

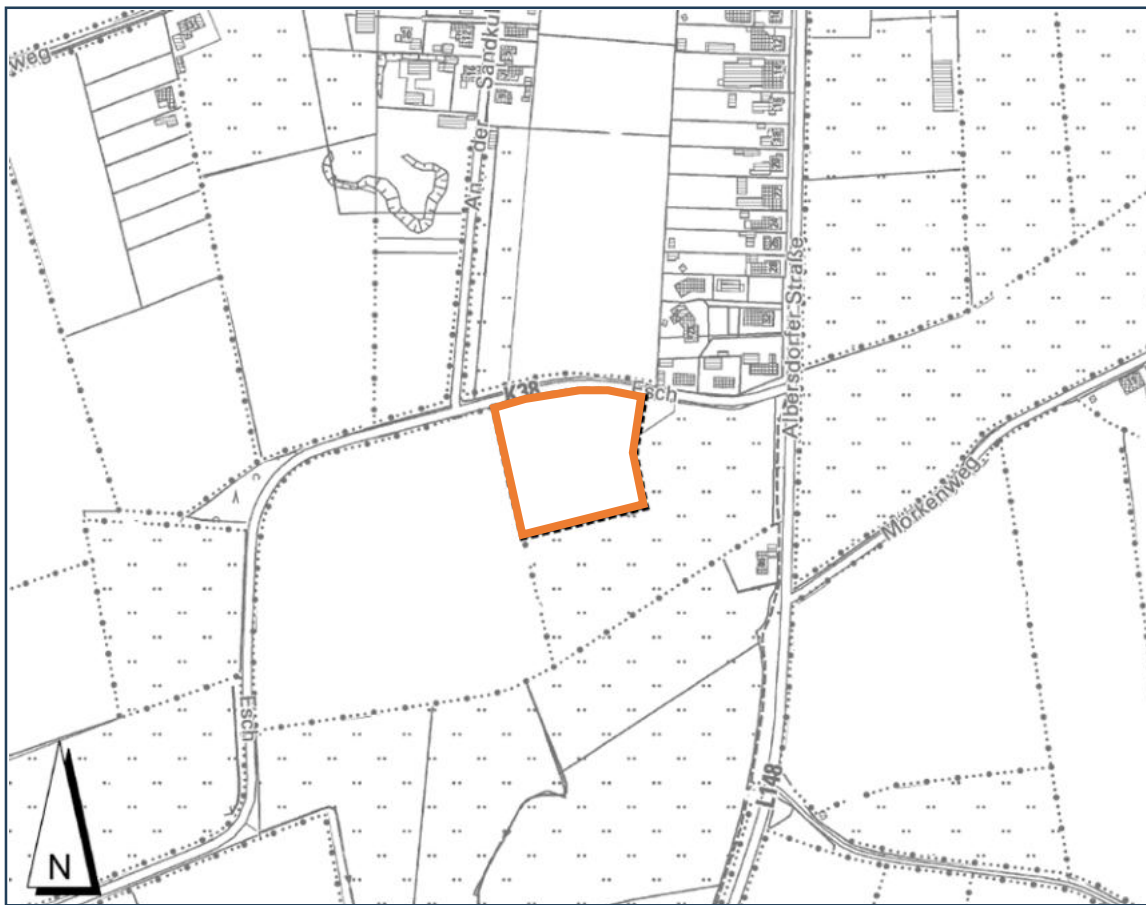
## Gemeinde Wrohm

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet „Grundstück Esch 11“

**Bearbeitungsstand:** 11.03.2025, § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Bvh.-Nr.: 23062

## Begründung



### Auftraggeber

Nordwatt Elektrotechnik  
Raiffeisenstraße 3a  
25799 Wrohm

### Projektbearbeitung

Meike Marxen  
Dipl.-Ing. Städtebau  
(048 35) 97 77 – 257  
m.marxen@sass-und-kollegen.de

### Auftragnehmer

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

## **Inhalt**

|           |                                                                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1       | Anlass und Ziel der Planung                                                                 | 1         |
| 1.2       | Lage und räumlicher Geltungsbereich                                                         | 1         |
| 1.3       | Raumordnungsplanung                                                                         | 2         |
| 1.4       | Flächennutzungsplanung                                                                      | 4         |
| 1.5       | Innenentwicklungspotenziale                                                                 | 5         |
| 1.6       | Alternativstandort                                                                          | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planinhalte</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| 2.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                           | 7         |
| 2.2       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                                                  | 9         |
| 2.3       | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                                        | 9         |
| 2.4       | Erschließung                                                                                | 9         |
| 2.5       | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10        |
| 2.6       | Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen                                                 | 10        |
| 2.7       | Örtliche Bauvorschriften                                                                    | 11        |
| 2.9       | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen                                                         | 11        |
| 2.10      | Flächenbilanzierung                                                                         | 12        |
| 2.11      | Belange von Kindern und Jugendlichen                                                        | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Fachplanungen</b>                                                                        | <b>13</b> |
| 3.1       | Versorgung                                                                                  | 13        |
| 3.2       | Entsorgung                                                                                  | 14        |
| 3.3       | Bodengutachten                                                                              | 14        |
| 3.4       | Entwässerung                                                                                | 15        |
| 3.5       | Äußere Erschließung                                                                         | 15        |
| 3.6       | Innere Erschließung                                                                         | 15        |
| 3.7       | Immissionsschutz                                                                            | 16        |
| 3.8       | Denkmalschutz                                                                               | 16        |
| 3.9       | Natur- und Artenschutz                                                                      | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>                                              | <b>17</b> |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                        | <b>19</b> |
| 5.1       | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes                                                       | 19        |
| 5.1.1     | Angaben zum Standort                                                                        | 19        |
| 5.1.2     | Art des Vorhabens und Festsetzungen                                                         | 20        |
| 5.2       | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen                         | 21        |
| 5.2.1     | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt                                                    | 22        |
| 5.2.2     | Natura 2000-Gebiete                                                                         | 22        |
| 5.2.3     | Boden/ Fläche                                                                               | 23        |
| 5.2.4     | Wasser                                                                                      | 24        |
| 5.2.5     | Klima / Luft                                                                                | 24        |
| 5.2.6     | Landschaft                                                                                  | 24        |
| 5.2.7     | Mensch und Gesundheitsschutz                                                                | 25        |
| 5.2.8     | Kultur- und sonstige Sachgüter                                                              | 25        |
| 5.2.9     | Fachplanungen                                                                               | 25        |
| 5.3       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                           | 29        |
| 5.3.1     | Die Wirkfaktoren des Vorhabens                                                              | 29        |
| 5.3.2     | Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen                                                       | 31        |
| 5.3.2.1   | Bestand Biotoptypen                                                                         | 31        |
| 5.3.2.2   | Bestand Fauna                                                                               | 32        |
| 5.3.2.3   | Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen                    | 34        |
| 5.3.2.4   | Artenschutzrechtliche Bewertung                                                             | 34        |

|            |                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.2.5    | Natura-2000-Gebiete                                               | 35        |
| 5.3.3      | Schutzgut Boden / Fläche                                          | 35        |
| 5.3.4      | Schutzgut Wasser                                                  | 36        |
| 5.W.5      | Schutzgut Klima / Luft                                            | 36        |
| 5.3.6      | Schutzgut Landschaft                                              | 36        |
| 5.3.7      | Schutzgut Mensch                                                  | 37        |
| 5.3.8      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                          | 37        |
| 5.3.9      | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                        | 38        |
| 5.3.10     | Zusammenfassende Prognose                                         | 38        |
| 5.3.11     | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 42        |
| <b>5.4</b> | <b>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich</b>                      | <b>42</b> |
| 5.4.1      | Vermeidung, Schutz und Minimierung                                | 42        |
| 5.4.2      | Ausgleich                                                         | 43        |
| 5.4.3      | Überwachung von Maßnahmen                                         | 47        |
| <b>5.5</b> | <b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>                | <b>47</b> |
| 5.5.1      | Standortalternativen                                              | 47        |
| 5.5.2      | Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes                   | 47        |
| <b>5.6</b> | <b>Zusätzliche Angaben im Umweltbericht</b>                       | <b>47</b> |
| 5.6.1      | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung                        | 47        |
| 5.6.2      | Überwachung der Umweltauswirkungen                                | 47        |
| 5.6.3      | Zusammenfassung des Umweltberichts                                | 47        |
| <b>5.</b>  | <b>Rechtliche Grundlagen</b>                                      | <b>49</b> |
|            | <b>Anlagen</b>                                                    | <b>49</b> |

#### Verwendete Abkürzungen:

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| BauGB    | Baugesetzbuch                   |
| BauNVO   | Baunutzungsverordnung           |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz         |
| B-Plan   | Bebauungsplan                   |
| DSchG    | Denkmalschutzgesetz             |
| FFH      | Flora-Fauna-Habitat             |
| FNP      | Flächennutzungsplan             |
| GR       | Grundfläche                     |
| IEA      | Innenentwicklungsanalyse        |
| LBO      | Landesbauordnung                |
| LEP      | Landesentwicklungsplan          |
| LPI      | Landschaftsplan                 |
| LRP      | Landschaftsrahmenplan           |
| NHN      | Normalhöhennull                 |
| RPI      | Regionalplan                    |
| TG       | Teilgebiet                      |
| VEP      | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| VHT      | Vorhabenträger                  |

# 1. Plangrundlagen

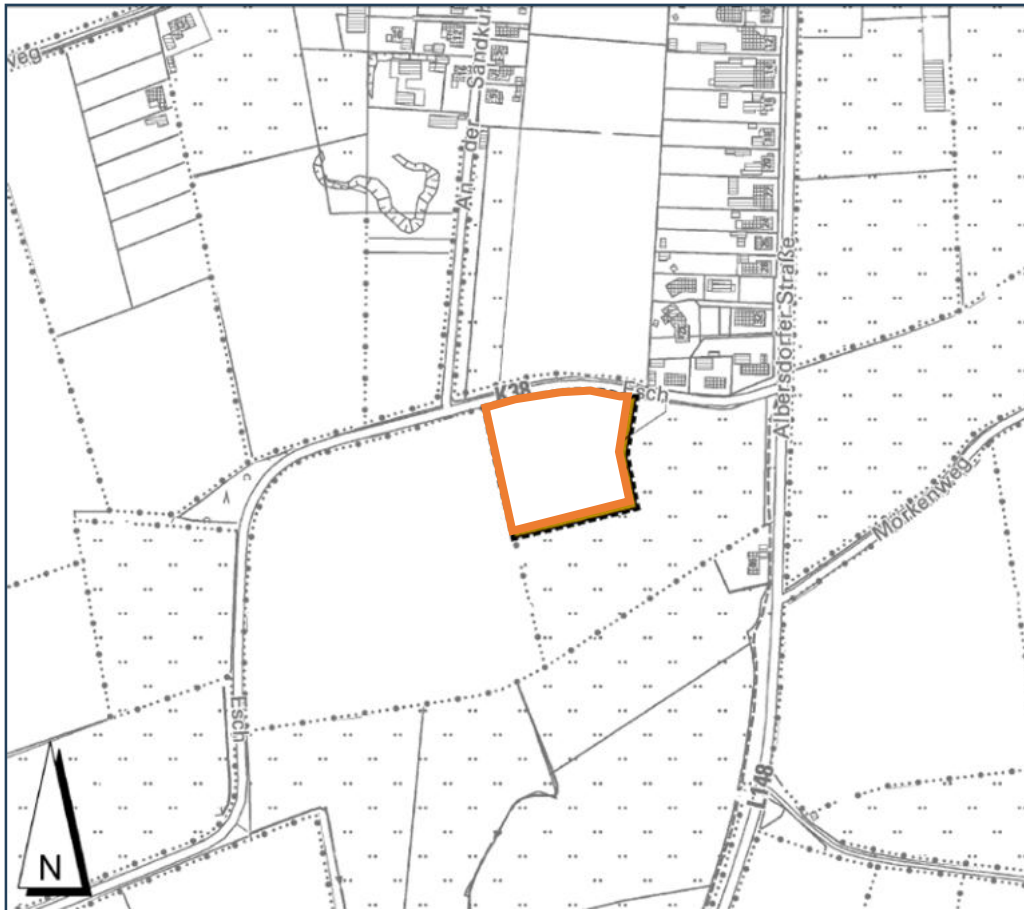
## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Elektrotechnik“ für das ortsansässige Unternehmen NordWatt Elektrotechnik als Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in Außenbereichslage, dessen Gebäude bei einem Brand zerstört wurden, sowie die Wiedererrichtung eines Wohnhaus nach dem Brand. Ein Wiederaufbau des landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht vorgesehen, daher soll diese Fläche nun nachgenutzt werden. Das Elektronunternehmen befindet sich derzeit noch in angemieteten Räumen in Wrohm an der L 148 (Raiffeisenstraße). Bei Bedarf können zusätzliche Hallen/Lagerstätten hinzugemietet werden. Das Unternehmen ist tätig im Bereich des Elektrohandwerks und führt u.a. Wartungen, Planungen, Installationen elektrotechnischer Anlagen für Privatpersonen, vornehmlich jedoch gewerbliche Kunden durch (keine Produktionsstätte). Es ist auf Expansionskurs und hat von jetzt 30 Mitarbeitern auf 40 aufgestockt. Tendenz steigend. Die gegenwärtigen Räumlichkeiten lassen jedoch keine weitere Expansion zu, sodass der Betrieb mittlerweile an seine Kapazitätsgrenzen stößt. Um die Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, gleichzeitig am günstigen Standort Wrohm an der B 203 in der Mitte zwischen der A 7 und der A 23 zu verbleiben, möchte das Unternehmen die Fläche der ehemaligen Hofstelle nachnutzen und seinen Betrieb dort zukunftsfähig ansiedeln. Geplant sind ein größeres Bürogebäude, um jetzige und künftige Mitarbeiter dort zentral unterbringen zu können, sowie zwei neue Hallen als Arbeits-, Lager- und Werkstätten. Eine vorhandene Halle, die den Brand überstanden hat, wird bereits genutzt. Das neue Betriebsgelände ist von der Größe her expansionsfähig, sodass auf künftige Entwicklungen reagiert werden kann, ohne erneut die Standortfrage klären zu müssen. Zudem können Bodenressourcen geschützt werden, da ehemals bebaute Fläche nachgenutzt wird.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben des ortsansässigen Betriebes auch im Sinne des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen, denen gerade in ländlichen Gemeinden eine besondere Bedeutung zukommt. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 auf sowie parallel die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 befindet sich südlich der Ortslage im Außenbereich der Gemeinde Wrohm (727 Einwohner, Stand: 31.12.2022, Statistisches Landesamt). Das Plangebiet war eine frühere landwirtschaftliche Hofstelle, die vor einigen Jahren abgebrannt ist und aufgegeben wurde. Es liegt ca. 50 m Luftlinie zum südlichen Siedlungsrand der Ortslage und etwa 430 m zur Ortsmitte.

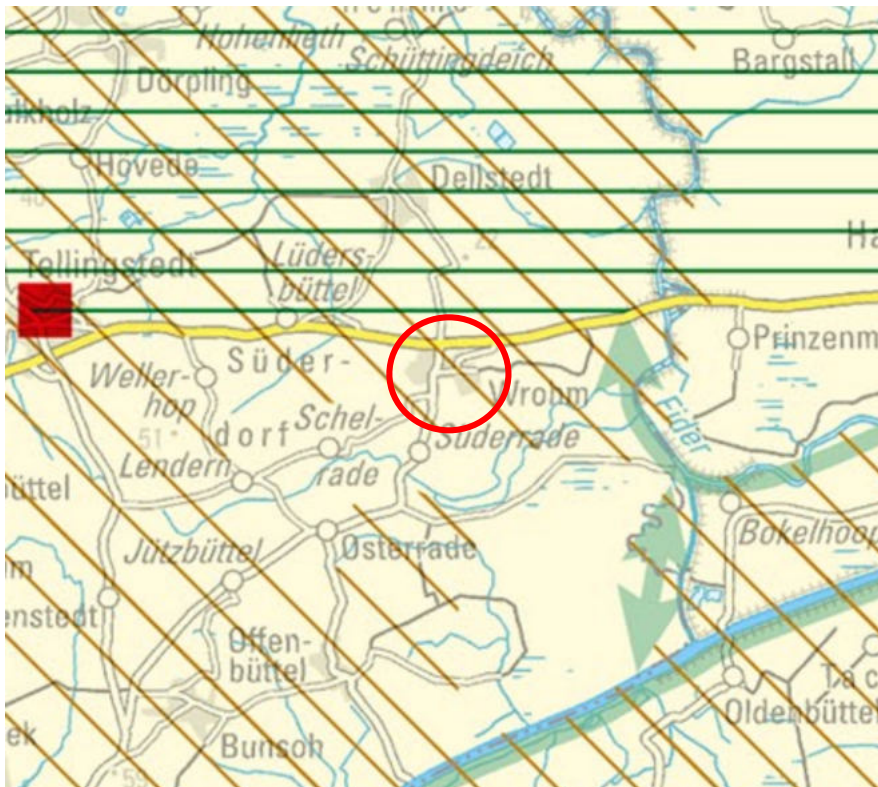


**Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 206 der Flur 6 der Gemarkung Wrohm und hat eine Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat Anschluss über die Straße Esch (K 38) zur L 148, die durch die Ortslage auf die B 203 führt.

### 1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** nimmt die Gemeinde Wrohm keine zentralörtliche Funktion wahr und liegt im ländlichen Raum (Kap. 2.3 LEP). Für Gemeinden in ländlichen Räumen sieht der LEP neben anderen wichtigen Aufgaben auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten vor. Die Daseinsvorsorge ist langfristig zu sichern. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Heide in ca. 17 km westlicher und Rendsburg in etwa 23 km östlicher Richtung. Als ländlicher Zentralort ist Tellingstedt ca. 7 km westlich entfernt. Alle Zentralorte sind über die B 203 gut zu erreichen. Der direkte Anschluss an die B 203 ist auch ein wichtiger Faktor für den Standort des Vorhabens, da hierüber die A 7 Flensburg – Hamburg und die A 23 Heide – Hamburg schnell erreicht werden kann. Das Gemeindegebiet liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 4.7.2 LEP).



Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

#### Karte 1: Auszug Landesentwicklungsplan, 2021, ohne Maßstab

Die Gemeinde Wrohm wird im **Regionalplan für den Planungsraum IV**, Fortschreibung 2005 (RP IV), wie im LEP als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum dargestellt (Kap. 4.3 RP IV). In Kapitel 7.1 des RPI IV wird dargestellt, dass die Wirtschaft im Planungsraum gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Dies soll u.a. durch Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Kap. 5.3 RP IV). Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt und die bisherigen 5 Plangebietsräume in 3 Gebiete eingeteilt. Wrohm läge dann im Planungsraum III. In diesem Entwurf liegt Wrohm in einem „Kernbereich für Erholung“. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Der Vorhabenträger (VHT) betreibt ein Unternehmen für Elektrotechnik (Nordwatt). Die Handlungsfelder sind u.a. Installation und Wartung von Elektroanlagen - z.B. Straßenbeleuchtung, EDV-Anlagen, E-Mobilität, Steuer- und Regelungstechnik, Blitzschutz - für Gewerbe- und Privatkunden. Elektrotechnik ist damit ein elementarer Teil der Daseinsvorsorge, da sie erst die notwendige Energieversorgung ermöglicht, die für alle Lebensbereiche mittlerweile unverzichtbar ist. Der vorhabenbezogene B-Plan zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes und der Arbeitsplätze im ländlichen Raum widerspricht somit nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.





 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

### Karte 2: Auszug Regionalplan IV, Fortschreibung 2005, ohne Maßstab

Gemäß derzeit gültigem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III**, Karte 2, Blatt 1, liegt die Gemeinde in einem Bereich mit Erholungsfunktion und in historischer Knicklandschaft. Etwa 1 km vom westlichen Ortsrand entfernt befindet sich ein „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiet“. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Näheres hierzu siehe im **Umweltbericht Kap. 5.2.9**.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Wrohm aus dem Jahr 1999 (Näheres hierzu siehe **Umweltbericht Kap. 5.2.9**.) wurde der Knick entlang der westlichen Plangebietsgrenze als geschützter Knick mit Wertstufe I „hochwertig“ identifiziert, der auch gemäß Entwicklungsplan zu erhalten ist. Die Entwicklung des Knicks über die vergangenen 25 Jahre führt aktuell zu einer mittelwertigen Einschätzung. Eine wohnbauliche Entwicklungsfläche wird nördlich der Straße „Esch“ dargestellt. Wenn diese Fläche in Zukunft entwickelt wird, hätte das Plangebiet wieder Anschluss an den Siedlungskern. Näheres hierzu siehe im **Umweltbericht Kap. 5.2.9**.

## 1.4 Flächennutzungsplanung

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wrohm aus dem Jahr 1973 (Teiländerungen aus den Jahren 1996, 2000, 2004 und 2020) stellt die Fläche als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 verfolgte Ziel kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung des Plangebiets in "Sonderbaufläche Elektrotechnik" geändert (vgl. Abb. 2). Sie wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 1.5 Innenentwicklungspotenziale

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuchs von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im Innenbereich
- bebaute Grundstücke, die für eine Umnutzung in Frage kommen
- Nachverdichtung
- Leerstände

Aus Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 sowie der 11. FNP-Änderung wurde im Februar 2024 eine Analyse der **Innenentwicklungspotenziale** durchgeführt (vgl. **Anlage 1**). Grundvoraussetzung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 4.500 m<sup>2</sup>, um die für das Elektrotechnik-Unternehmen geplanten Räumlichkeiten unterbringen zu können, sowie eine funktionierende Erschließung. Die Entwicklungspotenziale wurden darin nach ihren Entwicklungsvoraussetzungen (z.B. "Baulücke", "Privatgarten", „Nachnutzung“ etc.) differenziert erhoben und mittels einer Tabelle sowie kartographisch dokumentiert. Im Innenbereich ergibt sich keine geeignete Fläche für das Vorhaben. Sie sind entweder zu klein, mit anderer (gewerblicher) Nutzung versehen oder es besteht seitens des Eigentümers Eigenbedarf (Nr. 10; Erweiterungsfläche Lohnunternehmen). Es muss daher zwangsläufig in den Außenbereich ausgewichen werden.

## 1.6 Alternativstandort

Neben den Innenentwicklungspotenzialen wurden auch Alternativstandorte geprüft (**Anlage 1**), die möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungskörper stehen sollten, im besten Fall den Ortsrand sinnvoll abrunden. Auch hier ist die Größenordnung der Grundstücke entscheidend sowie die Erschließung der jeweiligen Fläche sowie ihre derzeitige Nutzung.

Sehr gut geeignete Flächen (sofort verfügbare, unkritische Flächen mit Siedlungsanschluss und ohne Nutzungshemmnis in geeigneter Größe) wurden nicht identifiziert. Nach Auswertung der Kriterien kann lediglich eine Fläche als gut geeignet eingestuft werden. Dies ist die Nr. 17, die favorisierte Fläche „Esch 11“. Wenngleich im Außenbereich gelegen, greift eine Bebauung auf dieser Fläche mit am geringsten in unbebaute Landschaft ein, da sie einen baulich vorgeprägten Standort nutzt, an vorhandene Infrastruktur anschließen kann (z.B. Strom, Wasser, Erschließung), vorhandene Versiegelungen teilweise weiternutzt und damit das Maß an Neuversiegelung reduziert. Das Plangebiet bildet mit der Bebauung „An der Sandkuhle“ und entlang der „Albersdorfer Straße“ den südlichen Abschluss für die sich nördlich anschließende Fläche, die im Landschaftsplan als potentiell Wohnbauentwicklungsfläche genannt wird. Diese nördliche Fläche sollte daher für künftige bauliche Entwicklung bevorzugt genutzt werden, sodass insgesamt wieder ein geschlossener Ortsrand entsteht. Derzeit sind noch Wohnbaugrundstücke des aktuellen B-Plans Nr. 8 an der Hauptstraße vorhanden, sodass zunächst diese Entwicklung abgewartet werden muss, bevor weitere Wohnbauentwicklung angedacht



wird. Mittel- bis langfristig möchte die Gemeinde jedoch die sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Fläche entwickeln.

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Konversionsfläche. Nach dem Brand des landwirtschaftlichen Anwesens wurden die verbleibende Halle und das Güllesilo weiter betrieben. Die Halle wird mittlerweile bereits vom VHT genutzt. Die Fläche ist also durchgehend in Nutzung geblieben. Als Ersatz für das abgebrannte Anwesen sollen eine kleine Halle und das Wohnhaus ersetzt werden. Für die Halle ist im Rahmen des Bauantrages ein Antrag auf Umnutzung zu stellen, da die Halle nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Daneben möchte der VHT ein Bürogebäude sowie eine weitere Halle als Lager- und Maschinenhalle errichten. Das Grundstück hat neben der idealen Größe zudem den Vorteil, dass es über eine gute verkehrliche Anbindung über die K38 an die L138 durch den Ort und an die B203 verfügt. Da das Grundstück baulich bereits genutzt wurde und wird, kann der Eingriff in die Landschaft reduziert werden, was zusätzlich Ressourcen schont. Dennoch werden weitere ca. 2.800 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche benötigt, um das Vorhaben umzusetzen. Der Abstand von der nordöstlichsten Ecke des Plangebiets bis zum nächstliegenden Grundstück des südlichen Siedlungsrandes der Ortslage beträgt ca. 15 m Luftlinie.

Mehrere Flächen sind zwar prinzipiell geeignet, sie sind jedoch für das spezielle Vorhaben mit Abschlügen zu versehen. Nr. 1 liegt günstig an der B 203, ist auf Grund der schmalen Zuwegung (Fahrbahnbreite 3,30 bis 3,50 m) und der Zufahrt in einem Kurvenbereich, die an dieser Stelle beidseitig mit einem bepflanzten, redderähnlichen Wall zusätzlich in der Sicht eingeschränkt ist, mit Abschlügen zu versehen. Nr. 3 hat zwar eine geeignete Größe, ist jedoch nicht verfügbar und wird landwirtschaftlich und privat als Gartenfläche genutzt. Das Grundstück liegt zwar nahe an der B203, jedoch wie auch Nr. 1 an derselben schmalen und teilweise schadhaften Straße, die im Vorwege ertüchtigt werden müsste. Nr. 4 liegt ebenfalls an der B203, hat jedoch durch ihre dreieckige, langgezogene Form einen ungünstigen Zuschnitt, der zudem durch die Bauverbotszone zur B203 weiter eingeschränkt wird. Für die Nrn. 7 und 18 hat die Gemeinde z.B. eigene Entwicklungsinteressen hinsichtlich künftiger Wohnbebauung. Flächen 11 und 18 sind im Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1999 als potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen identifiziert worden. Auf Grund der Größe wäre hier ein städtebauliches Gesamtkonzept wünschenswert, in das im besten Falle das Vorhaben eingebunden werden kann. Für sich allein genommen sind diese Flächen für das Vorhaben allein zu groß und stehen derzeit auch nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hat gegenwärtig nicht die Absicht und auch nicht den Handlungsbedarf, kurzfristig eine weitere Wohnbaufläche bzw. ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Die Fläche Nr. 7 ist zudem für weitere Wohnbebauung vorgesehen, die an den aktuellen B-Plan Nr. 8 „Meiereistraße“ anschließen soll. Zunächst möchte die Gemeinde jedoch die Umsetzung des B-Planes abwarten. Wenngleich nicht störendes Gewerbe auch in einem Wohngebiet zulässig ist, würde das eher kleine Wohngebiet "Meiereistraße" (ohne separaten Fußweg) zusätzlich belastet werden, da auch größere Fahrzeuge zu erwarten sind (Anliefer- und Entsorgungsverkehr durch LKW) sowie der Verkehr durch ca. 40 Angestellte. Im Sinne einer Entzerrung und Minimierung der Belastung des Wohngebietes ist eine Erschließung über die Straße „Hohlweg“ zu bevorzugen. Dieser stellt sich gegenwärtig als ca. 3,30 bis 3,50 m schmale Schotterstraße mit beidseitigem Knick (Redder) dar. Die Straße müsste zuvor auf ca. 50 m ertüchtigt werden.

Bei der Fläche 11 führt der Anfahrtsweg zur L148 und von dort zur B203 zudem zunächst durch einen Großteil des Ortes, was durchaus als nachteilig empfunden wird, da die Siedlungsstraßen abseits der Durchfahrtsstraße L138 und der Hauptstraße in der Regel schlecht

ausgebaut und die Fahrbahnen mit einer Breite zwischen 3,30 m und 3,70 m eher schmal sind. Die Fläche Nr. 18 liegt verkehrlich günstiger, kommt aber aktuell aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht in Betracht und steht derzeit auch nicht zur Verfügung. Mittel- bis langfristig soll sie jedoch als Wohnbaufläche entwickelt werden, um an dieser Stelle einen Lückenschluss zu schaffen und das Plangebiet an den Ortsrand anzubinden und die Alleinlage aufzuheben. Die Flächen Nr. 2 und 22 liegen verkehrlich etwas günstiger und sind teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Allerdings werden sie landwirtschaftlich genutzt, die Hofzufahrt führt teilweise über diese Flächen, sodass eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle derzeit nicht vorstellbar ist.

Alle anderen Flächen sind nicht geeignet, da sie den Ortsrand noch weiter in die Landschaft verschieben und erst in Betracht gezogen werden sollten, wenn günstiger gelegene Flächen ausgeschöpft sind. Nr. 6 ist zudem Vorrangfläche für einen Wärmespeicher, da die Gemeinde mittel- bis langfristig die Versorgung mit Nahwärme anstrebt. Alle Flächen stehen zudem kurzfristig nicht zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist jedoch eine Grundvoraussetzung, um möglichst zügig Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen.

Nach Untersuchung der in Betracht kommenden Flächen erweist sich Nr. 17 „Esch 11“ – wenn gleich isoliert im Außenbereich liegend - als die geeignetste. Der städtebaulich ungünstigen Lage im Außenbereich stehen die gut ausgebauten Verkehrsanbindungen, die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche, die Ressourcenschonung durch Wiedernutzung von Gebäude und teilweise Versiegelung, vor allem aber auch die sofortige Verfügbarkeit gegenüber. Auf Grund der gegebenen Dringlichkeit zum Erhalt der Arbeitsplätze in einer wirtschaftlich schwachen Region spricht sich die Gemeinde für den gewählten Standort aus.

Detaillierte Ausführungen sind den IEA-Untersuchungen zu entnehmen (**Anlage 1**).

## 2. Planinhalte

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Elektrotechnik“ festgesetzt, das auf die Bedürfnisse des Vorhabenträgers zugeschnitten ist. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ergibt sich aus der Art der Nutzung. Von einem Mischgebiet wird abgerückt. Gemäß BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einem Mischgebiet ist auf eine annähernd gleichmäßige Durchmischung zu achten, damit nicht ein Nutzungstyp dominiert. Innerhalb eines größeren Mischgebietes können sich Schwerpunkte von Nutzungen ergeben, die sich insgesamt betrachtet - bezogen auf ein größeres Gebiet - jedoch wieder ausgleichen, sodass der Charakter des Mischgebietes gewahrt bleibt. Für das vorliegende Plangebiet liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Elektrobetrieb mit Bürogebäude und diversen Nebengebäuden sowie Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen. Das Wohnen ist im Plangebiet untergeordnet. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße können Nutzungsänderungen - z.B. Wegfall einer der beiden Nutzungen - kaum aufgefangen werden, dass der Charakter eines Mischgebietes bestehen bleibt.

Aus diesen Gründen entspricht ein Sonstiges Sondergebiet den Planungsabsichten der Gemeinde, zumal ausschließlich der genannte Nutzungsmix gewünscht ist. Damit bekräftigt die

Gemeinde ihre Entscheidung, nur diesen orstansässigen Elektrobetrieb und kein anderes Gewerbe zuzulassen, um ein Abwandern zu verhindern und den Betrieb in der Gemeinde zu halten. Andere Gewerbebetriebe an diesem Standort sind nicht gewünscht.

Zulässig sind im TG 1 alle dem Gebietszweck dienenden Gebäude (z.B. Bürogebäude, Lager-Arbeits-, Werkzeug- und Fahrzeughallen), Anlagen (z.B. Lager- und Sortierplätze, Stellplätze, Zufahrten), Nebenanlagen (z.B. Lagermöglichkeiten für Materialien/Abfälle außerhalb der Hallen) und Einrichtungen (z.B. sonstige betriebsdienende Räumlichkeiten wie Ausstellungs-, Besprechungs- und Sozialräume), Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen. Weiter ist im TG 2 Wohnen in einem Wohngebäude zulässig (als Neuerrichtung des niedergebrannten Wohntraktes).

#### TG 1:

1. Bürogebäude (Baufenster 1): GR 260 m<sup>2</sup>
2. Bestandshalle (Baufenster 2): GR 320 m<sup>2</sup>
3. Große Halle (Baufenster 3): GR 480 m<sup>2</sup>
4. Kleine Halle (Baufenster 4): GR 260 m<sup>2</sup>

**Gesamtsumme: GR 1.320 m<sup>2</sup>**

Es ist ein Puffer von ca. 90 m<sup>2</sup> für Erweiterungen/Änderungen berücksichtigt (Basis Lageplan VEP/Plan Nr. 1).

Für Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind weitere 2.700 m<sup>2</sup> zulässig. Diese ergeben sich aus

Güllesilo: 140 m<sup>2</sup>

Sortierplatz: 150 m<sup>2</sup>

Parkplätze: 410 m<sup>2</sup>

Zuwegungen/Hofplatz/

interne Verkehrswege: 2.000 m<sup>2</sup>

**Gesamtsumme: 2.700 m<sup>2</sup>**

Dies beinhaltet einen Spielraum von 100 m<sup>2</sup> für weitere erforderliche Nebenanlagen und Verkehrsflächen (Basis Lageplan VEP/Plan Nr. 1). Von den 4.020 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche im TG1 sind ca. 1.660 m<sup>2</sup> bereits durch die vorherige Nutzung versiegelt und werden wiedergenutzt, sodass sich eine tatsächliche Neuversiegelung von netto ca. 2.360 m<sup>2</sup> ergibt. Ein zusätzlicher Überlaufparkplatz zwischen den Hallen von ca. 350 m<sup>2</sup> Größe ist optional und bleibt unbefestigt.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Da das Gelände nach Süden um 2 bis 3 m abfällt, wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen auf NHN Bezug genommen. Der Bezugspunkt befindet sich in der Kreisstraße (Schachtdeckel) mit einer gemessenen Höhenlage von 22.08 NHN. Von dieser Bezugshöhe ausgehend können Gebäude in den Baufenstern 1 und 3 knapp 8 m, in den Baufenstern 2 und 4 eine Gebäudehöhe von etwa 6 m erhalten. Dachaufbauten (technische Aufbauten wie Blitzableiter, Solar-/PV-Anlagen, Schornsteine u.ä.) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten.

Für das Baufenster 1 ist eine II-Geschossigkeit zulässig, um auch auf künftige Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

## **TG 2:**

1. Wohngebäude (Baufenster 5): GR 180 m<sup>2</sup>
2. Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten: 180 m<sup>2</sup>

Für das Baufenster 5 wird eine GR von max. 180 m<sup>2</sup> zugelassen, was einem Spielraum von etwa 12 m<sup>2</sup> entspricht (Basis Lageplan VEP/Plan Nr. 1). Für Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze sind weitere 180 m<sup>2</sup> zulässig. Dies bedingt auch durch die etwas längere Zufahrt über das Betriebsgelände, da keine weiteren Zufahrten an der Kreisstraße angelegt werden dürfen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt knapp 7 m, wobei Bezugshöhen Meter über Normalhöhennull sind (m üNNH). Dachaufbauten (technische Aufbauten wie Blitzableiter, Solar-/PV-Anlagen, Schornsteine u.ä.) dürfen die zulässige Firsthöhe um maximal 1 m überschreiten.

Gebäude im Baufenster 5 sind max. I-geschossig zu bauen. Wohngebäude ist ausschließlich im TG 2 zulässig.

Für die Flächenbilanzierung siehe auch Kap. 2.12.

## **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch vorher an dieser Stelle üblich war und auch im übrigen Gemeindegebiet üblich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Entwurf des VHT, erlauben jedoch auch geringfügige Erweiterungen.

## **2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für das TG 2 auf **max. zwei Wohnungen** an diesem Standort begrenzt. Eine Verfestigung von Wohnen im Außenbereich geht damit nicht einher, da es sich um die Wiederrichtung eines abgebrannten Wohngebäudes eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes handelt. Eine weitere Wohnbauentwicklung an diesem Standort geht damit nicht einher und ist auf das TG 2 beschränkt.

## **2.4 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die K 38 (Esch) mit Anschluss an die L 148, die wiederum an die B 203 nach Heide und Rendsburg anschließt. Es sind keine zusätzlichen Zufahrten vorgesehen, sondern es werden die drei vorhandenen Zufahrten des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes weitergenutzt. Die westliche und die mittlere Zufahrt sollen auf 6 m verbreitert werden (jetzt 5 m und 5,50 m breit), um auch gelegentlichen LKW-Verkehr für Materialtransport und Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen, da die Kreisstraße mit ca. 4,60 m Fahrbahnbreite möglicherweise nicht ausreichend Platz für reibungslose Ein- und Ausfahrtmanöver lässt.

Da das Plangebiet an einer Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, besteht eine Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand von 15 m. Innerhalb dieser Zone ist eine Bebauung unzulässig. Diese Linie ist im B-Plan dargestellt.

## 2.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bestandsknick im Westen mit Überhältern wird im **B-Plan zur Erhaltung festgesetzt (Fläche a)**. Entlang der Südgrenze des Plangebietes wird eine Fläche **b)** festgesetzt, auf der der 16 m lange Ausgleichsknick angelegt werden kann. Im weiteren Verlauf der Fläche sind sowohl Knick als auch ebenerdige Gehölzpflanzungen möglich. Die Knicks und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die mindestens 3 m breiten Schutz- und Pflegestreifen auf den Flächen a) und b) sind bei Bedarf zu entsiegeln, dauerhaft wasser- und luftdurchlässig zu halten und zu begrünen. Abstellen, lagern von Maschinen und Materialien jeglicher Art, Verdichtung, Versiegelung, **Parkplätze** und Bebauung sind in diesen Bereichen untersagt. **Zur dauerhaften Sicherung der Pflegestreifen sind ggfs. entsprechende Maßnahmen zu treffen (z.B. Errichtung eines Zaunes oder anderer geeigneter fester Abtrennungen, die am äußeren Rand außerhalb des Pflegestreifens anzulegen sind).**

Im TG 2 sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässiger Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Sickerpflaster, Rasengitterstein, Kies, Grand). Für das TG 1 gilt diese Einschränkung nicht, da hier auf Grund der deutlich höheren Belastung durch Fahrzeugverkehr und gewerbliche Nutzung der Fläche andere Ansprüche an die Versiegelung zu stellen sind. Sie kann daher auch in anderen als den o.g. Materialien erfolgen.

## 2.6 Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Neben den Bestands- und Ausgleichsknicks (**Kap. 2.5 der Begründung sowie 5.4.2.3 des Umweltberichtes**) werden einige Überhälter zum Erhalt festgesetzt. Es wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, die im Umweltbericht dargestellt wird (**Kap. 5.3.2.1 und Anlage 3**).

**Entlang der Straße Esch wird ein 2 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, um zu Kreisstraße eine Abpflanzung zu erzielen und den vorhandenen rudimentären Knick zu ergänzen. Geeignete Gehölze für Knick und Gehölzstreifen sind im Umweltbericht in den Kapiteln 5.4.1 und 5.4.2 gelistet. Zusätzlich wird ein 1 m breiter Abstandstreifen festgelegt, um die neue Gehölzstruktur bzw. den zu entwidmenden Knick zu schützen.**

Innerhalb des Geltungsbereiches bleibt somit ausreichend unversiegelte Frei- und Grünfläche erhalten. Es werden max. 4.380 m<sup>2</sup> versiegelt/bebaut. In der Vergangenheit waren bereits ca. 2.650 m<sup>2</sup> versiegelt/bebaut. Etwas 1.660 m<sup>2</sup> davon sind nach dem Brand und Aufräumarbeiten noch als Flächen- und Gebäudeversiegelung vorhanden und werden wiedergenutzt, sodass sich eine Neuversiegelung von ca. 2.720 m<sup>2</sup> ergibt. Die Erhöhung der Versiegelung ergibt sich vor allem aus dem Bedarf des Betriebes an entsprechenden Räumlichkeiten und Verkehrsflächen, für die weitere ca. 2.800 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grünland in Anspruch genommen und zu diesem Zweck in Bauland umgewandelt werden.



## 2.7 Örtliche Bauvorschriften

Für die **Betriebsgebäude im TG 1** werden Bauvorschriften erlassen, um auf Grund der exponierten Lage eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft zu erzielen bei gleichzeitig größtmöglicher gestalterischer Flexibilität für den Betreiber, um betriebliche Anlagen nicht unverhältnismäßig mit gestalterischen Vorhaben zu belasten. Für Gebäude im Baufenster 1 sind Klinker in einheitlich grau oder anthrazit zulässig. Für das Obergeschoss kann alternativ auch Falzblech in grau/anthrazit Verwendung finden. Hallenanlagen (vorgesehen Baufenster 3 und 4) sind in einheitlich Falzblech grau/anthrazit auszuführen. Die Farben grau/anthrazit spiegeln die Grundfarbe des Firmenlogos wider und passen in das Landschaftsbild, weil die Farbe unaufdringlich und eher unauffällig ist. Das Profil des Falzblechs bringt Struktur und Lebendigkeit in die Fassade. Die Bestandshalle (Baufenster 2) ist derzeit in grün gehalten. Bei Änderungen, die lediglich der Instandhaltung/Sanierung der Fassade bzw. des Gebäudes dienen, sind keine Anpassungen erforderlich. Bei darüber hinausgehenden Änderungen oder Nutzungsänderungen gelten für die Bestandshalle die örtlichen Bauvorschriften entsprechend.

Für das zweigeschossige Gebäude im Baufenster 1 ist nur Flachdach zulässig, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Gebäude in den anderen Baufenstern des TG 1 können als Pult- oder Satteldach mit Dachpfannen in schwarz oder anthrazit gestaltet werden. Abweichend hiervon können für das Flachdach in Baufenster 1 auch andere Materialien verwendet werden.

Für das **Gebäude im TG 2** gilt für die Fassaden die Ausführung mit Klinker in einheitlich grau/anthrazit. Teile der Fassaden können mit Holz in natur, grau, anthrazit oder rotbraun verkleidet werden, solange das Mauerwerk auf der jeweiligen Fassadenseite überwiegt. Als Dach sind Sattel- und Walmdach mit Dachpfannen in einheitlich rot, rotbraun, schwarz oder anthrazit zulässig.

Für das Teilgebiet (TG) 2 gilt, dass Wände und Dächer von Garagen im gleichen Material und in der gleichen Farbgebung wie das Haupthaus zu errichten sind. Dies gilt nicht für Garagen und Carports aus Holz und mit einem Flachdach bis 15° Dachneigung sowie auch nicht für bauliche Anlagen wie Garten- und Gerätehäuschen oder ähnliche Nebenanlagen.

### Gemeinsame Vorgaben für TG 1 und 2:

Auf allen Dächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründächer zulässig.

Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können grundsätzlich innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 2.9 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

### Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des archäologischen Interessengebiets „Gemeinde Wrohm, Gebietsnummer 1“ (vgl. hierzu **Abb. 4**). Es wird daher auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen. Näheres siehe **Kap. 3.8 Denkmalschutz**.

### Hinweis Knickpflege

Es wird auf die geltenden „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ – Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes

Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 verwiesen. Die in dem Erlass beschriebenen Pflegemaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

**Hinweis zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen** dient der Klarstellung. Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich punktuell auf den jeweiligen Baum, der zum Erhalt festgesetzt ist. Andere selbständige Signaturen (hier: SO, private Grünfläche), die von der Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" überdeckt werden, sind weiterhin vollumfänglich gültig. Die von der Signatur für die Erhaltung von Bäumen überdeckte Fläche bleibt Teil des Baugrundstücks und damit Bestandteil zur Berechnung der GR.

#### Anbauverbotszone K 38

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der K 38, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

## 2.10 Flächenbilanzierung

Die ca. 9.200 m<sup>2</sup> Plangebiet teilen sich wie folgt auf:

|    | <b>Versiegelung</b>                                                               | <b>Flächen in qm<br/>(gerundet)</b> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | TG 1 (GR)                                                                         | 1.320                               |
| 2. | TG 1 (GR Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Verkehrsflächen)                   | 2.700                               |
| 3. | TG 2 (GR)                                                                         | 180                                 |
| 4. | TG 2 (Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze)                           | 180                                 |
| 4. | Knickfläche (Entwidmung)                                                          | 40                                  |
| 5. | Knickfläche Neuanlage, Knickwallfuß 3 m breit, einschl. Schutzstreifen (3m breit) | 520                                 |
| 6. | Vorhandener Knick einschl. Schutzstreifen (3m breit)                              | 480                                 |
| 7. | Grün- und Freiflächen                                                             | 3.225                               |
| 8. | Kreisstraße                                                                       | 555                                 |
|    | <b>Gesamtfläche Plangebiet</b>                                                    | <b>9.200</b>                        |

**Tabelle 2: Flächenbilanz**

## 2.11 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist in § 47 f der Gemeindeordnung festgeschrieben.

Auszüge aus der Gemeindeverordnung:

(1) Die Gemeinde muss bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Hierzu muss die Gemeinde über die Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner nach den §§ 16 a bis 16 f hinaus geeignete Verfahren entwickeln.

(2) Bei der Durchführung von Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, muss die Gemeinde in geeigneter Weise darlegen, wie sie diese Interessen berücksichtigt und die Beteiligung nach Absatz 1 durchgeführt hat.

Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch den B-Plan nicht in einem speziellen Maße betroffen, die eine gesonderte Beteiligung erforderlich machen würden. Die Planung betrifft keine Flächen oder Maßnahmen, die sich an Kinder und Jugendliche richtet oder explizit für sie bestimmt ist.

Gleichwohl sind Kinder und Jugendliche als Bürger der Gemeinde Wrohm gleichermaßen berechtigt, sich an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

## 3. Fachplanungen

### 3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbands Norderdithmarschen sichergestellt. Für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse zu berücksichtigen, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind rechtzeitig durch den Vorhabenträger (VHT) mit dem Wasserverband Norderdithmarschen abzustimmen.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

An die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung (**Trinkwasser, Abwasser, Kommunikationsmedien, Energie**) kann angeschlossen werden.

Für das Bebauungsgebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden dauerhaft vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m<sup>3</sup>/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Baugrundstücken/vom Objekt entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge muss innerhalb eines Umkreises von 300m nachgewiesen werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die

Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr vor der konkreten Umsetzung gesichert (z.B. Hydranten, Löschwasserreservoir – z.B. Umnutzung des vorhandenen Silos, Nutzung eines ca. 150 m entfernten Teiches an der L 148).

## 3.2 Entsorgung

Das **Schmutzwasser** kann über einen Anschlusskanal in den öffentlichen Schmutzwasserkanal entwässern und der gemeindlichen Kläranlage zur mechanisch-vollbiologischen Reinigung zugeführt werden. Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH vorzeitig in der Planungsphase abzustimmen.

Die **Abfallbeseitigung** wird durch den Kreis Dithmarschen organisiert auf der Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Dithmarschen.

## 3.3 Bodengutachten

Es liegt ein Bodengutachten<sup>1</sup> vor (siehe Anlage 2). Es wurden 8 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6 m unter Geländeoberfläche durchgeführt. Überwiegend fanden sich Mutterböden gefolgt von Geschiebeböden und Sanden. Die Sande wurden in locker-mitteldichter und mitteldichter Lagerung vorgefunden und stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar. Geschiebeboden liegt in steif-weicher, steifer und steif-halbfester Konsistenz. In steifer Konsistenz ist der Boden als Gründungsträger prinzipiell geeignet. Aufgeweichter Geschiebeboden ist jedoch lokal auszutauschen, da er als Gründungsträger ungeeignet ist. Dies ist auch bei Aushubarbeiten zu beachten, um Aufweichungen zu vermeiden.

Die chemische Analyse ergab unbelastete Mutterböden. Bei Mischproben wurden für Geschiebeböden und Sande Werte nach LAGA-Richtlinien zwischen Z0 und Z2 vorgefunden, wobei die Zuordnungswerte Z0 bis Z2 die Obergrenze der jeweiligen Einbauklasse bei der Verwendung von Boden z.B. im Erd-, Straßen-, Landschaftsbau sowie bei der Verfüllung von Baugruben darstellen. Böden sind entsprechend ihrer Einbauklasse auf Deponien fachgerecht zu entsorgen oder können unter Beachtung der technischen Regeln gemäß LAGA-Anforderungen wiederverwertet werden.

Wasser wurde zwischen 2m und 4,50 m unter Geländeoberfläche vorgefunden. Auf Grund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann sich das Wasser zeitweilig bis in Höhe des Geländes, in Senken auch darüber aufstauen.

Eine Versickerung ist auf Grund der undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Grundsätzlich gilt, dass vor Bebauung weitere Untersuchungen für den konkreten Einzelfall durchzuführen sind, um den Baugrund und die Wechselbeziehung Baugrund <-> Bauwerk abschließend beurteilen zu können.

---

<sup>1</sup> Baugrundbeurteilung; GSB Baugrundingenieure GmbH, 24796 Bredenbek; 25.07.2024

### 3.4 Entwässerung

Oberflächenwasser darf nicht in die Straßengräben der Kreisstraße eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren wird die **Oberflächenentwässerung** detailliert und mit den Fachbehörden abgestimmt. Es ist ein Bodengutachten<sup>2</sup> in Auftrag gegeben worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine großflächige Versickerung nicht möglich ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einen neu anzulegenden, naturnahen Graben **entlang des Bestandsknicks im Westen ca. 80 m weiter** an ein bestehendes Grabensystem im Süden anzuschließen und von dort anfallendes Oberflächenwasser in den Vorfluter 034200 einzuleiten. **Zum Knickfuß ist mit dem Graben mindestens 50 cm Abstand einzuhalten. Im Bereich der Fläche b) kann eine Verrohrung durch den neu anzulegenden Knickwall erfolgen, um die Knickflächen a) und b) nicht durch einen Graben zu separieren.** Der Zufluss kann bei Bedarf gedrosselt werden, um die Einleitmenge in den Vorfluter nicht zu erhöhen. Darüber hinaus kann bei Bedarf eine Rückhaltung angelegt werden, um Spitzenereignisse abzufangen. Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden soweit abgestimmt, sodass die Einleitgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Der Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (Mengenbewirtschaftung, A-RW1) ist den zuständigen Behörden vorgelegt worden.

### 3.5 Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die K 38 (Esch) mit Anschluss an die L 148, die wiederum an die B 203 nach Heide und Rendsburg anschließt. Es sind keine zusätzlichen Zufahrten vorgesehen, sondern es werden die drei vorhandenen Zufahrten des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes weitergenutzt. Die westliche und die mittlere Zufahrt sollen auf 6 m verbreitert werden (jetzt 5 m und 5,50 m breit), um auch gelegentlichen LKW-Verkehr für Materialtransport zu ermöglichen, da die Kreisstraße mit ca. 4,60 m Fahrbahnbreite möglicherweise nicht ausreichend Platz für Ein- und Ausfahrtmanöver lässt. Erweiterungen von vorhandenen Zufahrten sind erlaubnis- und gebührenpflichtig und beim Landesbetrieb für Straßenbau Schleswig-Holstein zu beantragen.

Da das Plangebiet an einer Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, besteht eine Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand von 15 m. Innerhalb dieser Zone ist eine Bebauung unzulässig.

An die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Kommunikationsmedien, Energie) kann angeschlossen werden.

### 3.6 Innere Erschließung

Es werden für die innere Erschließung private Verkehrswege und Stellplätze hergestellt. Ein unbefestigter Überlaufparkplatz kann zusätzlichen ruhenden Verkehr im Bedarfsfall auffangen. Die internen Verkehrswege werden befestigt, da zeitweise auch LKW-Verkehr aufgenommen werden muss (Lieferverkehr, Ver- und Entsorgung).

---

<sup>2</sup> Baugrundbeurteilung B-Plan 9, „Nordwatt“ GBS Grundbauingenieure GmbH, Bredenbek; 25.07.2024

### 3.7 Immissionsschutz

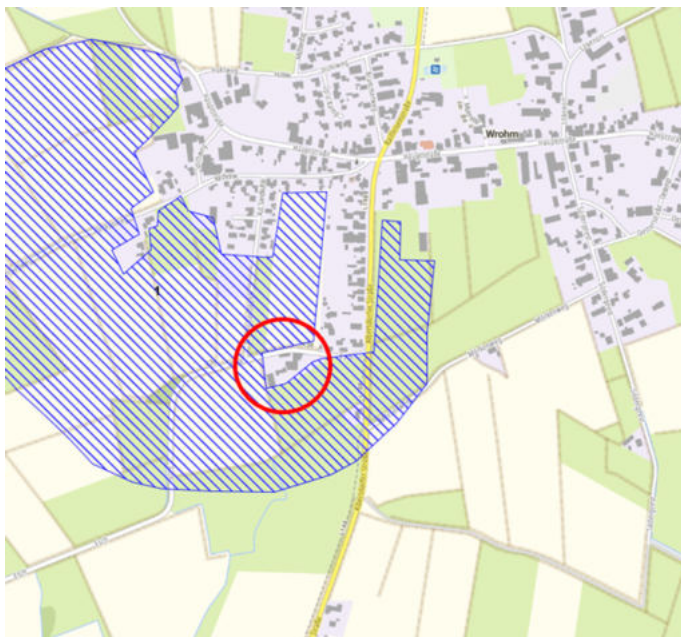
Vom Betrieb NordWatt sind keine wesentlichen Schallimmissionen zu erwarten. Produktionsstätten, die Lärm verursachen könnten, sind nicht vorhanden. Es werden in den Hallen lediglich Material und Werkzeug gelagert sowie Fahrzeuge untergestellt (z.B. Radlader, Minibagger, Scherenbühnen, Steiger, Anhänger). Der Fahrzeugverkehr hält sich ebenfalls in vertretbaren Grenzen. Arbeitszeiten sind zwischen 6:15 Uhr und 17:00 Uhr, sodass die Nachtruhe eingehalten wird. Alle Aktionen, auch Anlieferungen und Abtransporte, finden tagsüber statt. Für 25 Angestellte sind feste Parkplätze am Bürogebäude vorgesehen, sowie ein Überlaufplatz in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Insgesamt arbeiten ca. 40 Angestellte im Betrieb, wovon ein Teil im Außendienst unterwegs ist (7 Monteure). Die Spitzenzeiten sind gegen 7:00/7:30 Uhr (Bürobeginn) und 17:00 Uhr zu erwarten (Büroende). Beeinträchtigungen für gesundes Wohnen und Arbeiten (innerhalb des Plangebietes und am ca. 50 m entfernten Siedlungsrand) sind nicht zu erwarten.

Umgekehrt wirken keine Immissionen auf das Plangebiet ein, die ein gesundes Arbeiten und Wohnen beeinträchtigen würden.

### 3.8 Denkmalschutz

#### Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des archäologischen Interessengebiets „Gemeinde Wrohm, Gebietsnummer 1“ (vgl. hierzu **Abb. 2**). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um „Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden“. Dies betrifft die 2.800 m<sup>2</sup> Grünlandflächen, die in Bauland umgewandelt werden.



**Abb. 2: Archäologisches Interessengebiet „Wrohm, Gebietsnummer 1“, Quelle: Archäologie-Atlas SH**



Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 3.9 Natur- und Artenschutz

Der vorhabenbezogene B-Plan wird im regulären Verfahren durchgeführt. Wenngleich das Plangebiet bereits vorher bebaut war (das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde bis auf eine Halle und das Güllesilo in einem Brand zerstört) sind unabhängig davon das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu beachten.

Im Rahmen der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** ist weiterhin das Gebot der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

Die bestehende Vegetation, die obere Bodenschicht sowie die im Plangebiet bisher vorhandenen Lebensräume werden durch Bebauung und Versiegelung beseitigt, die vorkommenden Arten verdrängt. Das Plangebiet war jedoch bereits vorher schon mit Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebaut und genutzt. Von dieser Bebauung sind nach einem Brand lediglich eine Halle sowie das Güllesilo übrig geblieben. Das Vorhaben baut nicht nur auf ehemals versiegelter, bebauter und intensiv anthropogen geprägter Fläche auf, sondern bezieht auch rund 2.800 m<sup>2</sup> Grünlandfläche mit ein, die in Bauland umgewandelt werden.

### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz von gehölz- und bodenbrütenden Vögeln sind Sperrfristen für Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind entsprechende Maßnahmen

zu ergreifen (z.B. Vergrämung durch Flatterbänder). Beseitigung von Vegetation hat außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September zu erfolgen.

Der westliche Knick mit 2 Überhältern (Eichen) bleibt erhalten. Die rudimentären Knicks mit zwei prägenden Bäumen (Eschen) an der Straße Esch bleiben ebenfalls erhalten, **ein Teilstück von 7 m wird jedoch entwidmet, 1 m wird entfernt**. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope und bei Eingriffen zu ersetzen. Hierfür ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises erforderlich. **Die zu erhaltenden, neu anzulegenden bzw. zu entwidmenden Knicks mit ihren jeweiligen Schutzstreifen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.**

Durch die Wiedernutzung einer bereits bebauten, teilversiegelten und intensiv genutzten Fläche werden Bodenressourcen an anderer Stelle gespart. Ca. 1.660 m<sup>2</sup> sind bereits versiegelt durch die Vornutzung und werden wiedergenutzt, sodass die zusätzliche Versiegelung beschränkt werden kann. Es werden jedoch zusätzlich ca. 2.800 m<sup>2</sup> Grünlandfläche in Anspruch genommen. Entlang der Plangebietsgrenze zum Acker ist die Neuanlage eines Knicks bzw. Gehölzstreifens vorgesehen. **Detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen siehe Kap. 5.4 „Vermeidung, Minimierung und Ausgleich“ des Umweltberichtes.**

Durch die Begrenzung der Grundfläche wird die weitere Versiegelung beschränkt.

#### 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531-5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet ist derzeit Brachland und liegt ca. 50 m vom südwestlichen Siedlungsrand im Außenbereich. Das Plangebiet war eine ehemalige Hofstelle, die vor einigen Jahren abgebrannt ist. Übrig geblieben sind das Güllesilo sowie eine Halle. Der Boden ist teilweise bereits durch die vorhergehenden Nutzungen verdichtet/versiegelt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Nach-/Wiedernutzung ehemals bebauter Fläche.

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt können reduziert werden, indem vorhandene Versiegelung wiedergenutzt wird. Dies reduziert den Umfang zusätzlich erforderlicher Versiegelung.

Es werden etwa 2.800 m<sup>2</sup> Grünlandfläche zusätzlich genutzt und in Bauland umgewandelt. Grünlandflächen sind gemäß Runderlass von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Umfang und Ausgleich für die Eingriffe werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt **(siehe Umweltbericht Kap. 5.4.2).**

Als gesetzlich geschützte Biotope ist ein Knick entlang des westlichen Plangebietsrandes vorhanden. Er wird in der Planzeichnung als zu schützendes Element festgesetzt und erhalten. **Eingriffe in Knicks sind auszugleichen und werden im Umweltbericht unter Kap. 5.4 erläutert.**

Für den Eingriff in Grünlandfläche ist an anderer Stelle Ausgleich zu schaffen. Dies wird im weiteren Verfahren geklärt. **Es bietet sich die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung an.**

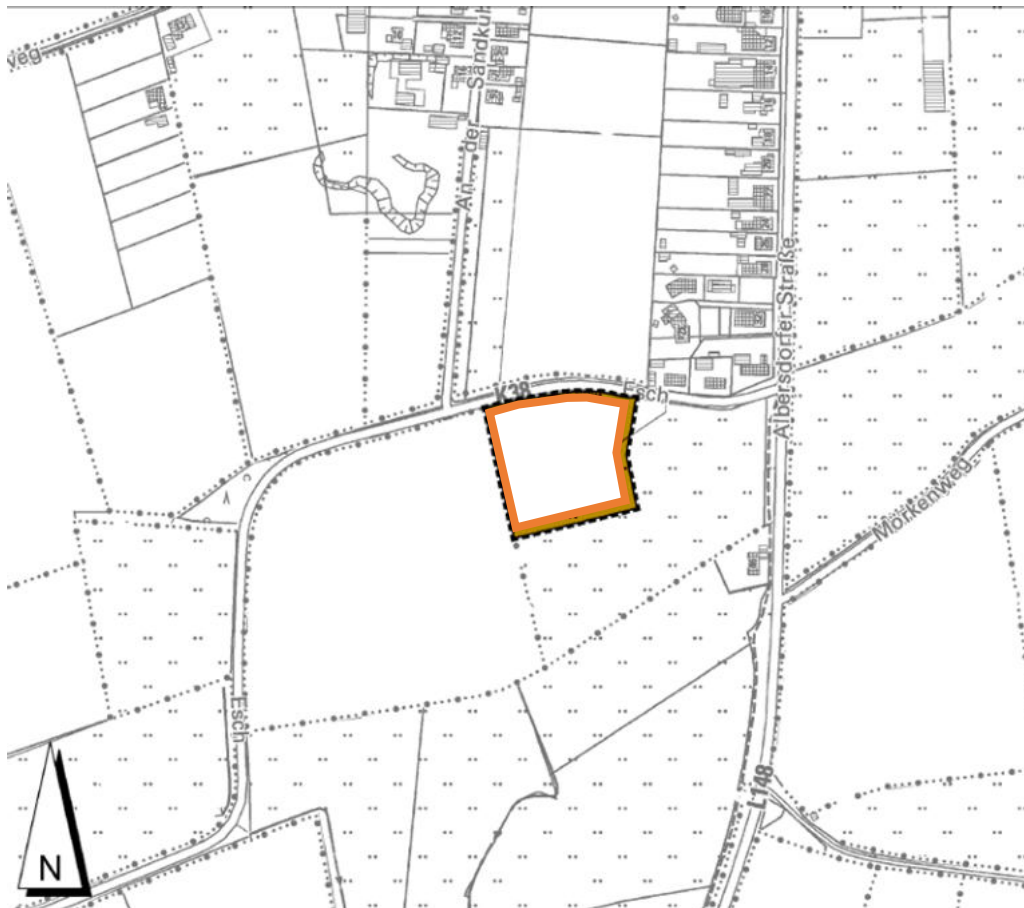
## 5. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 5.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

#### 5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 befindet sich südlich der Ortslage im Außenbereich der Gemeinde Wrohm (727 Einwohner, Stand: 31.12.2022, Statistisches Landesamt). Das Plangebiet war eine frühere landwirtschaftliche Hofstelle, die vor einigen Jahren abgebrannt ist und aufgegeben wurde. Es liegt ca. 15 m Luftlinie von der nordöstlichen Plangeietsgrenze bis zum südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage und etwa 430 m zur Ortsmitte.



**Karte 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 206 der Flur 6 der Gemarkung Wrohm und hat eine Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat Anschluss über die Straße Esch zur L 148, die durch die Ortslage auf die B 203 führt. Die Anbindung ist für einen überregional arbeitenden Gewerbebetrieb damit optimal, da die Autobahnen A7 und A 23 schnell erreicht werden können.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft ein Knickwall mit mehreren Überhängen, die relativ nahe beieinander stehen. Der Zustand des Knicks lässt vermuten, dass er nicht regelmäßig unterhalten und gepflegt wird. Dieser Knickwall bleibt erhalten. Zur Straße Esch sind Reste eines ehemaligen Knickwalles zu erkennen, der bereits in der Vergangenheit vermutlich zur besseren Nutzung des damaligen landwirtschaftlichen Anwesens entfernt wurde. Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen und sind zu erhalten. Dieser rudimentäre Knick bleibt erhalten, es wird jedoch ein Antrag auf Entwidmung gestellt.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Brache dar, auf der sich nach dem Abbrand der Hofstelle stellenweise Ruderalpflanzen entwickelt haben. Ein Großteil des Plangebietes weist verdichteten bzw. teilversiegelten Boden auf, der großteils vegetationsfrei geblieben ist. In den Randbereichen haben sich Ruderalpflanzen angesiedelt. Eine Halle und das Güllesilo sind nach dem Brand erhalten geblieben. Insgesamt weist das Plangebiet stark anthropogene Einflüsse auf, die es für eine Nachnutzung geeignet machen.

### 5.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 9 ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Elektrotechnik“ für das ortsansässige Unternehmen NordWatt Elektrotechnik als Nachnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in Außenbereichslage, dessen Gebäude bei einem Brand zerstört wurden. Eine Wiederaufbau des landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht vorgesehen, daher soll diese Fläche nun nachgenutzt werden. Das Elektronunternehmen befindet sich derzeit noch in angemieteten Räumen in Wrohm an der L 148 (Raiffeisenstraße). Bei Bedarf können zusätzliche Hallen/Lagerstätten hinzugemietet werden. Das Unternehmen ist tätig im Bereich des Elektrohandwerks und führt u.a. Wartungen, Planungen, Installationen elektrotechnischer Anlagen für Privatpersonen, vornehmlich jedoch gewerbliche Kunden durch (z.B. EDV-Anlagen, Straßenbeleuchtung, Steuer- und Regelungstechnik, Elektroinstallationen, Sirenenanlagen, E-Mobilität). Es ist auf Expansionskurs und möchte von jetzt 30 Mitarbeitern auf 40 aufstocken. Die gegenwärtigen Räumlichkeiten lassen jedoch keine weitere Expansion zu, sodass der Betrieb mittlerweile an seine Kapazitätsgrenzen stößt. Um die Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, gleichzeitig am günstigen Standort Wrohm an der B 203 in der Mitte zwischen der A 7 und der A 23 zu verbleiben, möchte das Unternehmen die Fläche der ehemaligen Hofstelle nachnutzen und seinen Betrieb dort zukunftsfähig ansiedeln. Geplant sind ein größeres Bürogebäude, um jetzige und künftige Mitarbeiter dort zentral unterbringen zu können, sowie zwei neue Hallen als Arbeits-, Lager- und Werkstätten. Eine vorhandene Halle, die den Brand überstanden hat, wird bereits genutzt. Das neue Betriebsgelände ist von der Größe her expansionsfähig, sodass auf künftige Entwicklungen reagiert werden kann, ohne erneut die Standortfrage klären zu müssen. Zudem können Bodenressourcen geschützt werden, da ehemals bebaute Fläche nachgenutzt wird. Das derzeit noch vorhandene und genutzte Güllesilo soll nach Ablauf der Pacht in wenigen Jahren bei Eignung als Zwischenlager für Abfallprodukte aus dem Elektrobereich oder als Löschwasserreservoir genutzt werden.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Elektrotechnik“ festgesetzt, das auf die Bedürfnisse des Vorhabenträgers zugeschnitten ist. Es dient der Ansiedlung des elektrotechnischen Betriebes. Zulässig sind im TG 1 alle dem Gebietszweck dienenden Gebäude (z.B. Bürogebäude, Lager-

Arbeits-, Werkzeug- und Kraftfahrzeughallen), Anlagen (z.B. Lager- und Sortierplätze, Stellplätze, Zufahrten), Nebenanlagen (z.B. Lagermöglichkeiten für Materialien, Abfälle außerhalb der Hallen, überdachte Stellplätze, Werbemedien) und Einrichtungen (z.B. sonstige betriebsdienende Räumlichkeiten wie Ausstellungs-, Besprechungs- und Sozialräume).

Daneben ist im TG 2 ein Wohngebäude zulässig als Wiederaufbau des niedergebrannten Wohntraktes.

**TG 1:** Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Da das Gelände nach Süden um 2 bis 3 m abfällt, wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen auf NHN Bezug genommen. Der Bezugspunkt befindet sich in der Kreisstraße (Schachtdeckel) mit einer gemessenen Höhenlage von 22.08 NHN. Von dieser Bezugshöhe ausgehend können Gebäude in den Baufenstern 1 und 3 knapp 8 m, in den Baufenstern 2 und 3 eine Gebäudehöhe von etwa 6 m erhalten. Dachaufbauten (technische Aufbauten wie Blitzableiter, Solar-/PV-Anlagen, Schornsteine u.ä.) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten. Die maximal zulässige Grundfläche liegt für das Teilgebiet 1 (TG 1) bei 1.320 m<sup>2</sup>. Für Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze können noch einmal 2.700 m<sup>2</sup> hinzukommen. Für das TG 2 ist eine maximale Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Weitere 180 m<sup>2</sup> können für Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze hinzukommen. Wohngebäude ist nur im TG 2 zulässig.

Für das Gebäude im Baufenster 1 (voraussichtlich Bürogebäude) ist eine II-Geschossigkeit zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, bilden Lageplan und Ansichten sowie vorhabenbezogener B-Plan den Vorhaben- und Entwicklungsplan, zu dessen Umsetzung sich der VHT verpflichtet.

Aus diesem Grund stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 9 auf sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), der bislang das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausweist und angepasst wird.

Die Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung und Pflege von Knicks, zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Kapitel **4.4 „Vermeidung, Minimierung und Ausgleich“** beschrieben.

## **5.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachgesetze und -verordnungen**

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 26.04.2022, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

## 5.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

### Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

*"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."*

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Nachnutzung von bereits vormals baulich genutzter Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Erhaltung des Knicks
- Knickneuanlage
- Erhalt von Bäumen
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt ca. 2,7 km westlich und 3,5 südlich einer Wiesenvogelkulis (teilweise identisch mit EU- und FFH-Gebieten; siehe **Kap. 5.2.2**).

## 5.2.2 Natura 2000-Gebiete

### Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:



*"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."*

**Berücksichtigung:**

- Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen. Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet „Eider-Treene-Sorge-Niederung“ (Gebietsnr. 1622-493) in ca. 4 km nördlicher bzw. 3,5 km nordöstlicher Richtung sowie die FFH-Gebiete „Wald westlich Wrohm (Gebietsnr. 1722-301) in etwa 1,2 km westlicher Richtung sowie „Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung“ (Gebietsnr. 1622-391) in ca. 4 km nördlicher Richtung (identisch mit Teilen des EU-Vogelschutzgebietes).

### 5.2.3 Boden/ Fläche

**Gesetzliche Vorgaben**

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

*"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."*

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."*

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

*"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."*

**Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:**

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden eine Innenentwicklungsanalyse erstellt sowie Alternativstandorte geprüft, die keine geeigneten Entwicklungsflächen ergeben haben
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen
- Nach-/Wiedernutzung baulich genutzter Fläche (Einsparung von Bodenressourcen)
- Ausgleich von Versiegelung
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die maximal überbaubare Grundfläche werden im Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

## 5.2.4 Wasser

### Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

*„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um*

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

**Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:**

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen

## 5.2.5 Klima / Luft

### Gesetzliche Vorgaben

*Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:*

*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“*

**Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:**

- Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche durch den Grad der möglichen Versiegelung über die maximal zulässige Grundfläche, die sich an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt wird.
- Erhalt von Knicks zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas
- Neuanlage von Knicks/**Gehölzstreifen** zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas

## 5.2.6 Landschaft

### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

**Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:**

- **Höhenbegrenzung von Gebäuden**

- Erhalt von Knicks
- Neuanlage von Knicks/Gehölzstreifen zur besseren Einbindung in die Landschaft
- Gestaltungsvorschriften (siehe textliche Festsetzung)

## 5.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Luft maßgebend.

### Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien

## 5.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

### Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „*dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.*“

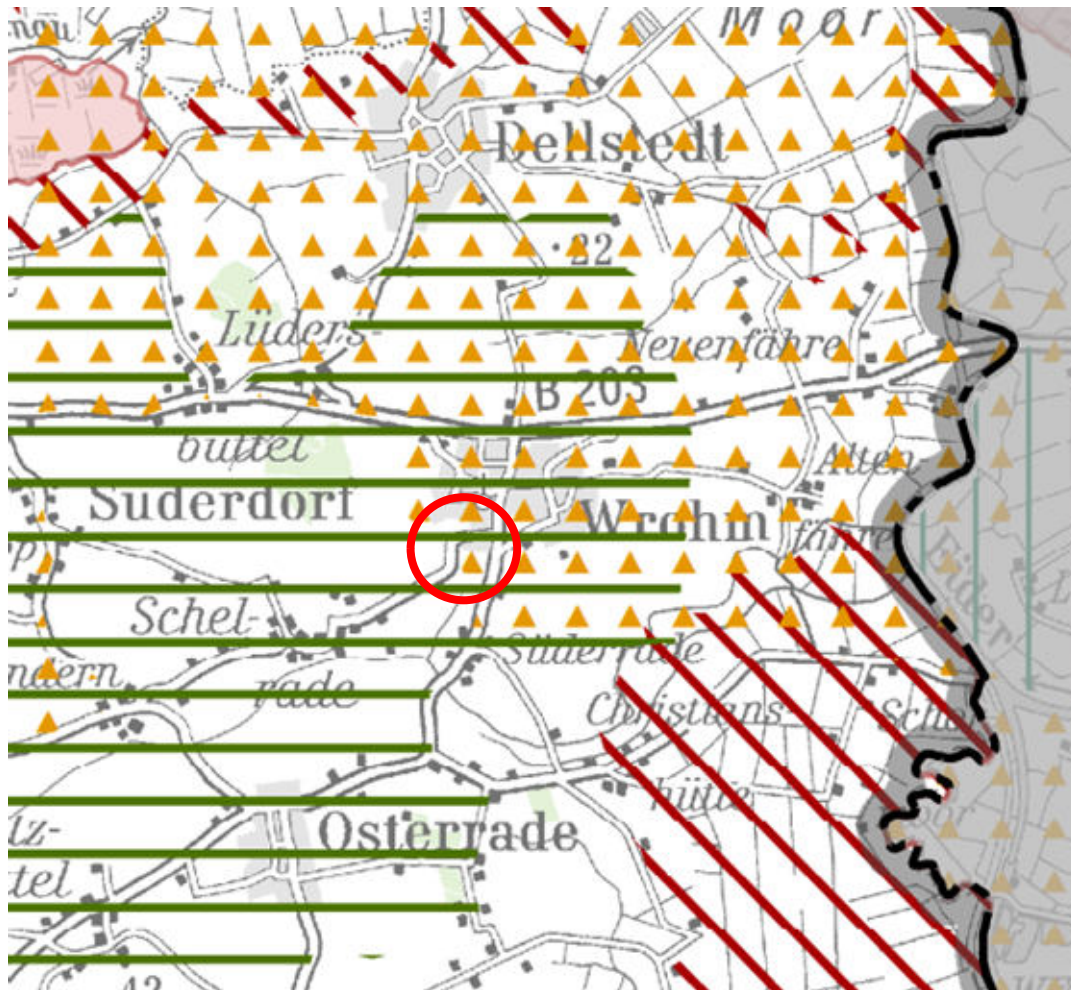
### Diese Ziele werden insbesondere berücksichtigt durch:

- Untersuchung und Berücksichtigung von Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale
- Hinweis auf archäologisches Interessengebiet. Oberirdische Kulturdenkmale sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.
- 

## 5.2.9 Fachplanungen

### Landschaftsrahmenplan (LRPL):

Gemäß derzeit gültigem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III**, Karte 2, Blatt 1, liegt die Gemeinde in einem Bereich mit Erholungsfunktion und in historischer Knicklandschaft. Etwa 1 km vom westlichen Ortsrand entfernt befindet sich ein „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiet“. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.



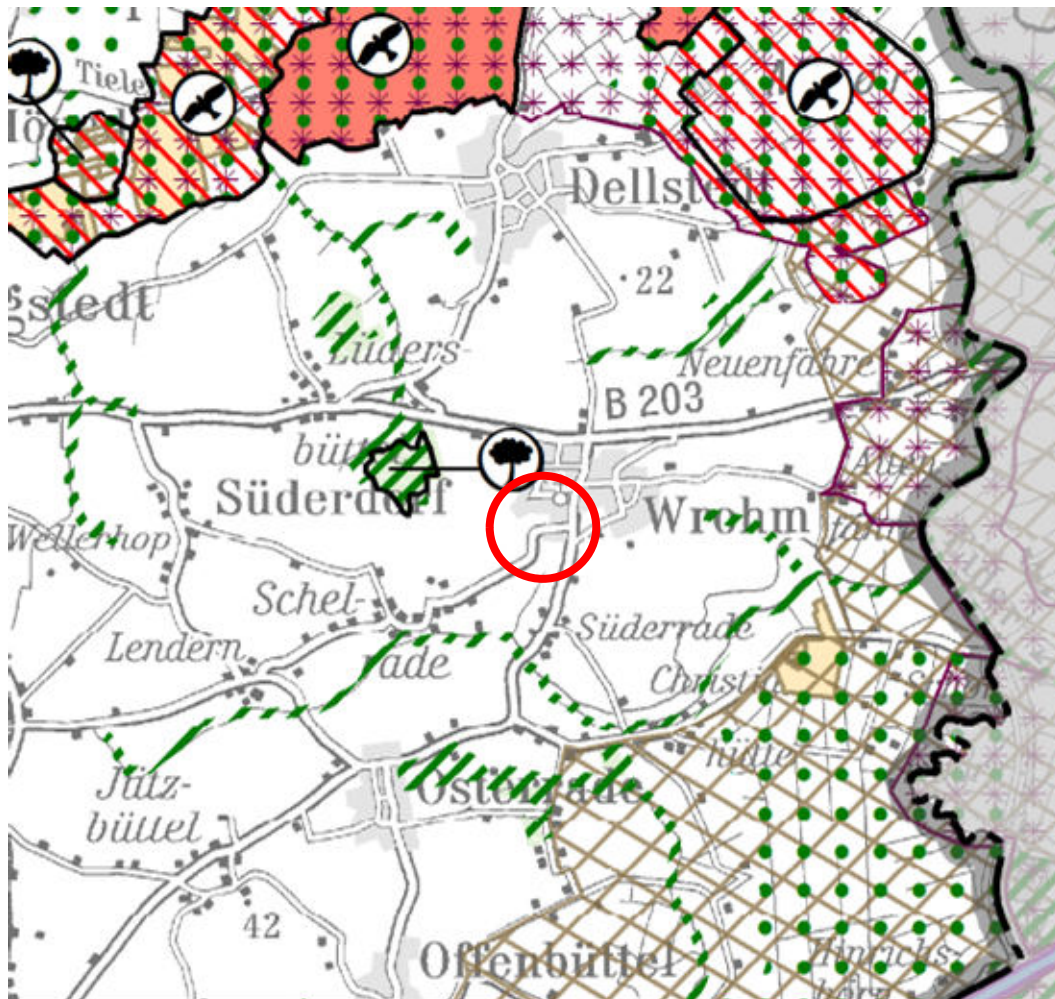
▲▲▲▲▲ Gebiet mit besonderer Erholungseignung

==== Knicklandschaft

#### Karte 2: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan III, Neuauflage 2020, Hauptkarte 2, Blatt 1

Gebiete mit besonderer Erholungseignung sind gemäß Erläuterung zum LRPI (Kap. 4.1.6 LRPI) Gebiete, die ein abwechslungsreiches Landschaftsbild bieten. Neben der Abwechslung ist zudem das landschaftstypische und unverwechselbare Erscheinungsbild (zum Beispiel Moore, Heiden, Knicks, Flusstäler) ein Kriterium, dass sich eine Landschaft für die Erholung eignet. Auch die Erreichbarkeit (Bus-, Bahnverbindungen, Parkplätze), Erholungseinrichtungen (z.B. Rastplätze, Reit-, Wander-, Radwege) und kulturelle Einrichtungen (z.B. Kulturdenkmäler, Tierparks, Museen) spielen hierbei eine entscheidende Rolle.





 Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung  
(FFH-Gebiet)

 Verbundachse

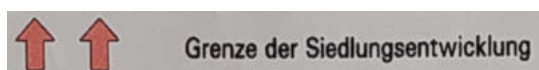
**Karte 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan III, Neuaufstellung 2020, Hauptkarte 1, Blatt 1**

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Wrohm von 1999 stellt im Bestandsplan im Norden und Westen Knicks mit der Wertstufe I dar (hochwertig), die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt sind. Die Entwicklung des Knicks über die vergangenen 25 Jahre führt aktuell zu einer mittelwertigen Einschätzung.





Karte 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Bestand“ der Gemeinde Wrohm



Karte 6: Auszug aus dem Landschaftsplan „Entwicklung“ der Gemeinde Wrohm

Die Siedlungsentwicklung endet gemäß Landschaftsplan an der Straße „Esch“ (Plangebiet). Da das Plangebiet lediglich ca. 15 m vom Siedlungsrand entfernt liegt, würde es bei Entwicklung der westlich dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche Anschluss an die Siedlungsstruktur finden.

Es wurde eine **Biotopkartierung** durchgeführt (siehe **Kap. 5.2.3.1 und Anlage**).

## 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie zwei Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2024 eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

### 5.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Wrohm wird eine Fläche für das elektrotechnische Unternehmen Nordwatt auf einer ehemaligen Hofstelle ausgewiesen. Diese Hofstelle ist vor einigen Jahren niedergebrannt. Bestehen blieben eine Halle und das Güllesilo. Das neue Vorhaben wird im Sinne einer Nach- bzw. Wiedernutzung auf der Fläche der alten Hofstelle errichtet.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

**Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen**

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

**Wirkfaktoren aa) infolge der Umsetzung des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen. Einschränkend muss hierbei beachtet werden, dass der Geltungsbereich in der Vergangenheit bereits baulich und landwirtschaftlich durch die einstige Hofstelle intensiv genutzt und geprägt wurde.



Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 1 zusammengetragen.

| <i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>   | <i>Betroffenes Schutzgut</i>                         |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Flächeninanspruchnahme               | Biotope, Tiere und Pflanzen<br>Landschaft, Fläche    |
| Versiegelung                         | Biotope, Tiere und Pflanzen<br>Boden, Wasser         |
| <i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>      | <i>Betroffenes Schutzgut</i>                         |
| Lärm- und Staubemissionen            | Mensch und Gesundheit<br>Biotope, Tiere und Pflanzen |
| Beeinträchtigungen von Knicks        | Biotope, Tiere und Pflanzen                          |
| <i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i> | <i>Betroffenes Schutzgut</i>                         |
| Erhöhtes Verkehrsaufkommen           | Mensch und Gesundheit<br>Tiere                       |
| Lärm- und Lichtemissionen            | Mensch und Gesundheit<br>Biotope, Tiere und Pflanzen |
| Zunahme von Bewegungen von Menschen  | Biotope, Tiere und Pflanzen                          |

**Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Aufgrund des Charakters der Planung (Gewerbe Elektrotechnik, Wohnen) ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden nicht im erheblichen Bereich liegen.

#### **dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und eines elektrotechnischen Betriebes und zugehörigen Büros sowie Wohnbebauung handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung ist über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

**ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Albersdorf nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

**gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt, der vorhandene Knick erhalten bleibt und zusätzlich ein Knick aufgesetzt wird.

**hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

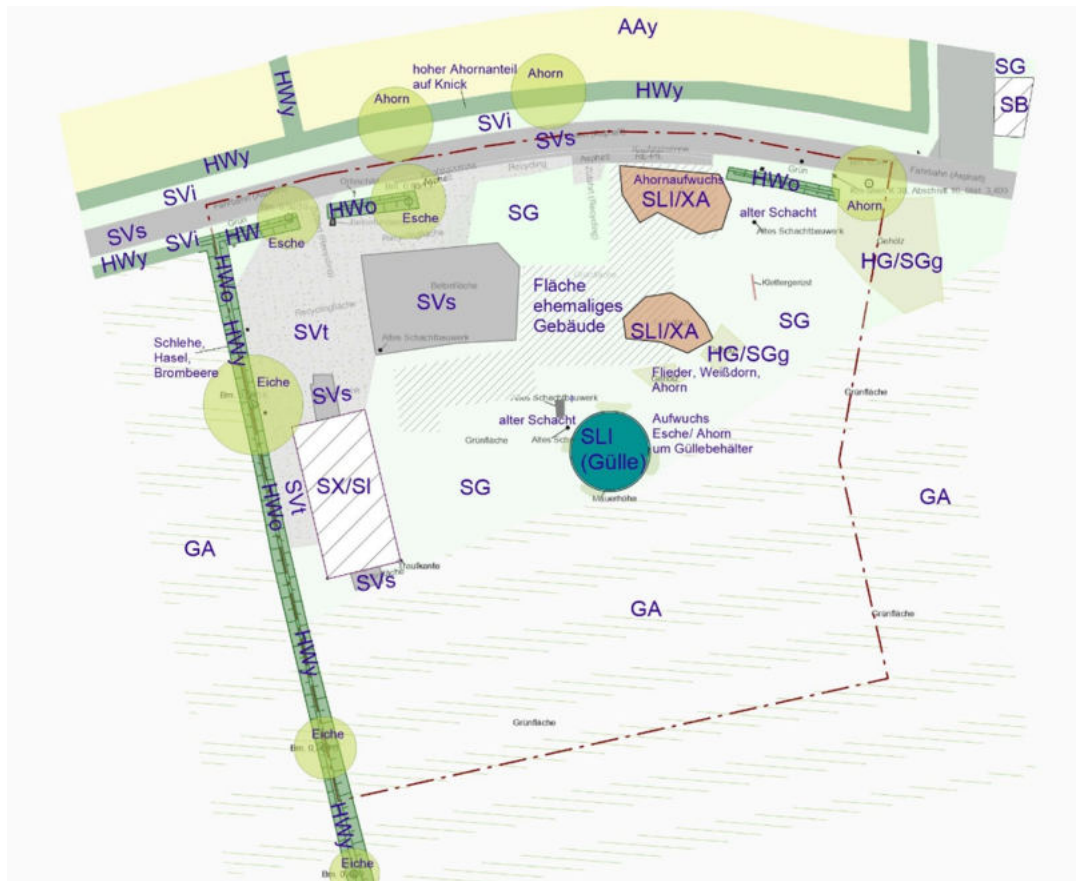
**5.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen****5.3.2.1 Bestand Biotoptypen**

Die Fläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit durch eine ehemalige Hofstelle baulich bereits intensiv genutzt. Nach dem Brand haben sich stellenweise Ruderalpflanzen entwickelt, andere Flächen, die durch die vormalige Nutzung stark verdichtet sind, sind weitgehend vegetationsfrei.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein durchgewachsener Knick mit mehreren Überhältern. Ebenso finden sich rudimentäre, lichte, überalterte Knickwallabschnitte entlang der Straße Esch.

Der vorhandene Knick stimmt mit den im Landschaftsplan eingezeichneten Knicks weitgehend überein. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützt.

Es wurde eine **Biotopkartierung** erstellt (siehe **Anlage 3**):



## Karte 7: Biotopkartierung

### 5.3.2.2 Bestand Fauna

Zur Fauna finden sich im Landschaftsplan keine konkreten Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet, da keine entsprechenden Untersuchungen vorgenommen wurden. Für den Umweltbericht wurde ebenfalls keine systematische Erfassung des faunistischen Bestandes durchgeführt, sondern für das Plangebiet und Umgebung eine Potenzialabschätzung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

## Säugetiere:

Für **Fledermäuse** besteht im Baumbestand im Plangebiet keine Eignung für Quartiere als Wochenstuben oder Winterquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzes). Die bestehende Halle des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens kann jedoch als Unterschlupf für Fledermäuse durchaus in Betracht kommen. Sie bleibt jedoch bestehen und wurde auch nach dem Brand weitergenutzt. Der VHT hat sie übernommen und nutzt sie ebenfalls für seinen Betrieb. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die auch seit dem Brand durchgängige Nutzung der Halle keine Auswirkungen auf eventuelle Fledermausvorkommen hat. Mit den Überhältern sind jedoch Bäume am Rande des Plangebietes vorhanden, welche geeignete Strukturen für Tagesverstecke in Astlöchern, Spalten und Rissen aufweisen könnten. Da der Knick erhalten bleibt und im B-Plan entsprechend festgesetzt wird, ist durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet über längere Distanzen sowie die Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet sind prinzipiell möglich.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Schleswig-Holstein in terrestrischen Lebensräumen vorkommen sind Haselmaus und Fischotter. Das Plangebiet liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Für Fischotter geeignete Gewässerlebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

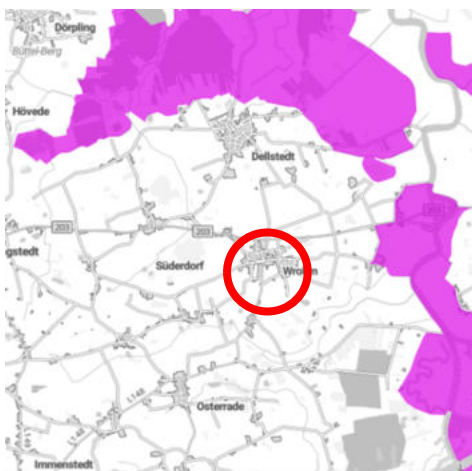
Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet möglicherweise zur Nahrungsaufnahme geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

### **Vögel:**

Der vorhandene Knick ist mit seiner Gehölzstruktur und den stammstarken Überhältern als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Aufgrund der Störungen, die vom geplanten Betrieb und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen, dürfte sich das Vorkommen auf Vogelarten, die als weniger störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen, beschränken.

Für Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche ist das Areal als Lebensraum nicht geeignet, da durch die Nutzung der Halle ein steter Störbetrieb entsteht. Zwar nutzen Vögel der offenen Landschaft Grünlandflächen als Brutrevier, jedoch sind die ca. 2.800 m<sup>2</sup> als Reviergröße nicht ausreichend. Zudem nehmen die benachbart aufwachsenden Pflanzen auf den ehemals bebauten Flächen und vorhandene Bäume in den Randbereichen die Sicht. Sie bieten ideale Versteckmöglichkeiten und Ansitze für Prädatoren und sind somit für Bodenbrüter, die weite, offene Landschaften bevorzugen, unattraktiv. Kiebitze und Feldlerchen halten daher vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Vertikalstrukturen wie z. B. dem vorhandenen Knick ein, was eine Eignung als Bruthabitat weiter mindert. Feldlerchen halten zudem zu Siedlungsstrukturen einen Mindestabstand von 60-120 m und bevorzugen offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Menschliche Aktivitäten auf dem Gelände (Kraftfahrzeuge, Bewegung, Lärm) reduzieren eine Eignung als Brutgebiet für diese beiden Bodenbrüterarten weiter. Von einem Brutvorkommen der beiden Arten im Plangebiet ist daher entsprechend nicht auszugehen. Geeignete Lebensräume stehen in der umgebenden Landschaft ausreichend zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wiesenvogelkulisse (siehe Karte 5).

Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüterarten mit geringerer Störungsempfindlichkeit bzw. geringeren Anforderungen an ihr Bruthabitat bezüglich der Sichtfreiheit, wie z.B. Fasan sind jedoch grundsätzlich möglich.



**Karte 8: Darstellung von Wiesenvogelkulissen (magenta) im Umkreis Gemeinde Wrohm; Quelle: Umweltportal, Zugriff 05.03.2024**

**Amphibien und Reptilien:**

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitate, die für Amphibien- oder Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich streng geschützte Arten) als Lebensraum in Frage kommen würden. Gräben, Teiche oder sonstige Feuchtgebiete sind nicht vorhanden.

**Wirbellose:**

Vorkommen von Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Käfern, Schnecken und anderen Wirbellosen der europarechtlich streng geschützten Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Pflanzen:**

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt Farn- und Blütenpflanzenarten besiedeln jeweils sehr spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung bzw. mangelnder Verbreitung sind Vorkommen dieser Pflanzenarten im Plangebiet auszuschließen.

### **5.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen**

Der B-Plan bereitet Eingriffe vor, die bei Umsetzung Auswirkungen auf Lebensraum, Tiere und Pflanzen haben. Lebensraum geht verloren, dadurch Tiere werden vertrieben, die oberste Vegetationsschicht wird entfernt. Mit der Entstehung von Bürogebäude, Werkshallen und Parkplätzen siedeln sich andere Tierarten an und es entsteht eine neue, weniger störanfällige Artenzusammensetzung von Tieren und Pflanzen als die bisherige. Als gesetzlich geschütztes Biotop ist ein Knick im Westen vorhanden. Dieser bleibt mitsamt seinen Überhältern erhalten und wird im B-Plan entsprechend festgesetzt und geschützt. Knickstrukturen entlang der Straße Esch werden vermutlich entfallen.

### **5.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Die Freiflächen des Plangebietes stellen kein bevorzugtes Habitat für die nach BNatSchG und FFH-Richtlinie geschützten Arten dar, da sie als Revier zu klein sind und zudem in störanfälligen Bereichen liegen (Betrieb auf der Plangebietsfläche, Knick als Ansitz für Prädatoren). Kleingewässer, Gräben oder Feuchtgebiete, die Amphibien und Reptilien als Lebensraum dienen könnten, sind nicht vorhanden. Gehölzbrüter und Kleinsäuger können sich in der Knickstruktur aufhalten. Auch Fledermäusen könnten entsprechend geeignete Überhälter als Unterschlupf und Tagesversteck dienen. Der Knick samt den Überhältern bleibt jedoch erhalten, sodass hier kein Lebensraum vernichtet wird. Für Fledermäuse können auch die später



zu erwartenden Freiräume als Jagdrevier noch in Betracht kommen. Ausreichend Nahrungsräume sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Artenschutzrechtliche Bedenken stehen daher aus Sicht der Gemeinde dem B-Plan nicht entgegen.

### 5.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen. Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind das EU-Vogelschutzgebiet „Eider-Treene-Sorge-Niederung“ (Gebietsnr. 1622-493) in ca. 4 km nördlicher bzw. 3,5 km nordöstlicher Richtung sowie die FFH-Gebiete „Wald westlich Wrohm (Gebietsnr. 1722-301) in etwa 1,2 km westlicher Richtung sowie „Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung“ (Gebietsnr. 1622-391) in ca. 4 km nördlicher Richtung (identisch mit Teilen des EU-Vogelschutzgebietes).

Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Somit sind Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 durch die Planung **nicht** betroffen.

### 5.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Heide-Itzehoeer Geest.

Das Bodengutachten (siehe Anlage) gibt Aufschluss über die vorgefundenen Bodenverhältnisse. Dafür wurden 8 Rammbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 6 m vorgenommen. Die Baugrundverhältnisse sind überwiegend gekennzeichnet durch Mutterböden und Auffüllungen gefolgt von Geschiebeböden und Sanden. Der Boden ist kaum versickerungsfähig.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich geprägt durch Braunerden (Böden aus Lehmsand), im übrigen Bereich durch Pseudogley-Podsol (Böden aus Sand über Lehm). (Umweltportal, Bodenkarte; Zugriff 05.02.2025). Durch Erd- und Bauarbeiten wird Boden abgetragen und verdichtet. Dies betrifft vor allem den bisher nicht bebauten Bereich des Grünlandes. Im größeren Teil des Plangebietes haben in der Vergangenheit bereits Eingriffe in den Boden stattgefunden, sodass bereits Schädigungen und Versiegelungen entstanden sind.

### 5.3.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Oberflächennahe Gewässer sind nicht vorhanden. Es wurde bei den Rammbohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung (siehe Anlage) Wasser zwischen 2,0 und 4,50 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten-, Oberflächen- und Sickerwasser. Dieses kann sich auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit der bindigen Böden unter Umständen örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes – in Senken auch darüber – aufstauen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund der bindigen Böden nicht möglich. Durch Erd- und Bauarbeiten – insbesondere auf dem nicht bebauten Grünland – wird in den Wasserhaushalt eingegriffen. Das Plangebiet war jedoch bereits in der Vergangenheit zu einem großen Teil versiegelt und bebaut, sodass bereits Schädigungen eingetreten sind.

### 5.W.5 Schutzgut Klima / Luft

Mikroklimatisch hat das unbebaute Plangebiet aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungskerns im Außenbereich und der eher geringen Größe in diesem Bereich keine wesentliche Bedeutung. Durch Versiegelung wird zwar das örtliche Kleinklima beeinflusst (z.B. schnellere Erwärmung, Hitzebildung), jedoch kann der Effekt durch den Erhalt von Knickstrukturen und Bäumen sowie zusätzliche Pflanzungen abgemildert werden.

### 5.3.6 Schutzgut Landschaft

Laut Naturschutzgesetzgebung sollen historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche im naturräumlichen Bereich der Heider-Itzehoer Geest, auf der ehemals eine Hofstelle stand. Dennoch verschiebt sich das Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche zu Ungunsten der Landschaft. Durch die Bebauung wird der Ortsrand verändert. Das Plangebiet war jedoch schon vorher mit landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mit dem geplanten Vorhaben wird es erneut bebaut bzw. nachgenutzt. Durch Gehölzpflanzungen können Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden.

### 5.3.7 Schutzgut Mensch

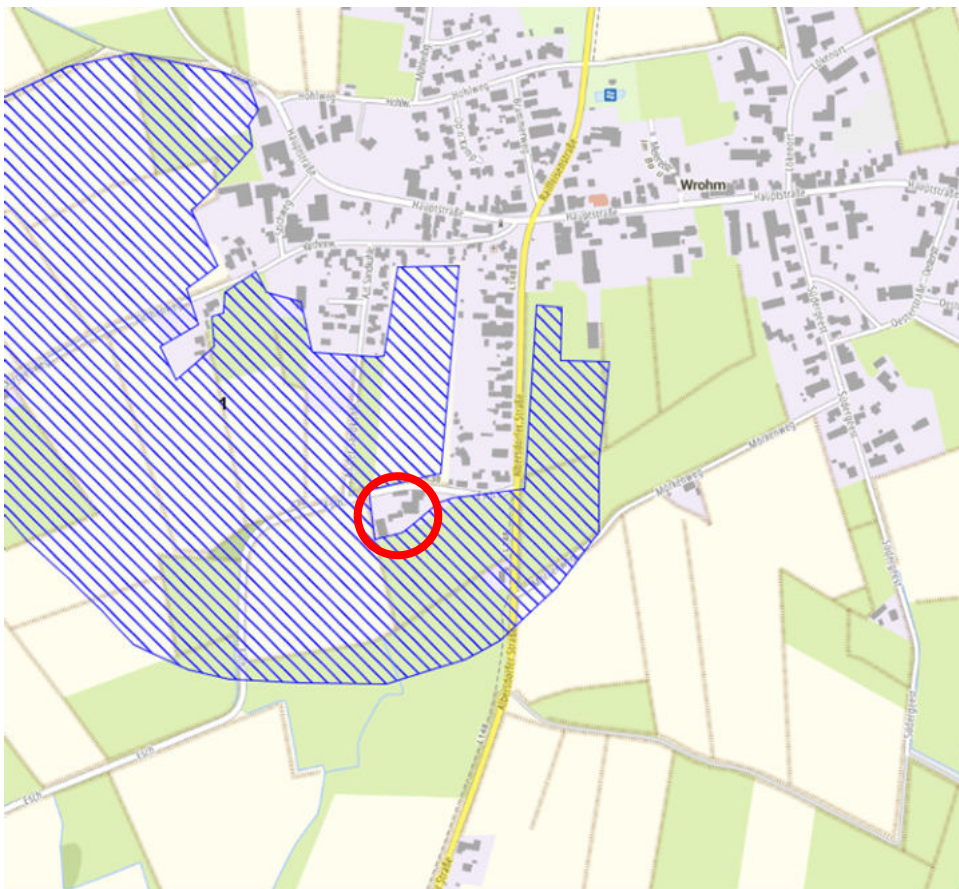
Die Erholungsnutzung von Natur und Landschaft wird vor allem durch das Vorhandensein und die Nutzbarkeit geeigneter, wohnortnaher Landschaftsteile sowie deren Störungsfreiheit, insbesondere in Bezug auf Immissionen, beeinflusst.

Das Plangebiet hat als Brache mit Güllesilo und Halle nur geringe bis keine Erholungsfunktion. Es ist zudem Privatgrundstück, das auch privat genutzt wird. Die abseitige Lage des Vorhabens – ca. 15 m vom Ortsrand entfernt - auf einer vormals bebauten Fläche stellt nach Auffassung der Gemeinde an dieser Stelle keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch dar.

Die Nutzung des Güllesilos wird in seiner ursprünglichen Funktion eingestellt. Es soll künftig als Lagerstätte für Abfallprodukte aus dem Elektrohandwerk dienen und dafür überdacht werden. **Das benachbarte Wohnen beeinträchtigende Immissionen sind durch den Betrieb nicht zu erwarten.**

### 5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des archäologischen Interessengebiets „Gemeinde Wrohm, Gebietsnummer 1“ (siehe Karte 6). Es ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.



**Karte 9: Archäologisches Interessengebiet „Wrohm 1“, Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 05.03.2024**

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist bei Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen (§ 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015). Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist daher frühzeitig an der konkreten Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird darüber hinaus auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld oder Zusammenhang mit historischer Kulturlandschaft oder entsprechenden Schutzzonen. Das nächste Kulturdenkmal befindet sich mehr als 500 m Luftlinie an der Hauptstraße 48 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

### **5.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung.

### **5.3.10 Zusammenfassende Prognose**

#### **5.3.10.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und

die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gehen die Flächen des Plangebiets als Nist- und Nahrungsstandorte verloren. Das Plangebiet war jedoch schon in der Vergangenheit bebaut und wird auf der Fläche einer abgebrannten ehemaligen Hofstelle neu bebaut. Teilweise ist der Boden bereits durch die Vornutzung verdichtet und an den am höchsten verdichteten und genutzten Stellen nicht bewachsen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Das Vorkommen von Pflanzenarten im Geltungsbereich, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, ist aufgrund der Biotopstruktur und der Nutzung (Halle und Güllesilo) im Plangebiet unwahrscheinlich. Als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG ist ein Knick vorhanden. Die Knickstruktur des Plangebietes bleibt erhalten.

Als Bruthabitat für **Wiesenvögel** kommt das Plangebiet nicht in Betracht. Wiesenvögel bevorzugen weite, offene Landschaften und weichen vertikalen Strukturen als potenzielle Ansitze für Prädatoren aus. Diese Vertikalstrukturen entstehen durch den vorhandene Knick und die geplante Bebauung. Nutzungen durch den Menschen und die damit verbundenen Aktivitäten (Bewegung, Lärm, Fahrzeugbewegungen) sowie Ruderalpflanzen und vorhandene Bäume tragen dazu bei, dass das Plangebiet für Wiesenvögel jetzt schon unattraktiv ist. Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu erwarten.

Der Gehölzbestand von Knicks ist als Lebensraum **gehölzbrütender Vögel** grundsätzlich geeignet. Für Vogelarten der knickreichen Feldflur mit besonderen Standortansprüchen weist das Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur und aufgrund von Störquellen (u.a. landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen, Nutzung der Hallen, Fahrzeugverkehr, menschliche Aktivitäten) keine geeigneten Bedingungen für störungsanfällige Brutvorkommen auf. Andere, allgemein häufiger vorkommende gehölzbrütende Vogelarten (z.B. Heckenbraunelle, Klappergrasmücke) können dagegen in dem Knickstreifen potenziell geeigneten Lebensraum finden.

Für **Fledermäuse** sind im Plangebiet keine geeigneten Strukturen, die sich als Wochenstuben eignen, vorhanden. Die Bäume und Sträucher der Knicks können jedoch als Tagesverstecke und Unterschlupf dienen. Diese Gehölze bleiben jedoch per Festsetzung im B-Plan erhalten und können ihre Funktion – auch für Kleinsäuger und Insekten – weiter erfüllen. Als Jagdrevier dürfte das Plangebiet potentiell in Betracht kommen, wenn auch nicht mit hoher Priorität.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die versiegelten Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten

Flächen schneller in Oberflächengewässer abgeführt. Durch die Bautätigkeit kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Es können insgesamt bis 3.460 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden (**siehe Kapitel 5.4.2 Ausgleich des Umweltberichtes**).

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Lageplan und Ansichten sowie vorhabenbezogener B-Plan bilden den Vorhaben- und Entwicklungsplan, zu dessen Umsetzung sich der VHT verpflichtet. Dadurch werden Gestaltung, Höhenentwicklung und überbaute Grundflächen des Vorhabens vorgegeben und sind einzuhalten. **Der gesetzlich geschützte Knick im Westen bleibt erhalten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein neuer Knick bzw. Gehölzstreifen aufgesetzt, entlang der Ostseite zusätzlich ein Gehölzstreifen.** Dadurch kann eine Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand teilweise ehemals überbauten, jetzt weitgehend brachliegenden Flächen umgesetzt. Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden zudem ca. 2.800 m<sup>2</sup> Grünlandfläche in Bauland umgewandelt, um das Vorhaben verwirklichen zu können.

Durch die geplante Errichtung von Bürogebäude, Werkshallen, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Mit der Festsetzung der Grundfläche (GR) als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die GR für das Plangebiet darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Grundfläche kann durch Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten um weitere 1.960 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Es wurde ein Bodengutachten<sup>3</sup> erstellt, um die Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit zu ermitteln (Anlage 2 Bodengutachten). So sind überwiegend Mutterböden und Auffüllungen gefolgt von Geschiebeböden und Sanden nachgewiesen worden. Es ist mit Stau-, Schichten- und Sickerwasser zu rechnen. Eine Versickerung ist auf Grund der relativ undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Oberflächenwasser wird durch einen neu anzulegenden flachen Graben entlang der Knicks bis zu einem bestehenden Entwässerungsgraben und von dort zu einem Vorfluter geleitet. Diese Variante wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und die Einleitgenehmigung in Aussicht gestellt. Anfallende Böden sind teilweise wieder einbaubar oder sind entsprechend den Vorschriften zu entsorgen.**

**Bei der Anlage eines Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Sinne der Vermeidung bzw.**

<sup>3</sup> Erschließung B-Plan Nr. 9 „Nordwatt“, Ing-Büro GSB, Bredenbek, 25.07.2024



Minimierung von Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher folgende Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu beachten.

- Sinnvolle Baufeldunterteilung, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung-, Freiland-, Grünflächen etc.,
- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden, Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen),
- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten,
- Die Baugruben sind zu jeder Zeit wasserfrei zu halten
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung,
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Maximale Mietenhöhe 2 m,
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731,
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu sichern,
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden, sofern andere Nutzungen dem nicht entgegenstehen. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
- Der Boden außerhalb von Gräben und befestigten Flächen ist nach Ende von Bauarbeiten wieder zu lockern.

Anfallendes Oberflächenwasser kann über einen noch anzulegenden Graben der Vorflut zugeführt und gedrosselt eingeleitet werden. Bei Bedarf kann eine Regenrückhaltung zwischengeschaltet werden, um Spitzenereignisse abzufangen.

Durch Neupflanzungen und den Erhalt sowie die Neuanlage von Knicks können Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Pflanzstreifen entlang der Landesstraße mindern bereits die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild. Zurückhaltende Farbgebung von überwiegend Anthrazit- und Grautönen trägt ebenfalls dazu bei, das Vorhaben dezent in die Umgebung einzubinden. Eine gewisse Sichtbarkeit ist erwünscht, um eine zurückhaltende Außenwirkung zu erzielen.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### 5.3.10.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens (Gewerbe Elektrotechnik, Wohnen) wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zum Verbrauch des Unternehmens am jetzigen Standort in der Raiffeisenstraße bzw. zum Verbrauch eines üblichen Wohngebäudes entwickeln.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) aus dem Plangebiet sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur proportional zum bisherigen Betrieb verändern. Dies gilt auch für das Wohngebäude. Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde und entsprechend Ressourcen beansprucht wurden. Es dürften zudem vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb erheblichere Emissionen ausgegangen sein als dies künftig der Fall sein wird. Es kann zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden. Aufgrund der Außenbereichslage und fehlender empfindlicher Nutzungen in der Umgebung werde keine erheblichen Belästigungen verursacht.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### 5.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung wird das Plangebiet zunächst weiter als Brache bestehen bleiben. Die Halle und das Güllesilo würden weiterhin genutzt. Es würde keine zusätzliche Grünlandfläche in Anspruch genommen werden. Es würden keine Versiegelungen und keine Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt stattfinden. Lebensraum ginge nicht verloren. Das bei einem Brand zerstörte Wohngebäude würde nicht wiedererrichtet werden. Es würde aber auch keine Entwicklung des Betriebes stattfinden können, da andere Standorte in der Gemeinde nicht vorhanden sind oder nicht in Betracht kommen. Eine Abwanderung hätte möglicherweise weitgehendere Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer, möglicherweise ungünstigerer Stelle zur Folge. Zudem gingen der eher strukturschwachen Gemeinde Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Gewerbeinnahmen verloren.

## 5.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

### 5.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Der Knick im Westen inkl. eines Abzweigers an der Straße Esch bleibt als geschützter Knick erhalten und wird mit einem 3 m breiten Pflegestreifen versehen. **Entlang der Südgrenze des Plangebietes ist ein 2,50 m breiter Knick- und Gehölzstreifen mit 3 m breitem Pflege- und Schutzstreifen festgesetzt. Der anzulegende Gehölzstreifen von 2,50 m Breite setzt den neuen 16 m langen Knick um weitere ca. 73 m fort. Plangebietsseits wird er mit einem 3 m breiten bebauungsfreien Bereich versehen. Dies unterstreicht die Bedeutung dieses Gehölzstreifens zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft nach Süden, während nach Osten bereits vorhandene Begrünung entlang der Landesstraße für eine Abschirmung sorgt. Ein rudimentärer Knick entlang der Straße Esch wird auf 7 m Länge entwidmet sowie auf 1 m**

entfernt und auf der Fläche b ersetzt (siehe **Kap. 5.4.2.3 Ausgleich Knick**). Der zu entwidmende Knick an der Straße Esch (7m) erhält auf Grundstücksseite in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einen 1 m breiten bebauungsfreien Bereich als Schutzzone. 2 Eschen an der Kreisstraße und 2 Eichen (Überhälter) im westlichen Knick werden zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzlich erfolgt entlang der Kreisstraße an der Straße „Esch“ eine 2 m breite Gehölzpflanzung.

Insbesondere geeignete Sträucher und Bäume für Knicks und Gehölzstreifen finden sich im Kapitel **5.4.2.3 „Ausgleich Knick“**.

Gehölze dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar entnommen werden. Vor Eingriffen in Knicks ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Wird die Grünlandnutzung aufgegeben, muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern (außerhalb 01.03. – 15.08.) liegen, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu unterbinden. Ist dies nicht möglich, ist eine Vergrämung mit z.B. Vergrämnungstangen durchzuführen. Vergrämnungstangen mit Flatterbändern sind vor dem 01.03. in ausreichender Dichte (alle 15 m) aufzustellen.

Durch Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und der Grundflächen insgesamt werden Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Landschaft minimiert.

## 5.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung entfällt Lebensraum, und es finden erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche durch Versiegelung statt, die auszugleichen sind.

### 5.4.2.1 Ausgleich Lebensraumverlust

Die auslegungsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531-5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 9.190 m<sup>2</sup>. Unberücksichtigt in der folgenden Auflistung bleibt die Kreisstraße mit 554 m<sup>2</sup>.

#### Lebensraumverlust

| Art des Eingriffs                        | Flächengröße in qm | Betroffene Schutzgüter   | Flächenbewertung                      | Eingriffsfläche |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Konversionsfläche</b>                 | 5.836              | Landschaft, Arten, Natur | Geringe Bedeutung für den Naturschutz | 5.836           |
| Abzüglich Bestandsknick                  | 346                |                          |                                       | -346            |
| Abzüglich Gebäudebestand Halle und Silo, | 1.660              |                          |                                       | -1.660          |

|                                                        |       |                          |                                          |                 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Flächenversiegelungen                                  |       |                          |                                          |                 |
| <b>Gesamtsumme Lebensraumverlust Konversionsfläche</b> |       |                          |                                          | <b>3.830 m²</b> |
|                                                        |       |                          |                                          |                 |
| <b>Grünlandfläche</b>                                  | 2.800 | Landschaft, Arten, Natur | Allgemeine Bedeutung für den Naturschutz | 2.800           |
| Abzüglich Bestandsknick                                | 134   |                          |                                          | -134            |
| Abzüglich neue Gehölzfläche                            | 521   |                          |                                          | 521             |
| <b>Gesamtsumme Lebensraumverlust Grünlandfläche</b>    |       |                          |                                          | <b>2.145</b>    |
| <b>Gesamtsumme Lebensraumverlust</b>                   |       |                          |                                          | <b>6.415 m²</b> |

Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen Bedeutung für die Eingriffe unterschieden in baulich vorbelastete Konversionsfläche und landwirtschaftlich geführte Grünlandfläche. Für die Eingriffe in die Konversionsfläche wird ein Faktor von 1 : 0,6 für den Ausgleich angesetzt ( $3.830 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.298 \text{ m}^2$  Ausgleichsbedarf). Für die Eingriffe in die Grünlandfläche wird ein Faktor von 1 : 0,75 gewählt ( $2.145 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.609 \text{ m}^2$  Ausgleichsbedarf). Daraus ergibt sich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von **3.907 m²**.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren benannt. Es ist an anderer Stelle Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und aufzuwerten (z.B. Vernässung). **Es wird aktuell von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft, ob ein Teilbereich der Fläche Flurstück 106/60 der Flur 12, Gemarkung Wrohm, als Ausgleichsfläche in Betracht kommt.**

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

**Wiesenvögel** sind im Plangebiet als Brutvögel auf Grund der Habitatstruktur und Störungen durch menschliche Aktivitäten eher nicht zu erwarten. Als Nahrungsrevier ist es ebenfalls eher gering geeignet. **Fledermäuse** könnten eventuell in der Halle Unterschlupf finden. Diese bleibt

jedoch bestehen. Im Knick und insbesondere in den Bäumen können Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden, jedoch bleibt die Gehölzreihe per Festsetzung erhalten. Als Nahrungsrevier kann das Plangebiet in Betracht kommen, jedoch sind in unmittelbarer Umgebung geeigneter Nahrungsreviere vorhanden. Für **Reptilien** und **Amphibien** stellt das Plangebiet kein geeignetes Habitat dar, da Feuchtelemente gänzlich fehlen (Gräben, Kleingewässer, feuchte Böden).

Die Gefährdung geschützter Arten durch das Vorhaben ist daher unwahrscheinlich (**Kapitel 5.3.10.1**).

#### 5.4.2.2 Ausgleich Versiegelung

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘). Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen).

In der folgenden Auflistung der Versiegelung bleiben Bestandsversiegelungen unberücksichtigt (Kreisstraße, Bestandsgebäude, vorhandene Flächenversiegelungen).

##### Bodenversiegelung

| Art des Eingriffs                         | Flächengröße in qm | Betroffene Schutzgüter | Flächenbewertung                                     | Eingriffsintensität | Eingriffsfläche |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Bebauung                                  | 1.200              | Boden, Wasser          | Geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz | 1.200               | 1.200           |
| Verkehrsfläche, Stellplätze, Nebenanlagen | 1.520              | Boden, Wasser          | Geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz | 1.520               | 1.520           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        |                    |                        |                                                      |                     | <b>2.720 m²</b> |

Insgesamt wird im Plangebiet bei Umsetzung der Planung eine Fläche von ca. **2.720.m²** durch Bebauung und Verkehrsflächen zusätzlich überbaut/versiegelt, die mit dem Faktor 0,5 auszugleichen ist. Daraus ergibt sich voraussichtlich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden in der Größenordnung von **1.360 m²** ( $2.720.m² \times 0,5 = 1.360 m²$ ). Es wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich für Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt mit dem Ausgleich für den Lebensraumverlust abgedeckt ist.

### 5.4.2.3 Ausgleich Knick

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop „Knick“ ergibt sich aus den "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (MELUR 2017). 8 m Knick entlang der Straße Esch sind aus dem Schutzstatus herauszunehmen, davon werden 7 m entwidmet und im Verhältnis 1 : 1 ersetzt, 1 m Knick muss zur Erweiterung der Zufahrt entfernt und im Verhältnis 1 : 2 ersetzt werden. **Das ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf für Knick von 16 m.** Der zu entwidmende Knick kann entlang der Südseite des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Befreiung vom Knickschutz bedarf einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

Der Ausgleichsknick im Plangebiet ist auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i. d. jeweils geltenden Fassung, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind die fachlichen Standards für Knickneuanlagen zu beachten.

Als Knickgehölze eignen sich insbesondere heimische Gehölze:

Corylus avellana (Hasel)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer campestre (Feldahorn)

Sambucus nigra (Holunder)

Weißdorn (Crataegus div. Spec.)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Lonicers xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Prunus padus (frühe Traubenkirsche)

Viburnum opulus (Schneeball)

Salix div. Spec. (Weiden)

Malus sylvestris (Wildapfel)

Der Knickaushgleich von 16 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist mit einem 1 m hohen Wall zu erstellen. Der Wallfuß ist 2,50 m breit herzustellen, die Wallkrone 1,5 m breit. Der durchschnittliche Pflanzabstand beträgt 1 m, bei mehrreihiger Pflanzung beträgt der Reihenabstand 0,75 bis 1,0 m. Die gärtnerische Überprägung des Knickwalles ist unzulässig, ebenso Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerungen von Maschinen und Materialien jeder Art auf dem Wall und dem Schutzstreifen. **Ausnahme bildet die Anlage einer flachen Entwässerungsmulde, die einen Abstand von mindestens 50 cm zum Wallfuß haben muss. Als zusätzlicher Schutz ist der neue Knick mit Pflegestreifen vor Fremdnutzungen dauerhaft zu schützen, z.B. mittels Zaun oder einer anderen sichtbaren, festen Abgrenzung. Gehölze des neuen Knicks sind gegen Wildverbiss zu schützen (Wildzaun).**



### 5.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich gesichert. Die Umsetzung evtl. erforderlicher Schutzmaßnahmen im Vorwege oder Zuge von Erd- und Bauarbeiten wird bei Bedarf baubegleitend kontrolliert.

## 5.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### 5.5.1 Standortalternativen

Es wurden Standortalternativen innerhalb der Gemeinde untersucht. Hierfür wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (**Anlage 1**). Im Ergebnis sind 5 Flächen identifiziert worden, die näher untersucht wurden. 4 Flächen haben sich dann als ungeeignet herausgestellt, da sie entweder Vorzugsflächen für wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde darstellen, Erschließungsstraßen ertüchtigt werden müssten oder Flächen privat genutzt werden. Bis auf die vorliegende Plangebietsfläche sind alle anderen Flächen nicht kurzfristig verfügbar (**Anlage 1**).

### 5.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Die Planung orientiert sich wesentlich an dem vorhandenen Bestand (Halle, Silo, Zufahrten) sowie grob an dem ehemaligen Standort des Wohnhauses. Daraus ergeben sich fast zwangsläufig die Standorte der anderen Gebäude sowie der inneren Erschließung. Es wurde die optimale Aufteilung für den betrieblichen Ablauf gewählt sowie die schonendste Variante für Natur und Landschaft.

## 5.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

### 5.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde i.W. auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

### 5.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

### 5.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 in einer Größe von ca. 9.200 m<sup>2</sup> umfasst eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich, die vor einigen Jahren abgebrannt ist und aufgegeben wurde. Ca. 2.800 m<sup>2</sup> davon sind zusätzlich Grünlandfläche, die in Baufläche umgewandelt wird. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll mit der Festsetzung eines Sonstigen

Sondergebietes „Elektrotechnik“ die Nachnutzung des Plangebietes durch Umsiedlung eines ortsansässigen elektrotechnischen Betriebes ermöglicht und auch das abgebrannte Wohngebäude ersetzt werden. Der jetzige Standort in der Raiffeisenstraße lässt keine weitere Expansion des betreffenden Betriebes zu. Zudem sind die Räumlichkeiten derzeit dezentral gelegen, was einen ökonomisch und logistisch sinnvollen Ablauf erschwert. Der Betrieb ist auf Expansionskurs, sodass neue Räumlichkeiten dringend erforderlich werden. Eine Innenpotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung ergab, dass der vorliegende Geltungsbereich sich als beste Lösung anbietet, da die Fläche bereits baulich genutzt wurde und teilversiegelt ist. Zudem steht sie direkt zur Verfügung und kann nachgenutzt werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung werden reduziert, weil ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt war und diese Versiegelung weitergenutzt wird. Der Verlust an Lebensraum und die Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung wird ausgeglichen. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem Bauzeitenregelungen eingehalten werden. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Parallel wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Wrohm, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## 5. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. Juni 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. S. 162)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObI. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 17.12.2021
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 18. April 2005 (Amtsbl. 2005, Amtsbl. Schl.-H. Seite 295)

## Anlagen

1. Innenentwicklungsanalyse der Gemeinde Wrohm, 2024
2. Baugrundbeurteilung, GSB Grundbauingenieure, 24796 Bredenbek; 25.07.2024
3. Biotopkartierung, Sass und Kollegen, 2024