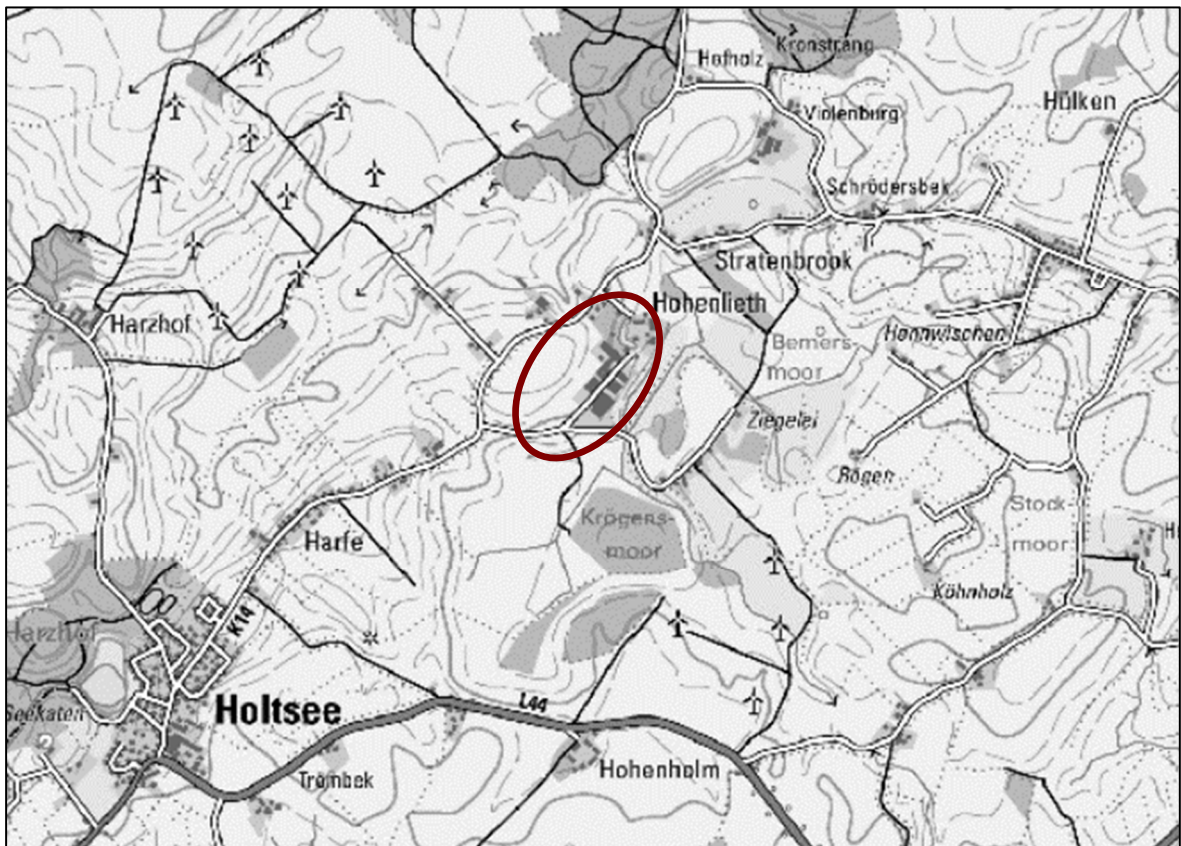


# Teil III

der Begründung zur Teilaufhebung des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr.9  
und zum Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Norddeutsche Pflanzenzucht“  
der Gemeinde Holtsee



## LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG

**Bearbeitung:**

**FRANKE`S** Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – [info@frankes-landschaften](mailto:info@frankes-landschaften)

**Stand: Juni 2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN</b>	<b>3</b>
2.1	Schutzmaßnahmen	3
2.2	Minimierungsmaßnahmen / Grünordnung	3
2.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	4
2.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
2.5	Zeitlicher Ablauf der Umsetzung	8

## PLANZEICHNUNGEN ALS ANHANG

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 15, Gemeinde Holtsee  
– Blatt Nr. 22112470\_01 - Bestand - M 1:1.000 (27.02.2024)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 15, Gemeinde Holtsee  
– Blatt Nr. 22112470\_02 - Entwurf - M 1: 2.000 (28.05.2025)

## 1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Holtsee betreibt im Ortsteil Hohenlieth auf den Flurstücken 16/9 und 22 sowie Teilen der Flurstücke 16/6, 16/3 und 23 der Flur 5, Gemarkung Hohenlieth die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.9. Geplant ist der Neubau von Betriebsgebäuden und -flächen für den dort ansässigen Betrieb ‚Norddeutsche Pflanzenzucht‘ (NPZ). Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Straße Hohenlieth-Aurögen.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen bauliche Veränderungen auf aktuell nicht baulich genutzten Grundflächen im Außenbereich. Damit verbunden sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie in vorhandene Vegetationsbestände mit möglichen Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften. Eine Beschreibung der Bestandsituation und der schutzgutbezogenen Auswirkungen des Vorhabens sowie die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt im Umweltbericht.

In dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation bei Unvermeidbarkeit des Eingriffes im Einzelnen dargestellt. Soweit erforderlich erfolgt eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

## 2. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 2.1 SCHUTZMAßNAHMEN

#### 2.1.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

In dem als ‚Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist‘ gekennzeichneten Bereich sind jegliche baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie Anlagen, Bodenabtrag und Bodenauffüllungen sowie Eingriffe in den Boden, welche den Wurzelraum der Bäume beeinträchtigen können, unzulässig.

#### 2.1.2 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen:

- Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.
- Bauarbeiten auf der Ackerfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Offenlandbrütern von Eingriffen freizuhalten. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämuungsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10m x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

### 2.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN / GRÜNORDNUNG

#### 2.2.1 Anpflanzen von Laubbäumen:

Im Bereich der Grünfläche (K3) an der Straße Hohenlieth Aurögen sind mindestens **12** Einzelbäume in lockeren Gruppen zu pflanzen. Für die Bepflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzqualitäten:	Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm	
Artenauswahl:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

#### 2.2.2 Gestaltung der Grünfläche (K3)

Die zentrale Funktion der Fläche liegt in der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt eines Baumbestandes innerhalb einer Vegetationsfläche aus landschaftsge-rechten Unterpflanzungen mit heimischen Sträuchern, Stauden oder Gräsern. Andere Nutzungsansprüche sind diesem Ziel unterzuordnen.

Die Anlage der Fläche im Charakter einer Parkanlage, welche neben der landschaftsökologischen auch eine Erholungsfunktion für die Mitarbeitenden der NPZ hat, ist zulässig sofern andere Elemente, wie z.B. Zierpflanzen, Pfade und eine Möblierung für den Aufenthalt untergeordneten Raum einnehmen und der Entwicklung des Baumbestandes nicht entgegenstehen. Flächenversiegelungen sind nicht zulässig. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen dürfen einen Flächenanteil von 5 % nicht überschreiten.

### 2.2.3 Gestaltung der Grünfläche (K2)

Die Grünfläche (K2) im nordwestlichen Plangebiet ist als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Entwicklungsziel für die Fläche ist die Weiterentwicklung des angesäten Grünlandes oder des sich einstellenden Vegetationsbestandes unter Vermeidung der vollständigen Verbuschung (gelenkte Sukzession). Dazu ist die Fläche 2 x pro Jahr (Frühsommer und Herbst) zu mähen oder im Abstand von 1 bis 2 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (Ende August) zu schlegeln. Das Anpflanzen von nichtheimischen Gehölzen und Zierpflanzen sowie der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

### 2.2.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden folgende Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen getroffen:

- Begrenzung des nächtlichen Kunstlichts auf eine verkehrssichernde Wegebeleuchtung
- Bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtung durch Bewegungssensoren
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts (Wellenlängen >540 nm, Vermeidung des kurzwelligen Blau- und UV-Bereiches)
- Verwendung einer Beleuchtungsstärke bis max. 3.000 Kelvin

(Schutzgut Tiere)

## 2.3 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Grundsätzen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, gültig von Anfang 2017 bis Ende 2022).

Für die Sondergebietsfläche, welche im Bereich der Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 ausgewiesen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf, da die Kompensation der möglichen Eingriffe bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 erfolgt ist. Der gemäß B-Plan Nr. 15 zulässige Versiegelungsumfang wird gegenüber der geltenden Festsetzung im B-Plan Nr. 9 nicht erhöht. Die Betroffenheit von Flächen mit Pflanzbindungen wird separat bilanziert.

Für die im Norden des Plangebietes auf Grundlage der Baugenehmigung vom 05.04.2016 (Az.: FB5 – 2466-66/72) errichteten Gebäude, Lagerhalle für Saatgut (Lager 3) und Lagerhalle für Saatgut und Container sowie die Herstellung und Erweiterung einer befestigten Containerabstellfläche im südöstlichen Plangebiet auf Grundlage der Baugenehmigungen

vom 11.08.2011 und 05.06.20126 (Az.: FB5 – 2466-55/72 und -57/72), wurden Ausgleichszahlungen geleistet. Für die in den Genehmigungsbescheiden zugrunde gelegten Eingriffsflächen ist der Ausgleich damit erfolgt und es bedarf keiner erneuten Kompensation. Die Flächen werden somit von der zulässigen Gesamtversiegelung des ausgewiesenen Sondergebietes abgezogen. Alle darüberhinausgehenden vorhandenen Flächenversiegelungen, für die kein Ausgleichsnachweis vorliegt, werden als kompensationspflichtig bilanziert.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

**Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser**  
**Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen**

Sondergebietsfläche gesamt: 31.920 m<sup>2</sup>

abzgl. bestehendes SO gem. B-Plan Nr. 9: 2.950 m<sup>2</sup>

Sondergebietsfläche neu: 28.970 m<sup>2</sup>

bebaubare Flächen bei GRZ 0,5: 14.485 m<sup>2</sup>

zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis GRZ 0,8 8.691 m<sup>2</sup>

abzgl. bereits ausgeglichene Bauflächen:

für Lager 3 - 2.740 m<sup>2</sup>

für die Containerabstellfläche - 1.450 m<sup>2</sup>

Neuversiegelung 18.986 m<sup>2</sup>

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,5

Ausgleichserfordernis: 9.493 m<sup>2</sup>

Bodenauffüllung und Bodenabtrag:

Bereich mit kompensationsrelevanten Bodenbewegungen

im Umfeld der Baumaßnahmen (vgl. Umweltbericht Kap.2.1.5): 10.300 m<sup>2</sup>

unversiegelter Anteil der Sondergebietsfläche (= 25%): rd. 2.600 m<sup>2</sup>

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,2

Ausgleichserfordernis: 520 m<sup>2</sup>

Ausgleichserfordernis gesamt: 10.013 m<sup>2</sup>

**Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft**  
**Beeinträchtigungen durch entfallende Gehölzanzpflanzungen/ Pflanzbindungen**

**Entfallende Gehölzanzpflanzungen**

Fläche mit Pflanzbindungen gem. B-Plan Nr. 9 rd. 1.300 m<sup>2</sup>

Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 2

Ausgleichserfordernis: 2.600 m<sup>2</sup>

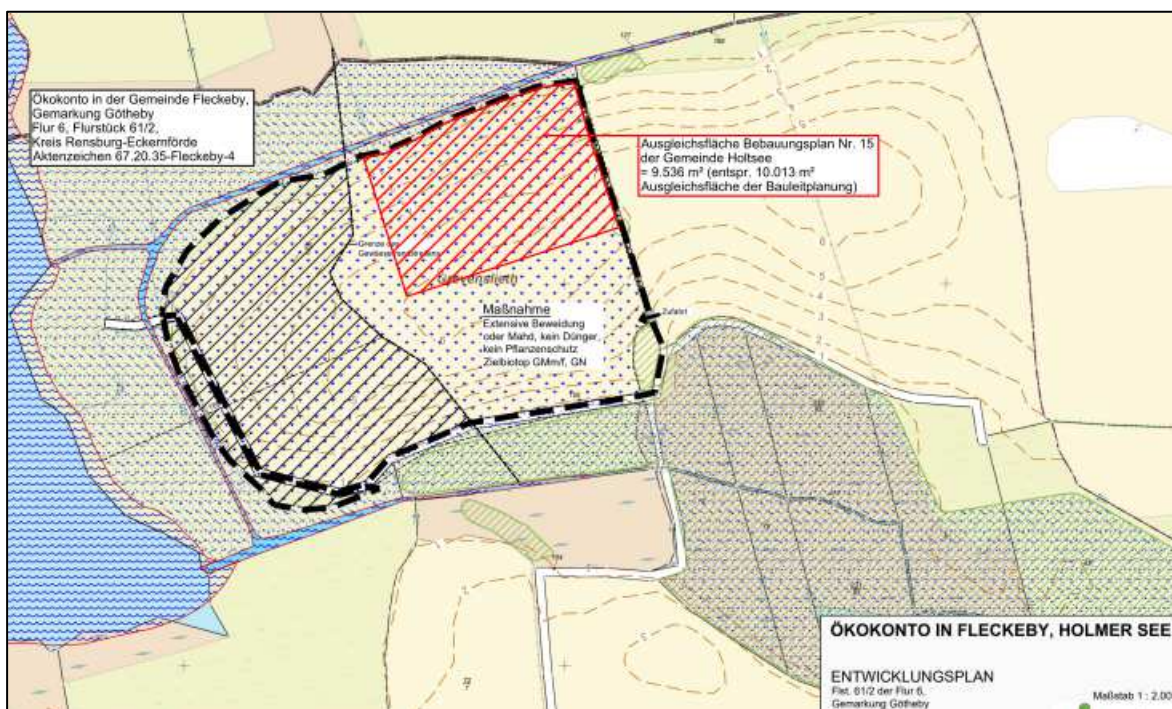
## 2.4 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

### 2.4.1 Geplanter Ausgleich (extern):

Der extern erforderliche Ausgleich wird durch vertragliche Vereinbarungen innerhalb eines Ökokontos erbracht. Es wird dafür auf ein Ökokonto im Naturraum Hügelland zurückgegriffen.

In dem Ökokonto ‚Fleckeby‘ (Aktenzeichen 67.20.35-Fleckeby-4 beim Kreis Rendsburg-Eckernförde) werden dem B-Plan Nr. 15 Holtsee 9.536 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche entspricht 10.013 Ökopunkten.

Das Ökokonto umfasst das Flurstück 61/2, Flur 6, Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby. Die folgende Abbildung stellt die zugewiesene Ausgleichsfläche dar.



**Abb. 1:** Zuordnungskarte Ökokontofläche ‚Fleckeby‘

Quelle: ecodots

Die Fläche des Ökokontos liegt östlich des Holmer Sees im Umfeld der Schlei innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie eines Schwerpunktbereiches des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der Standort bildet eine Geländekuppe am Rande der Schleiniederung. Die zur Niederung abfallenden Randbereiche der Fläche liegen innerhalb eines FHH-Gebietes sowie eines EU-Vogelschutzgebietes. Gemäß Ökokonto-Konzept wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch eine extensive Dauergrünlandnutzung ersetzt. Zielbiotope sind je nach Standortausprägung mesophile Flachlandmähwiesen frischer bis feuchter Standorte sowie seggen- und binsenreiches Nassgrünland. Wie das Plangebiet liegt die Ökokontofläche im Naturraum ‚Hügelland‘.

Die Ausgleichswertigkeit der Fläche wurde anhand des Basiswertes der Bestandsfläche sowie der Bedeutung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihres Artenschutzwertes und ihrer Lage innerhalb von Schutzgebieten bemessen. Darüber hinaus ist die Ausgleichsfläche bereits hergestellt, so dass kein Verzug zwischen dem Eingriff und der Realisierung des Ausgleichs (Timelag) entsteht. Eine Verzinsung ist nicht berücksichtigt. Daraus ergibt sich:

Ausgleichswertigkeit von 9.536 m<sup>2</sup> Ökokontofläche:

**10.013 m<sup>2</sup>**

### 2.4.2 Geplanter Ausgleich (intern):

Als Kompensationsmaßnahme für die im Teilaufhebungsbereich von B-Plan Nr. 9 entfallenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie den Eingriff in das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt wird im westlichen Grenzverlauf des Plangebietes auf gesamter Länge ein 5,00 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet wird die Gehölzanpflanzung entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (K1) aufgeweitet. Am nördlichen Ende bleibt eine Feldzufahrt in das angrenzende Flurstück 23 offen.

Gehölzanpflanzungen am westl. Gebietsrand (K1): **3.820 m<sup>2</sup>**

Nach Abzug des Ersatzbedarfes von 2.600 m<sup>2</sup> für die entfallenden Gehölzpflanzungen verbleibt ein rechnerischer Überhang von 1.220 m<sup>2</sup>, welcher funktional den Schutzgütern Landschaft und Wasser sowie der Kompensation des zeitlichen Umsetzungsverzuges (vgl. Kap. 2.5) zugeordnet wird.

### Gehölzanpflanzungen:

Auf den in der Planzeichnung als ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ gekennzeichneten Flächen (K1.1 bis K1.5) am westlichen Gebietsrand sind standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand anzulegen. Die Gehölze sind flächendeckend und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung muss mindestens 15 Solitärgehölze umfassen und ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualitäten:	Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: 1. Str., 3 Triebe, 40-70, 1 Stck/ 1,5 m <sup>2</sup> im ungeordneten Verband (3-reihig)
Solitärgehölze:	Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 12-14 cm

Die Anpflanzungen sind zum Schutz vor Wildverbiss geschlossen einzuzäunen.

Artenauswahl:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus spec.	Weißdorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Rosa spec.	Wildrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball	

## 2.5 ZEITLICHER ABLAUF DER UMSETZUNG

Bei dem B-Plan Nr. 15 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit einem Planungshorizont von ca. 15 Jahren, in dem die mögliche Bebauung und Flächennutzung des Plangebiets sukzessiv realisiert werden soll. Mit Ausnahme der aktuell geplanten Überdachung der Containerabstellfläche im nördlichen Teil des SO 1 sind die einzelnen Baumaßnahmen noch nicht projektiert. Teile des Plangebietes werden noch über einen längeren Zeitraum nicht baulich beansprucht werden. Aktuell sind diese Flächen Bestandteil einer großen Ackerfläche im Flurstück 23. Bei vollständiger Umsetzung der randlichen Gehölzeinfassung des Plangebietes würden sie von der Ackerfläche abgetrennt und wären aufgrund der Größe und der gefangenen Lage nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich zu nutzen.

Um im Geltungsbereich eine Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung der noch nicht baulich beanspruchten Flächen im Zusammenhang mit der umliegenden Ackerfläche zu ermöglichen, sollen die geplanten Grünflächen und Anpflanzungen daher gekoppelt an den Baufortschritt zeitlich gestaffelt realisiert werden.

- Der 1. Umsetzungsabschnitt erfolgt unmittelbar (binnen Jahresfrist) nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 15.
- Der 2. Umsetzungsabschnitt in SO 1 erfolgt, sobald mind. 50 % der bislang unbebauten Sondergebietsfläche\* baulich in Anspruch genommen oder für die Einrichtung von Betriebsflächen versiegelt wurden, d.h. entweder auf mind. 2.850 m<sup>2</sup> Grundfläche (= 50 % der GRZ) Gebäude errichtet oder mind. 4.275 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (= 50 % der zulässigen Gesamtversiegelung) versiegelt wurden. Bei der Überschreitung der Gesamtversiegelung ist unerheblich, welchen Flächenanteil davon Gebäude und Betriebsflächen einnehmen.
- Der 3. Umsetzungsabschnitt in SO 2 erfolgt bei Inanspruchnahme der Fläche SO 2.

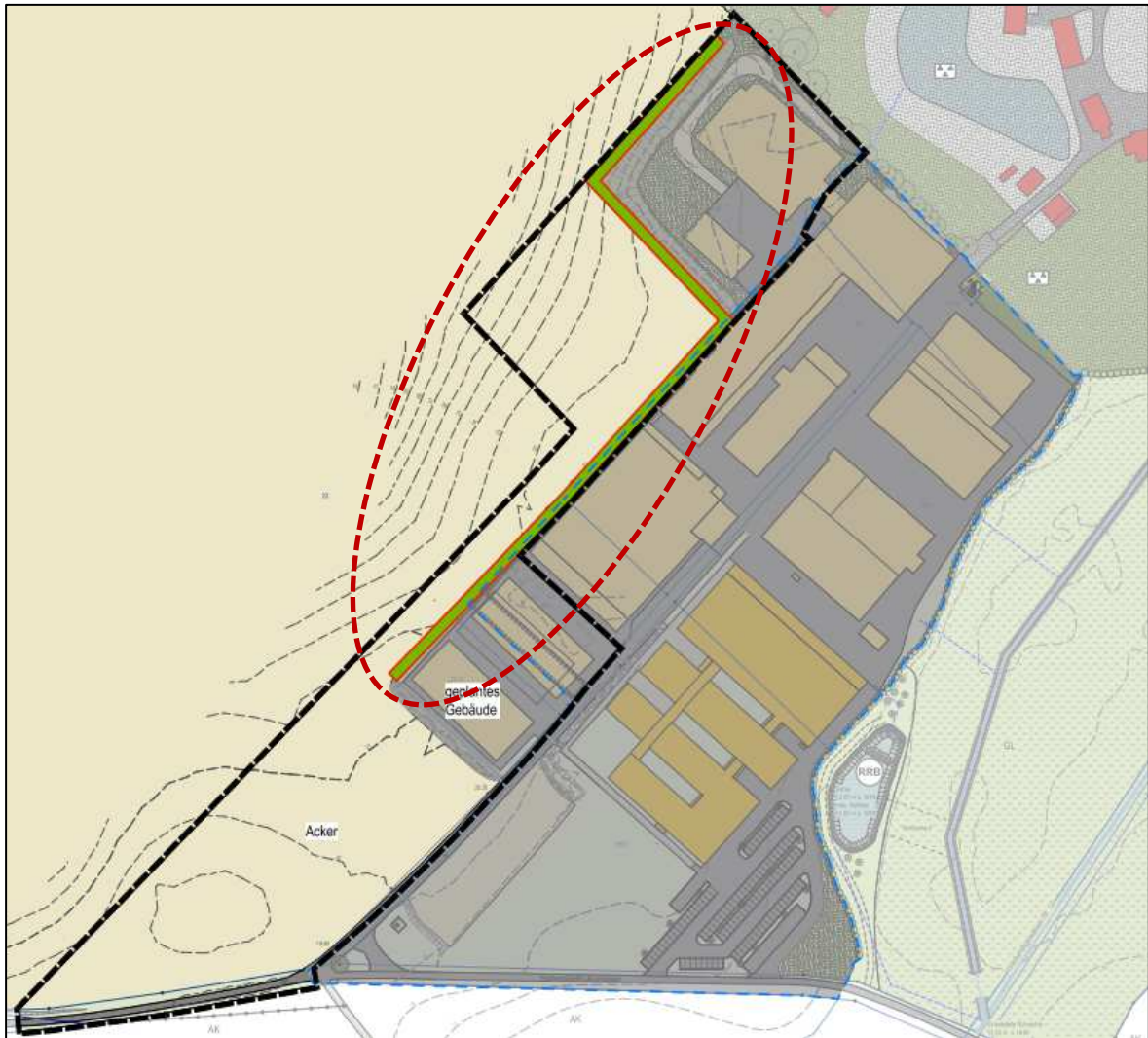
Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Umsetzungsabschnitte ist den Darstellungen auf den folgenden Seiten zu entnehmen.

\* Bemessungsgrundlage:

Flächengröße:	11.400 m <sup>2</sup>
mögl. Bebauung gem. GRZ:	5.700 m <sup>2</sup>
zusätzlich mögl. Versiegelung:	2.850 m <sup>2</sup>
zulässige Gesamtversiegelung:	8.550 m <sup>2</sup>



## Umsetzungsabschnitt 1:



**Abb. 2:** Gehölzpflanzung im Umsetzungsabschnitt 1

Im ersten Abschnitt ist gemäß Darstellung entlang der bestehenden Betriebsfläche bis zum Südrand der Containerabstellfläche, auf der aktuell die Überdachung geplant ist, ein durchgängig 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. In Teilbereichen bestehen bereits rudimentäre Gehölzpflanzungen, welche durch Nachpflanzungen und fachgerechte Pflege aufzuwerten und auf die erforderliche Flächengröße zu erweitern sind.

Flächengröße Gehölzpflanzung:

**2.020 m<sup>2</sup>**

## Umsetzungsabschnitt 2:



**Abb. 3:** Gehölzpflanzung und Grünfläche mit Baumpflanzungen im Umsetzungsabschnitt 2

Im zweiten Abschnitt ist gemäß Darstellung im SO 1 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein durchgängig 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Im südlichen Teil des SO 1 ist im dargestellten Bereich eine Grünfläche anzulegen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Gesamtfläche Grün beträgt 3.980 m<sup>2</sup>.

Flächengröße Gehölzpflanzung:  
Flächengröße Grünanlage:  
Anzahl Baumpflanzungen:

**770 m<sup>2</sup>**  
**3.210 m<sup>2</sup>**  
**12 Stk**

**Umsetzungsabschnitt 3:**



**Abb. 4:** Gehölzanpflanzung und Grünfläche im Umsetzungsabschnitt 3

Im letzten Abschnitt sind im westlichen Teil des SO 2 eine Gehölzanpflanzung sowie eine Grünfläche gemäß Darstellung anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Die Gesamtfläche Grün beträgt 3.000 m<sup>2</sup>.

Der im ersten Umsetzungsabschnitt angelegte Gehölzstreifen zwischen SO 2 und SO 3 kann zur Zusammenführung der Betriebsflächen im dafür erforderlichen Umfang entfernt werden. Die Gehölzbeseitigung ist nur dann zulässig, wenn SO 2 und die damit verknüpfte Eingrünung zur Umsetzung kommen.

Flächengröße Gehölzanpflanzung:	<b>1.470 m<sup>2</sup></b>
Flächengröße Grünfläche (Grünland/ Sukzession):	<b>1.530 m<sup>2</sup></b>
potenziell wieder entfallender Gehölzbestand: (in der Ausgleichsbilanzierung nicht als Ersatzmaßnahme berücksichtigt)	440 m <sup>2</sup>