemeinde bzw. in ein dortiges Gewerbegebiet favorisiert die Gemeinde Bendorf nicht und wäre in diesem Fall unverhältnismäßig. Ebenso widerspräche eine Umsiedlung dem im Regionalplan formulierten Grundsatz des Erhalts von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Aus planerischer Sicht ist die Nutzung und die Erweiterung eines bestehenden Resthofs als Gewerbefläche am Standort GP2 im Sinne einer Konversion einer bereits baulich genutzten Fläche positiv zu bewerten. Dagegen würde die Errichtung eines Gewerbes an einem neuen Standort zu einer zusätzlichen Versiegelung neben möglichen Immissionskonflikten und zur Verschwendung von Ressourcen führen. Weiterhin spricht für die Nutzung des Standortes GP2, dass der Resthof bereits von demselben Lohnunternehmen genutzt wird, das den Vergrößerungsbedarf – auch wenn ursprünglich an dem erwähnten nicht erweiterbaren Standort – angemeldet hat. Für die Nutzung des Standorts GP2 spricht ebenfalls, dass das dort bereits tätige Gewerbe als ortsangemessener Betrieb in der Gemeinde akzeptiert wird und wohnortnahe Arbeitsplätze bietet.

Über den oben aufgeführten konkreten Erweiterungsbedarf hinaus ergeben sich weitere Bedarfe nach einer Gewerbeflächenvorhaltung, deren Art und Umfang auf Basis der bisher geäußerten Bedarfe nicht abschließend geklärt werden kann. Allerdings sind Bedarfe nach weiteren Gewerbeflächen im Planungshorizont eines Flächennutzungsplans absehbar:

- Bei Bedarf stehen nicht für alle ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen zur Verfügung. Der Erweiterung an bestehenden Standorten stehen häufig Immissionskonflikte, angrenzende Schutzgebiete, das Gebot der Zersiedlungsvermeidung und eine mangelhafte verkehrliche Erschließung entgegen.
- Ein weiterer Bedarf geht – von der Gemeinde gewünschten – Neuansiedlungen von ortsangemessenen Betrieben aus, die gemäß der Regionalplanung einen Beitrag *„zur Erhaltung und Entwicklung kleinerer und mittelständischer Betriebe insbesondere in den ländlichen Räumen“* leisten sollen, während das im Rahmen der Gewerbeflächenausweisung zu erzielende wohnortnahe Arbeitsplatzangebot die Pendlertätigkeit in Gemeinden mit hohem Auspendlerüberschuss zugunsten der Verkehrsminderung verringern kann.

Um den genannten Bedarfen nachzukommen, kann eine Gewerbeflächenvorhaltung über dem aktuell geäußerten Bedarf eines Betriebs hinaus im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden. Im Sinne der Vermeidung von weiteren Zersiedlungstendenzen liegt es nahe, die Gewerbeflächenvorhaltung an den bereits baulich genutzten Bereich des Resthofs anzuschließen, so dass der Standort GP2 insgesamt 3 ha beträgt, während die noch ungenutzte Gewerbeflächenvorhaltung ca. 1,2 ha beträgt. Die Ansiedlung in der Gewerbeflächenvorhaltung sollte jedoch nur denjenigen Gewerbebetrieben vorbehalten sein, bei denen Immissionskonflikte in den bewohnten Ortslagen unvermeidbar wären. So ist hinsichtlich der weiteren Siedlungs- und Gewerbeentwicklung darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Ortslagen nicht pauschal zu versagen ist, wenn diese keine erheblichen Lärm- oder Geruchsimmissionen hervorrufen. Allerdings sind die Wohnbauentwicklung bei Erweiterungen und Neuansiedlungen von

Gewerbebetrieben und die damit einhergehenden Immissionskonflikte zu berücksichtigen. Das bereits komplett veräußerte Wohngebiet, was erst vor kurzem mit dem B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet Ole Dörpstraat“ entwickelt wurde, zeigt, dass es nach wie vor einen Bedarf nach Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Bendorf gibt.

## 7.2 Eignung des Standorts / Außenbereich

Ausgehend der Analyse ist der Standort GP2 aus planerischer Sicht ein Standort, der im Vergleich zu allen anderen betrachteten Standorten – mit Einschränkungen des erhöhten Risikos der Beeinträchtigung von bestehenden Knicks – ein geringeres Konfliktpotenzial für Natur, Landschaft und Gesundheit/Erholung aufweist und die Bedingungen an einem Gewerbestandort am ehesten erfüllt. Allerdings befindet sich der Standort GP2 etwas abseits der Ortslage im Außenbereich, was dem Zersiedlungsvermeidungsgebot entgegensteht. Weiterhin sollte bei der anschließenden Bebauungsplanung der Erhalt von Knicks und ihr Schutzstatus priorisiert und durch Maßnahmen wie Abstandsregelungen ermöglicht werden. Positiv zu erwähnen und ausschlaggebend ist, dass der vorgeschlagene Standort zum Teil einen bereits genutzten Betrieb bzw. Resthof umfasst, was das Vorhaben zumindest in Teilen zu einer Konversion eines baulichen Bestandes macht. Die weitere ca. 1,2 ha große Flächenausweisung (innerhalb der 3 ha Gesamtflächenausweisung), die nördlich an den Resthof anschließt, kann nicht als Konversion aufgrund der Inanspruchnahme von bisheriger landwirtschaftlicher Fläche gelten. Jedoch grenzt diese weitere Flächenausweisung an die L131 und nutzt entsprechend einen bereits durch den Straßenverkehr vorbelasteten Raum. Weiterhin wird durch die Nähe zur L131 die Bedingung erfüllt, die Erschließung einer geplanten Gewerbefläche durch eine regionale Landstraße zu ermöglichen, damit eine weitere Verkehrsbelastung über kleinere Straßen in Siedlungslagen vermieden wird. Die Lage außerhalb der Ortslage an der L131 hat jedoch zur Folge, dass die 20 m-Bauverbotszone entlang von Landstraßen außerhalb von Ortslagen gemäß § 29 StrWG zu berücksichtigen ist. Diese Bauverbotszone sollte dazu genutzt werden, um eine optische Abschirmung zu erwirken, z.B. durch den Erhalt des bestehenden Knicks, oder andere Maßnahmen durchzuführen, die einer Störung des Ortsbildes am Ortseingang entgegenwirken.

In Bezug auf die Ortseingangssituation ist zu erwähnen, dass der ausgewählte Standort GP2 Raum für eine weitere Wohnbauentwicklung am Ortsrand (siehe WP1 und WP2 in Karte im Anhang 1) lässt. Eine zukünftige Wohnbebauung an dieser Stelle kann die Lücke zwischen der Gewerbefläche und dem Ortseingang verkleinern, sodass die das Ortsbild beeinträchtigende Zersiedlungswirkung zukünftig gemindert werden sollte.

Sollte der Standort GP2 für eine Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes ausgewählt werden, erzeugt die Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB die Notwendigkeit eines Bebauungsplans.

**Da sich im Rahmen der vorliegenden Analyse gezeigt hat, dass es für die geplante Art der Nutzung keine Standortalternative in der Ortslage bzw. am näheren Ortsrand gibt, wird empfohlen, die Gewerbeflächenausweisung am Standort GP2 vorzunehmen und die Aufstellung des Flächennutzungsplans weiterzuführen.**

## LITERATUR/INTERNETQUELLEN

**Bornholdt** - Bornholdt Ingenieure GmbH (2022) Planerische Potenzialanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Bendorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde, Potsdam.

**Grünplanung Morgenroth** (2003) Landschaftsplan der Gemeinde Bendorf, vorgelegt am 1. September 2001, Stand 18. Juni 2003, Lübeck.

**IM** – Innenministerium Schleswig-Holstein (2010) Qualitätvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, Kiel.

**Kock**, Hans-Jürgen (2022) Bedarfsanmeldung des interessierten Lohnunternehmers per E-Mail am 18.10.2022

**LKSH** – Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2021) Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsmission. Beurteilung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung in der Gemeinde 25557 Bendorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde, Futterkamp.

**LLUR** – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2021) Erläuterungen zur Hinweiskarte zum Auf- und Einbringen von Material in Böden, unter [https://www.umweltdaten.landsh.de/data/meta/boden/bodenbewertung/dok/steckbrief\\_auf\\_ein.pdf](https://www.umweltdaten.landsh.de/data/meta/boden/bodenbewertung/dok/steckbrief_auf_ein.pdf)

**MELUND** - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2020) Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Neuaufstellung 2020, Kiel.

**MELUND** – Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2022) FB\_Bendorf, Shapefile mit Stand: aktuell (01.12.2021).

**MI** - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021a) Stellungnahme des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes am 23.11.2021

**MI** - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021b) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Kiel.

**MLRLLT** – Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000) Regionalplan für den Planungsraum III. Technologie-Region K.E.R.N. Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Kiel 2001

**MLUR** – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2011) Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen, Kiel.

**Statistikamt Nord** – Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022) Regionaldaten für Bendorf, unter <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/934/> (letzter Zugriff am 05.10.2022).

**Ott**, Holger (2022a) Mitteilung des Bürgermeisters von Bendorf per E-Mail am 18.10.2022

**Ott**, Holger (2022b) Mitteilung des Bürgermeisters von Bendorf per E-Mail am 20.10.2022

**Tietgen**, Gerhard (2020) Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bendorf Amt Mittelholstein, Langwedel.

## RECHTSVORSCHRIFTEN

**BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.

3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

**BBodSchG** – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch

Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1

des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

**DGLG** – Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland vom 7. Oktober 2013.

**IM** – Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-

Holstein (2020) Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein Kapitel 5.7

(Windenergie an Land), 29.12.2020, Kiel.

**LNatSchG** – Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein, vom 24. Februar 2010

(GVOBl. Schl.-H. S. 301, 302, 486); zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Februar 2022

(GVOBl. Schl.-H. S. 91)

**StrWG** – Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) In der Fassung der

Bekanntmachung vom 25. November 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 631, 2004 S. 140), zuletzt

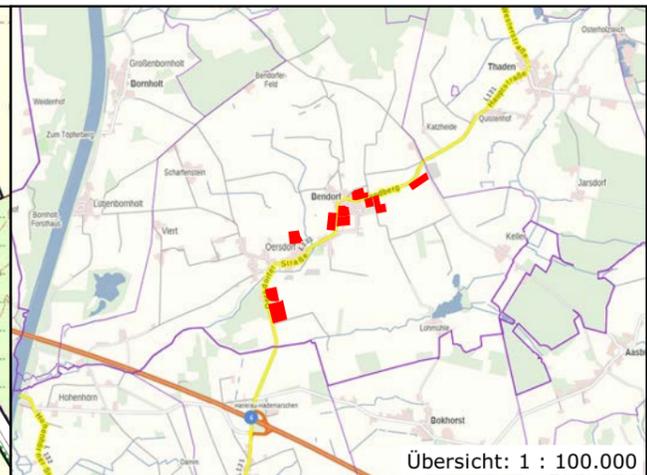
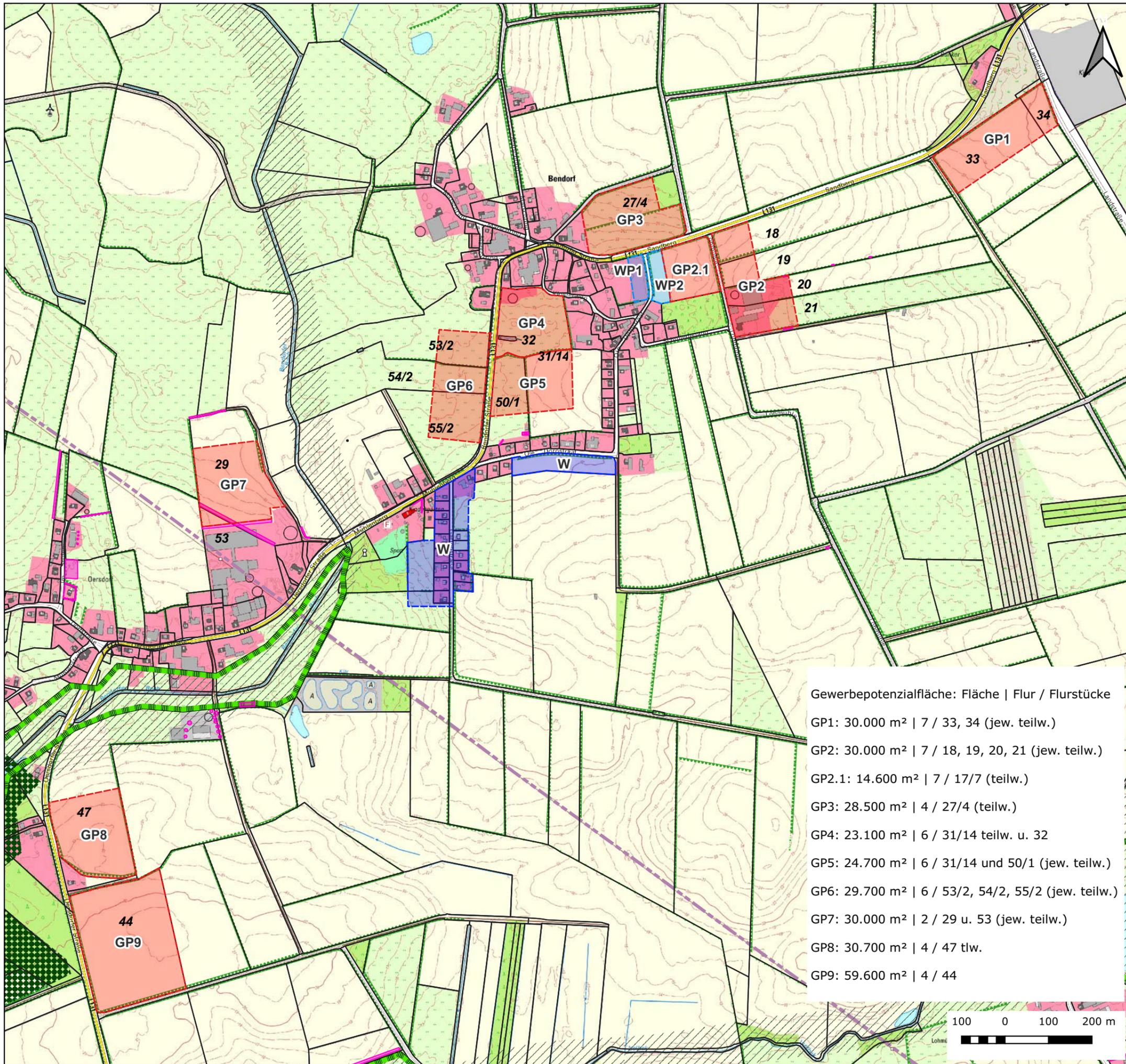
geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 622)

Tabelle 1: Potenzialflächen für Gewerbe der Lohnunternehmen und des Bausektors

Flächennummer	GP 1	GP 2	GP 2.1	GP 3
<b>allgemeine Angaben</b>				
<b>Flur/Flurstück</b>	7 / 33, 34 (jeweils teilw.)	7 / 18, 19, 20, 21 (jeweils teilw.)	7 / 17/7 (teilw.)	4 / 27/4 (teilw.)
<b>Adresse/Straße</b>	zw. Sandberg (L131) und Landstraße	Lohmühle 2	Sandberg (L131) / Lohmühle	Bendorfer Straße/Sandberg (L131)
<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	30.000	30.000	14.600	28.500
<b>Eigentümer</b>	privat	privat	privat	privat
<b>aktuelle Nutzung/Zustand</b>	Intensivacker	Intensivacker; teilweise Betriebsfläche Landwirtschaft	Intensivacker	Grünland
<b>städtebauliche Bewertung</b>				
<b>Innenbereich/Außenbereich</b>	Außenbereich	Außenbereich	Außenbereich	Außenbereich
<b>Erschließung</b>	möglich über L131	vorhanden über Straße Lohmühle; weitere möglich über L131	vorhanden über Straße Lohmühle; weitere möglich über L131	möglich über L131
<b>Bodenordnung notwendig</b>	ja	ja	ja	ja
<b>Bebaubarkeit der Fläche/Gelände</b>	unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131 (auf einem geringen, randständigen Flächenanteil)	unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131; tlw. sind Knicks und Kompensationsflächen zu berücksichtigen	unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131; tlw. sind Knicks zu berücksichtigen	unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131; Knicks und ggf. Waldabstandsflächen sind zu berücksichtigen
<b>Ortsbild</b>	Freifläche außerhalb der Siedlung; am Gemeinderand	Freifläche und tlw. bereits baulich genutzte Fläche im Außenbereich, ca. 150 m vom Ortsrand entfernt	Freifläche, direkt angrenzend an potenzielle Wohnbaufläche im Westen und an Gartenfläche mit dichtem Baumbewuchs im Süden	mit Knicks gesäumte LW-Fläche angrenzend an landwirtschaftliche Betriebsfläche im Westen und im südl. Bereich an Wohnbebauung/ Siedlungsrand
<b>umweltrelevante Bewertung</b>				
<b>Immissionen/Emissionen</b>	Nördliche, 100 m entfernte Einzelwohnbebauungen mit Wald abgeschirmt; aufgrund der Entfernung ist mit einem geringen Risiko für Immissionskonflikte zu rechnen	Nächstgelegene und potenzielle Wohnstandorte (WP2/Übernahme aus dem LP) ca. 120 bis 150 m entfernt; bestehende Wohnbebauung mit Wald abgeschirmt; aufgrund der Entfernung ist mit einem geringen Risiko für Immissionskonflikte zu rechnen	potenzieller Wohnstandort (WP2/Übernahme aus dem LP) direkt angrenzend ⇒ Risiko für Immissionskonflikte	nächstgelegene Wohnbebauung (im Bestand und in mögl. Planung) ca. 25 m zur südlichsten Grenze der Fläche entfernt, damit erhöhtes Risiko für Immissionskonflikte
<b>Altlastenverdacht</b>	Altlastenfläche nördlich angrenzend	nein	nein	nein
<b>Boden-/Biotopbewertung</b>	sehr geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit; Intensivacker mit randständigen Knicks	geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; Intensivacker; randständige Knicks und querende Knicks	geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; Intensivacker; randständige Knicks	geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; Grünland mit randständigen und querenden Knicks
<b>Sonstiges</b>	bisher keine bauliche Nutzung/ keine Versiegelung;	bauliche landwirtschaftliche Nutzung auf ca. 6.000 m <sup>2</sup> mit zusätzlichen Lagerflächen, ansonsten Ackernutzung ohne Versiegelung;	Ackernutzung ohne Versiegelung	bisher keine bauliche Nutzung/keine Versiegelung
<b>Fazit</b>				
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ weitabgelegener Außenbereich am Gemeinderand</li> <li>■ Gefahr der Zersiedlung</li> <li>■ / + bisher ungestörtes Landschaftsbild ohne bauliche Prägung, jedoch geringe Einsehbarkeit der Fläche</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung von Knicks</li> <li>+ keine schwerwiegenden Immissionskonflikte zu erwarten</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da sehr geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ / + Außenbereich jedoch relativ geringe Entfernung zum Siedlungsrand und tlw. bereits genutzte Betriebsfläche und damit tlw. vorbelastet</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung und Beseitigung von Knicks</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>+ Fläche entspricht Vorschlag der Gemeinde</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Außenbereich jedoch Nähe zu potenzieller Wohnbaufläche</li> <li>■ Immissionskonflikte falls Wohnbebauung erfolgt</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung und Beseitigung von Knicks</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ / + Außenbereich jedoch direkt angrenzend zum Siedlungsrand mit Betriebsflächen und damit tlw. vorbelastet</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung und Beseitigung von Knicks</li> <li>■ Beseitigung von Dauergrünland</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>■ Immissionskonflikte zu erwarten</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>
<b>planerische Empfehlung</b>	<b>bedingt geeigneter Standort (■ / +)</b>	<b>geeigneter Standort, bei besonderer Berücksichtigung des Biotopschutzes (+)</b>	<b>keine Empfehlung (■)</b>	<b>keine Empfehlung (■)</b>

Flächennummer	GP 4	GP 5	GP 6
<b>allgemeine Angaben</b>			
<b>Flur/Flurstück</b>	6 / 31/14 teilw. und 32	6 / 31/14 und 50/1 (jeweils teilw.)	6 / 53/2, 54/2, 55/2 (jeweils teilw.)
<b>Adresse / Straße</b>	östlich von Bendorfer Straße (L131)	östlich von Bendorfer Straße (L131)	westlich von Bendorfer Straße (L131)
<b>Größe (m²)</b>	23.100	24.700	29.700
<b>Eigentümer</b>	privat	privat	privat
<b>aktuelle Nutzung/Zustand</b>	<b>Grünland;</b> geringer Teil Betriebsfläche Landwirtschaft	<b>Weide,</b> Intensivacker	<b>Grünland</b>
<b>städtebauliche Bewertung</b>			
<b>Innenbereich/Außenbereich</b>	Außenbereich im Innenbereich	Außenbereich im Innenbereich	Außenbereich
<b>Erschließung</b>	möglich über L131	vorhanden	möglich über L131
<b>Bodenordnung notwendig</b>	ja	ja	ja
<b>Bebaubarkeit der Fläche / Gelände</b>	grundsätzlich unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131; evtl. im westlichen Bereich stärkere Entwässerung vonnöten und bestehender Grabenabschnitt zu berücksichtigen; randständige Knicks sind zu berücksichtigen	unproblematisch unter Berücksichtigung der 20 m-Bauverbotszone zur L131; evtl. im westlichen Bereich stärkere Entwässerung vonnöten; randständige und querende Knicks sind zu berücksichtigen	20 m-Bauverbotszone zur L131 ist zu berücksichtigen; evtl. stärkere Entwässerung vonnöten; querender Knick ist zu berücksichtigen
<b>Ortsbild</b>	Freifläche im Siedlungsbereich; östlicher Rand des Niederungsbereiches des Bendorfer Bachs; bestehende Sichtbeziehung in die Niederung ausgehend der Siedlung	Freifläche im Siedlungsbereich; östlicher Rand des Niederungsbereiches des Bendorfer Bachs; bestehende Sichtbeziehung in die Niederung ausgehend der Siedlung	Freifläche im Siedlungsbereich; östlicher Bereich des Niederungsbereiches des Bendorfer Bachs; bestehende Sichtbeziehung in die Niederung ausgehend der Siedlung
<b>umweltrelevante Bewertung</b>			
<b>Immissionen/Emissionen</b>	Wohnbebauung angrenzend, jedoch tlw. Vorbelastung durch Geruchsmissionen angrenzender landwirtschaftl. Betriebe;	nächstgelegene Wohnbebauung sowohl südlich als auch östlich in ca. 80 m Entfernung; Immissionskonflikte nicht auszuschließen	nächstgelegene Wohnbebauung südlich und nördlich in ca. 60 bis 100 m Entfernung; mögliche Immissionskonflikte weniger als bei P4 und P5, jedoch nicht gänzlich auszuschließen
<b>Altlastenverdacht</b>	nein	nein	nein
<b>Boden-/Biotopbewertung</b>	geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; randständige Knicks  <i>3/4 der Fläche (östlich):</i> Grünland mit Boden mit besonderer Erfüllung von Bodenfunktionen; gemäß Bodenfeuchtekartierung Voraussetzungen für die Entwicklung eines Trockenrasens;  <i>1/4 der Fläche (westlich):</i> Grünland in Moorkulisse und mit grundwasserbeeinflusster Boden mit Grabenabschnitt (siehe Flstk. 32);	randständige und querende Knicks  <i>2/3 der Fläche (östlich):</i> Intensivacker; geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; anstehender Boden mit besonderer Erfüllung von Bodenfunktionen; gemäß Bodenfeuchtekartierung Voraussetzungen für die Entwicklung eines Trockenrasens;  <i>1/3 der Fläche (westlich):</i> Weide zum Großteil auf Niedermoor; sehr geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit;	Grünland, zum Großteil auf Niedermoor in Moorkulisse und mit grundwasserbeeinflussten Böden; zum geringen Teil mittlere landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit, ansonsten zum überwiegenden Teil geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit; querende und randständige Knicks
<b>Sonstiges</b>	am nörd. Rand Gülle-Silo und landwirtschaftl. Lagerflächen, ansonsten keine bauliche Nutzung/ keine Versiegelung; aufgrund der bestehenden Geruchsmissionen wurde der Vorschlag zur Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb der Potenzialfläche entlang des Klosterwegs durch den Landschaftsplan bisher nicht verwirklicht;	keine bauliche Nutzung/ keine Versiegelung; im Bereich der Weide Einrichtung von (temporären) Unterständen und Koppeln möglich	bisher keine bauliche Nutzung/ keine Versiegelung;
<b>Fazit</b>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ / + Außenbereich jedoch direkt angrenzend zum Siedlungsrand und so vielmehr Arrondierungswirkung</li> <li>+ angrenzend zu landwirtschaftl. Betriebsflächen und damit tlw. vorbelastet</li> <li>■ Beseitigung von Dauergrünland mit Entwicklungspotenzial zu einem hochwertigen Grünland</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung von Knicks</li> <li>■ evtl. Gefahr der Beseitigung der Sichtbeziehung in die Niederung des Bendorfer Bachs</li> <li>■ Entwertung bzw. erheblicher Eingriff in Boden mit besonderer Erfüllung von Bodenfunktionen</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>■ Immissionskonflikte zu erwarten</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ / + Außenbereich jedoch mit Bezug zu Siedlungsstrukturen</li> <li>■ Beseitigung einer Weide / Dauergrünland auf tlw. Niedermoor</li> <li>■ Entwertung bzw. erheblicher Eingriff in wertvollen Niedermoor-Boden</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung und Beseitigung von Knicks</li> <li>■ evtl. Gefahr der Beseitigung der Sichtbeziehung in die Niederung des Bendorfer Bachs</li> <li>+ geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe Ertragsfähigkeit</li> <li>■ Immissionskonflikte sind nicht auszuschließen</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ / + Außenbereich jedoch mit Bezug zu Siedlungsstrukturen</li> <li>■ Beseitigung eines Dauergrünlands in der Moorkulisse</li> <li>■ Entwertung bzw. erheblicher Eingriff in wertvollen Niedermoor-Boden</li> <li>■ evtl. Gefahr der Entwertung und Beseitigung von Knicks</li> <li>■ evtl. Gefahr der Beseitigung der Sichtbeziehung in die Niederung des Bendorfer Bachs</li> <li>■ / + mäßige Flächenkonkurrenz zur LW, da mittlere, jedoch in weiten Teilen geringe bis sehr Ertragsfähigkeit</li> <li>■ Immissionskonflikte sind nicht gänzlich auszuschließen</li> <li>■ keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>
<b>planerische Empfehlung</b>	<b>keine Empfehlung (■)</b>	<b>keine Empfehlung (■)</b>	<b>keine Empfehlung (■)</b>

Flächennummer	GP 7	GP 8	GP 9
<b>allgemeine Angaben</b>			
<b>Flur/Flurstück</b>	2 / 29 und 53 (jeweils teilw.)	4 / 47 tlw.	4 / 44
<b>Adresse / Straße</b>	nördl. der Oersdorfer Straße 5	nördl. der Oersdorfer Straße 14	südl. der Oersdorfer Straße 14
<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	30.000	30.700	59.600
<b>Eigentümer</b>	privat	privat	privat
<b>aktuelle Nutzung/Zustand</b>	Intensivacker; zu einem geringen Teil Lager- / Brachfläche eines Landwirtschaftsbetriebs	Intensivacker	Intensivacker
<b>städtebauliche Bewertung</b>			
<b>Innenbereich/Außenbereich</b>	Außenbereich	Außenbereich	Außenbereich
<b>Erschließung</b>	bedingt vorhanden, über Wege-Flstk. 56 (Flur 3) und 28/1 (Flur 2)	möglich über L131	möglich über L131
<b>Bodenordnung notwendig</b>	ja	ja	nein
<b>Bebaubarkeit der Fläche / Gelände</b>	unproblematisch	unproblematisch unter Berücksichtigung der randständigen 20 m-Bauverbotszone zur L131	unproblematisch unter Berücksichtigung der randständigen 20 m-Bauverbotszone zur L131
<b>Ortsbild</b>	Freifläche direkt nördl. angrenzend zu einem großen Landwirtschaftsbetrieb am südwestl. Rand des Niederungsbereichs des Bendorfer Bachs; sichtbar von östl. verlaufender Bendorfer Straße	Freifläche im Außenbereich, rund 300 m vom Ortsrand entfernt	Freifläche im Außenbereich, ca. 500 m vom Ortsrand entfernt
<b>umweltrelevante Bewertung</b>			
<b>Immissionen/Emissionen</b>	Bereits mit Immissionen vorbelastete Fläche; nächstgelegene Einzelwohnbebauung ca. 150 m, ansonsten weit mehr als 250 m, somit geringeres Konfliktpotenzial	Direkt angrenzend zu westlicher und südwestlicher Einzelwohnbebauung, damit sind Immissionskonflikte zu erwarten	Direkt angrenzend zu nördlicher Einzelwohnbebauung, damit sind Immissionskonflikte zu erwarten
<b>Altlastenverdacht</b>	nein	nein	nein
<b>Boden-/Biotopbewertung</b>	sehr geringe bis geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; Intensivacker mit randständigen Knicks;	überwiegend geringe, teils sehr geringe landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit; Intensivacker mit randständigen Knicks;	
<b>Sonstiges</b>	bisher keine baul. Nutzung/ keine Versiegelung; südlicher Knick als Kompensationsmaßnahme angrenzend zur Betriebsfläche; Gemäß Kompensationskataster steht eine weitere im südlichen Bereich diagonal verlaufende Kompensationsfläche an, deren Aktualität aufgrund der bisherigen fehlenden Umsetzung zu überprüfen ist.	bisher keine baul. Nutzung/ keine Versiegelung; kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet Iselbek mit Lindhorster Teich: ca. 100 m	bisher keine baul. Nutzung/keine Versiegelung; kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet Iselbek mit Lindhorster Teich: ca. 280 m
<b>Fazit</b>			
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">+</span> Außenbereich jedoch direkt angrenzend zu einem Landwirtschaftsbetrieb mit hoher Vorbelastung für die direkte Umgebung</li> <li><span style="color: red;">-</span> evtl. Gefahr der Entwertung von Knicks</li> <li><span style="color: red;">-</span> evtl. optische Störung in der freien Landschaft der Niederung des Bendorfer Bachs</li> <li><span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span> geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit</li> <li><span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span> Immissionskonflikte sind im Vergleich weniger zu erwarten</li> <li><span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span> evtl. erhöhter Erschließungsaufwand</li> <li><span style="color: red;">-</span> keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">-</span> Außenbereich mit mindestens 250 m Entfernung zum Ortseingang und daher Gefahr der Zersiedlung</li> <li><span style="color: red;">-</span> evtl. Gefahr der Entwertung von Knicks</li> <li><span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span> geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit</li> <li><span style="color: red;">-</span> Immissionskonflikte mit Einzelwohnbebauungen sind nicht auszuschließen</li> <li><span style="color: red;">-</span> keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">-</span> Außenbereich mit mindestens 250 m Entfernung zum Ortseingang und daher Gefahr der Zersiedlung</li> <li><span style="color: red;">-</span> evtl. Gefahr der Entwertung von Knicks</li> <li><span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span> geringe Flächenkonkurrenz zur LW, da geringe bis sehr geringe Ertragsfähigkeit</li> <li><span style="color: red;">-</span> Immissionskonflikte mit Einzelwohnbebauungen sind nicht auszuschließen</li> <li><span style="color: red;">-</span> die im Landschaftsplan vorgeschlagene Gewerbegebietsfläche wurde in der Vergangenheit aus städtebaulichen Gründen von der Gemeinde verworfen</li> <li><span style="color: red;">-</span> keine aktuelle Veräußerungsabsicht der Eigentümer</li> </ul>
<b>planerische Empfehlung</b>	<b>bedingt geeigneter Standort bei besonderer Berücksichtigung des Biotopschutzes und der Sichtbeziehungen in die Bachniederung; vermutlich erhöhter Erschließungsaufwand</b> <span style="color: red;">-</span> / <span style="color: green;">+</span>	<b>keine Empfehlung</b> <span style="color: red;">-</span>	<b>keine Empfehlung</b> <span style="color: red;">-</span>



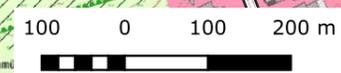
Übersicht: 1 : 100.000

### Legende

- Flurstücksgrenze
- Potenzialstandorte
  - Gewerbestandort
  - Wohnstandortpotenzial
  - Wohnbauplanung
- Weitere bedeutsame Flächen/Biotopstrukturen
  - FFH-Gebiet
  - Knicks
  - Kompensationsfläche
- Leitungen
  - oberirdisch
  - unterirdisch
- regionales Biotopverbundsystem
  - Verbundachse
  - Schwerpunktbereich

Gewerbepotenzialfläche: Fläche | Flur / Flurstücke

GP1:	30.000 m <sup>2</sup>   7 / 33, 34 (jew. teilw.)
GP2:	30.000 m <sup>2</sup>   7 / 18, 19, 20, 21 (jew. teilw.)
GP2.1:	14.600 m <sup>2</sup>   7 / 17/7 (teilw.)
GP3:	28.500 m <sup>2</sup>   4 / 27/4 (teilw.)
GP4:	23.100 m <sup>2</sup>   6 / 31/14 teilw. u. 32
GP5:	24.700 m <sup>2</sup>   6 / 31/14 und 50/1 (jew. teilw.)
GP6:	29.700 m <sup>2</sup>   6 / 53/2, 54/2, 55/2 (jew. teilw.)
GP7:	30.000 m <sup>2</sup>   2 / 29 u. 53 (jew. teilw.)
GP8:	30.700 m <sup>2</sup>   4 / 47 tlw.
GP9:	59.600 m <sup>2</sup>   4 / 44



Auftraggeber	Gemeinde Bendorf
Projekt	Standortalternativenprüfung für Gewerbeflächen
Darstellung	Übersicht
Maßstab	1 : 8.500
Stand	19.12.2022
Quellen	GeoBasis-DE/LGB 2022; Kompensationskataster; eigene Bearbeitung

