



GEMEINDE HOLTSEE

**AMT HÜTTENER BERGE
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

BEGRÜNDUNG ZUR TEILAUFBHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 9 UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15

für das Gebiet „Hohenlieth nordöstlich vom Ortskern Holtsee, nördlich der Straße Hohenlieth-Aurögen und nordwestlich der Privatstraße Hohenlieth Hof“

Gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB können im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (gelb markiert) abgegeben werden.

Gemeinde Holtsee, den 11.06.2025

Auftraggeber



Gemeinde Holtsee -Der Bürgermeister-

Vertreten durch

Amt Hüttener Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Kristin Groth

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.1. Teilaufhebung	5
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen	8
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen.....	8
3. Plangebiet.....	14
3.1. Räumliche Lage.....	14
3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation.....	15
3.3. Alternativenprüfung.....	16
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	17
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
4.2. Erschließung	22
5. Auswirkungen der Planung.....	27
5.1. Artenschutzrechtliche Beurteilung	28
5.2. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.....	28
5.3. Archäologische Kulturdenkmale	28
5.4. Bodenschutz	29
5.5. Störfallbetriebe.....	30
6. Kosten	31
7. Flächenzusammenstellung	31
8. Umweltbericht.....	31
9. Anhang.....	32
9.1. Rechtsgrundlagen	32
9.2. Quellenverzeichnis.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 9 - Teilaufhebung.....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich Teilaufhebung.....	7
Abbildung 3: Auszug LEP, Hauptkarte.....	9
Abbildung 4: Auszug RP III, Hauptkarte.....	10
Abbildung 5: Auszug LRP II, Hauptkarte 2.....	11
Abbildung 6: Auszug Landschaftsrahmenplan der Gemeinde Holtsee.....	12
Abbildung 7: Auszug FNP Gemeinde Holtsee (1986).....	12
Abbildung 8: Auszug 6. Änd. FNP Gemeinde Holtsee.....	12
Abbildung 9: Auszug B-Plan 9 Gemeinde Holtsee.....	13
Abbildung 10: Lage des Plangebiets (Quelle: OSM).....	14
Abbildung 11: Geltungsbereich B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee.....	15
Abbildung 12: Wasserbilanz gem. A-RW 1 Nachweis.....	23
Abbildung 13: Einzugsgebiete Entwässerungskonzept.....	24
Abbildung 14: Entwässerung bauliche Entwicklung B-Plan Nr. 15.....	26
Abbildung 15: Auszug aus dem Archäologie-Atlas SH.....	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einzugsgebiete mit Abfluss.....	25
--	----

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Holtsee liegt im Städtedreieck Rendsburg-Eckernförde-Kiel im ländlichen Raum. Die Gemeinde zeigt mit dem regionalen und überregionalen Gewerbe und einer guten sozialen Infrastruktur eine positive Entwicklung.

Dieser positive Trend spiegelt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung der Norddeutschen Pflanzenzucht Hans-Georg Lembke KG (NPZ KG) wider. Planungsanlass ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Standorts der NPZ KG und Rechtssicherheit für den Betrieb zu schaffen. Ziel ist das Betriebsgelände zusammenhängend und verbindlich zu planen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren zu können.

Die NPZ KG ist ein mittelständischen Familienunternehmen und seit 1952/1953 in Hohenlieth bei Holtsee angesiedelt. Dort wurde mit der systematischen Züchtung von Saatgut (Winterraps, Gräser, Rüpsen, etc.) nach der Verreibung vom elterlichen Hof in Malchow auf Poel durch Herrn Hans-Georg Lembke fortgesetzt. Aufgrund der sich dann einstellenden Züchtungserfolge konnte der Betrieb immer weiter ausgebaut und weitere landwirtschaftliche Nutzflächen erworben werden. Die NPZ KG hat an ihrem Standort in Hohenlieth etwa 160 Mitarbeiter*innen, die meisten davon wohnen mit Ihren Familien in einem Umkreis von ca. 20 Kilometern vom Betriebsgelände entfernt. Um diese Arbeitsplätze auch zukünftig zu sichern, wurden im Laufe der letzten Jahre viele Investitionen in Forschung und Entwicklung neuer Züchtungsmethoden, aber auch in die Saatgutaufbereitung getätigt. Weitere Investitionen in die Infrastruktur werden auch in Zukunft nötig sein, um die Arbeitsprozesse zu optimieren und anwenderfreundlicher zu gestalten. Da das bestehende Planungsrecht des B-Plan Nr. 9 Gemeinde Holtsee ausgeschöpft ist, bedarf es nun nach einem neuen Abschnitt, der eine Perspektive für die Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Betriebes aufweist.

Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

Da sich die Planung nicht vollständig aus den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holtsee entwickeln lässt, findet die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren statt.

1.1. Teilaufhebung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee erfolgt eine Teilaufhebung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Holtsee. Diese Aufhebung betrifft eine Fläche von etwa 2.949 m². Der in der beigefügten Abbildung (Nr.2) dargestellte Geltungsbereich dieser Teilaufhebung weist im Bebauungsplan Nr. 9 keine festgelegten Baugrenzen oder baulichen Anlagen auf. Hierbei handelt es sich um Bereiche die als Sondergebiet Pflanzenzucht ausgewiesen sind, hier sind Flächen mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt (siehe Abbildung 1). Die Flächen mit Bindung zur Bepflanzung, im Geltungsbereich der Teilaufhebung, werden im Rah-

men der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 15 ausgeglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 weist Flächen mit Anpflanzgeboten aus, wodurch eine Eingrünung des Areals sichergestellt ist.

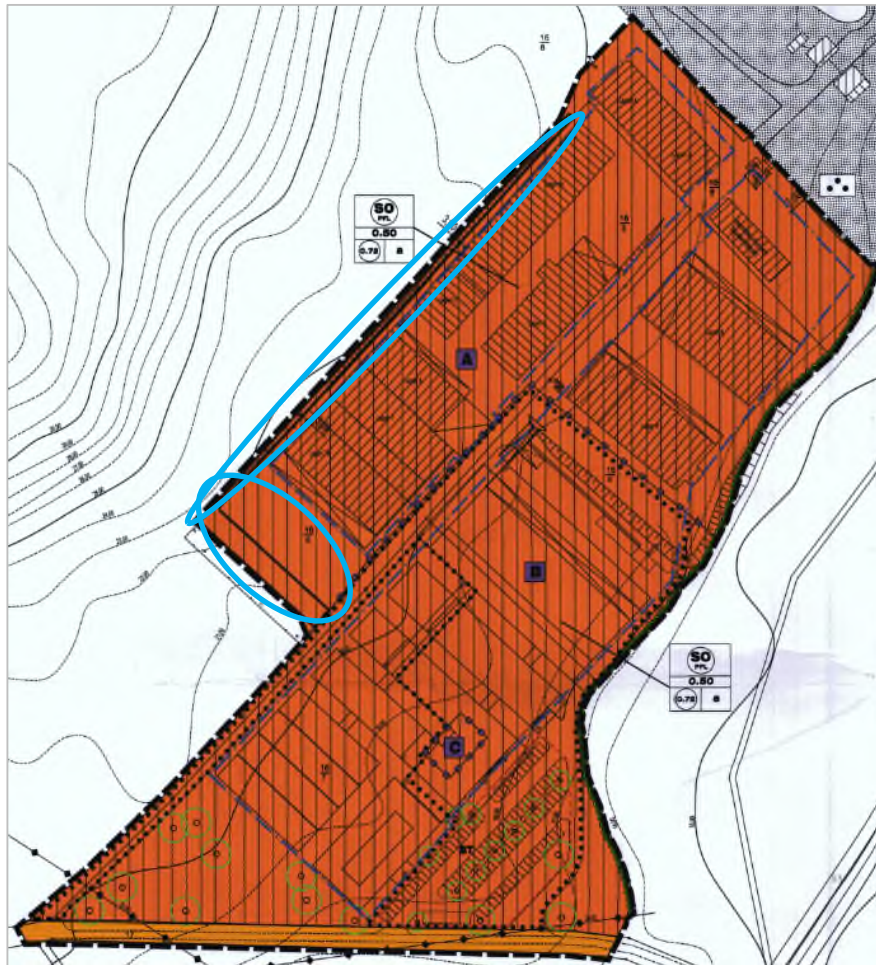


Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 9 - Teilaughebung



Abbildung 2: Geltungsbereich Teilaufhebung

Die Notwendigkeit einer Teilaufhebung des B-Plans Nr. 9 ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die eine Anpassung der ursprünglichen Planung erforderlich machen.

Innerhalb des südlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 besteht die Besonderheit, dass keine baulichen Anlagen zugelassen sind. Dies würde dazu führen, dass zwischen dem Geltungsbereich bzw. der Baugrenze des neuen B-Plans Nr. 15 und den baulichen Anlagen im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 9 eine große Lücke entstehen würde, welche nicht bebaubar wäre. Um wertvolle Flächen nicht ungenutzt zu lassen und sicherzustellen, dass die vorhandenen Flächen effizient genutzt werden, ist es erforderlich, den Geltungsbereich und somit die Baugrenze des B-Plans Nr. 15 an die des B-Plans Nr. 9 heranzuführen. Die Einführung einer Baugrenze im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9, die in den Bebauungsplan Nr. 15 integriert wird, ist eine notwendige Maßnahme, um einen angemessenen betriebsgerechten Abstand von 10-15 m zwischen den Hallen zu gewährleisten.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 ermöglicht somit eine rationale und effiziente Flächennutzung, wobei sowohl ökonomische als auch städtebauliche Aspekte ausschlaggebend sind.

Die Teilaufhebung wird nicht als eigenständiges Verfahren geführt, sondern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVObI. Sch.-H. S. 1422), aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung darstellt.

Im Anhang sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 25.11.2021 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan (RP) für den Planungsraum III (Fortschreibung 2001) und dem Landesrahmenplan für den Planungsraum II (Neuaufstellung Januar 2020).

Landesentwicklungsplan



Abbildung 3: Auszug LEP, Hauptkarte

Die Gemeinde Holtsee wird im Landesentwicklungsplan als ländlicher Raum dargestellt. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume sollen ebenfalls nachhaltig gesichert werden [LEP 2021, Kap. 2.3].

Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel gestalten, die Digitalisierung unterstützen und helfen, die Folgen des demografischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, zur Sicherstellung der Energieversorgung beitragen, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden [LEP 2021, Kap. 2.3].

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Hüttener Berge, einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen [LEP 2021, Kap. 4.7.2].

Landschaftsrahmenplan

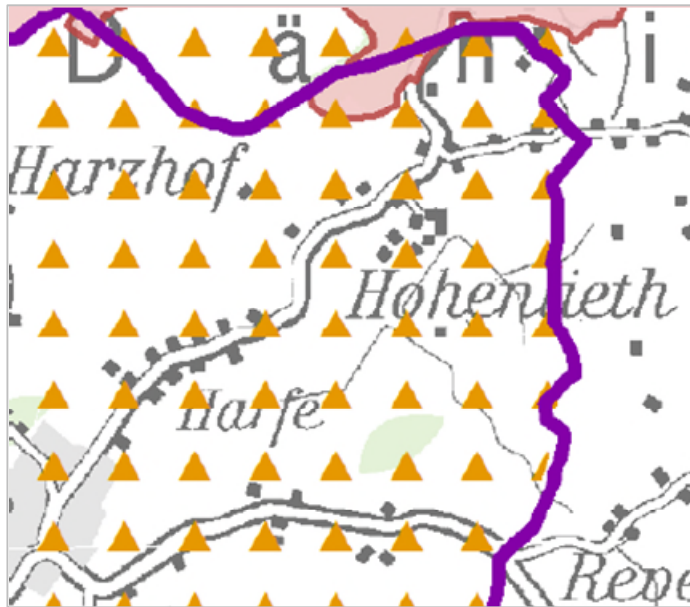


Abbildung 5: Auszug LRP II, Hauptkarte 2

Die Gemeinde Holtsee liegt im Planungsraum II des Landschaftsrahmenplans (LRP). Dieser Plan gliedert sich in drei Hauptkarten. Für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee können der Karte zwei relevante Darstellungen entnommen werden.

Gemäß den Darstellungen der Karte zwei des Landschaftsrahmenplans befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und in dem Naturpark Hüttener Berge. Erholungsgebiete eignen sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihrer Zugänglichkeit für landschaftsgebundene Erholung. Der LRP verweist jedoch darauf, dass auch innerhalb der großräumigen Bereiche Teilegebiete aufgrund ihrer Naturausstattung und Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung weniger geeignet sein können [LRP 2020, Kap. 4.1.6].

Der Naturpark (§ 27 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG) ist aufgrund seiner landschaftlichen Voraussetzungen von besonderer Bedeutung für die Erholung [LRP 2020, Kap. 2.1.7].

2.2.2. Landschaftsplan

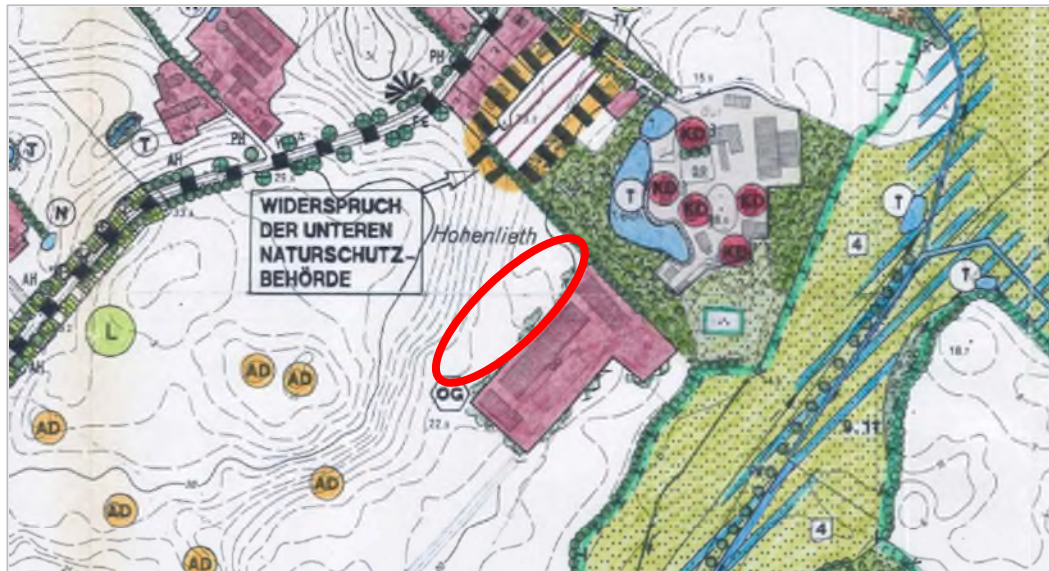


Abbildung 6: Auszug Landschaftsrahmenplan der Gemeinde Holtsee

Der für das Gemeindegebiet Holtsee geltende Landschaftsplan kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Acker/Grünland/Landwirtschaftliche Sonderkulturen mit dem Vorschlag zur Ortsrandeingrünung.

2.2.3. Flächennutzungsplan



Abbildung 7: Auszug FNP Gemeinde Holtsee (1986)



Abbildung 8: Auszug 6. Änd. FNP Gemeinde Holtsee

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holtsee stammt aus dem Jahr 1986. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 15 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher lassen sich die Ziele und Zwecke dieser Planung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holtsee wird die bisher im Geltungsbereich dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zukünftig als sonstiges Sondergebiet "Pflanzenzucht" dargestellt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist bereits in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet "Pflanzenzucht"

definiert. Diese Entwicklung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 bereits realisiert und wird mit dem B-Plan Nr. 15 fortgeführt.

2.2.4. Angrenzende Bebauungspläne

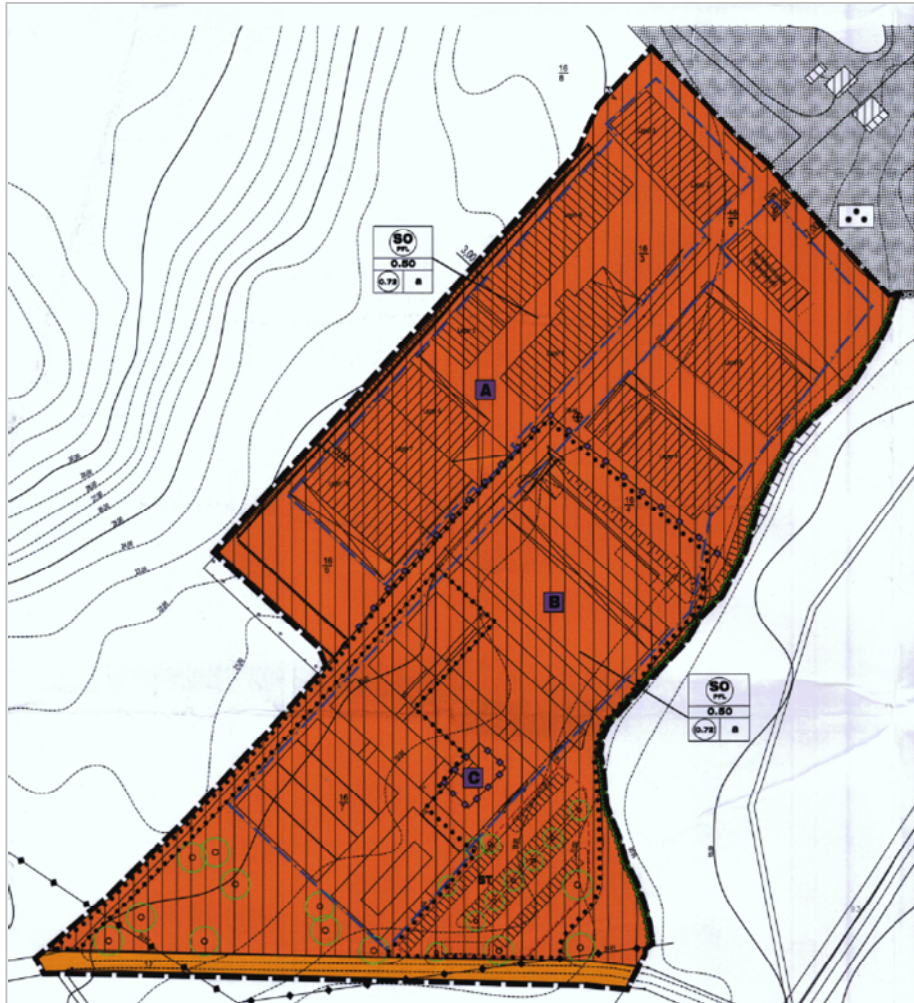


Abbildung 9: Auszug B-Plan 9 Gemeinde Holtsee

Unmittelbar östlich angrenzend liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Holtsee, der im Jahr 2009 als Satzung beschlossen wurde, um der Nachfrage zur Erweiterung des Pflanzenzuchtbetriebes nachzukommen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,4 ha. Die Planung beinhaltet 3 unterschiedliche Bauabschnitte, welche nach und nach realisiert werden sollten. Entsprechend der Nutzung der baulichen Anlagen und des Geländeverlaufs sind in den Teilbereichen unterschiedliche Höhenbegrenzungen ü. NHN festgesetzt. In Abschnitt A befinden sich hauptsächlich Lagerhallen zum Beispiel für die Saatgutlagerung und -aufbereitung. Während in Teilbereich B, hauptsächlich Gebäude für Büros, Verwaltung usw. angesiedelt sind.

3. PLANGEBIET

3.1. Räumliche Lage

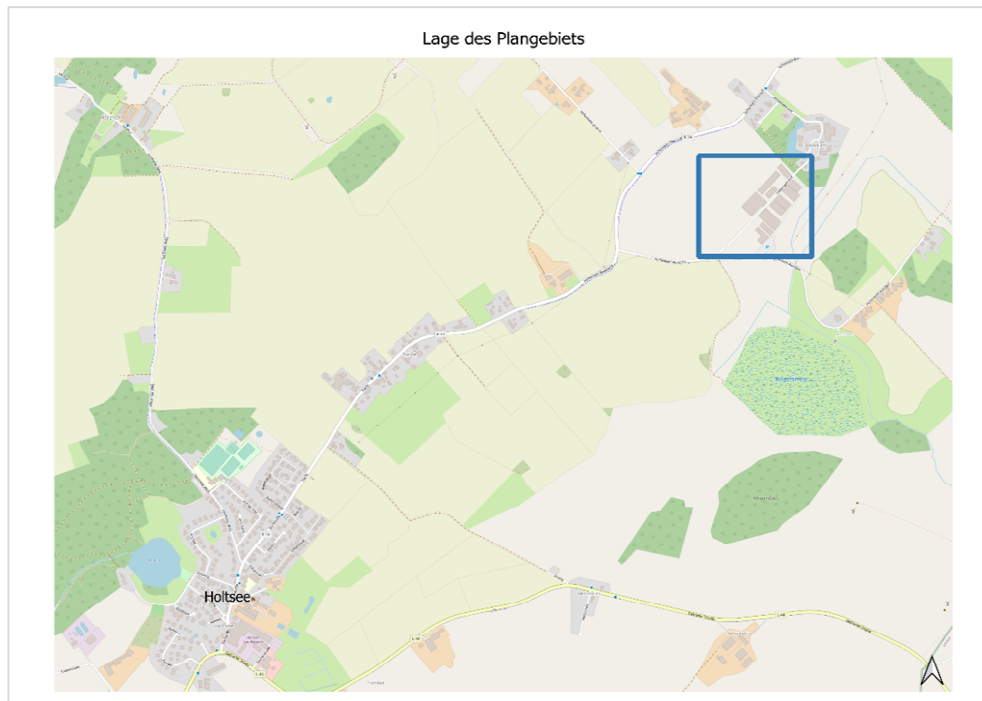


Abbildung 10: Lage des Plangebiets (Quelle: OSM)

Die Gemeinde Holtsee liegt im Städtedreieck Rendsburg-Eckernförde-Kiel. Sie liegt etwa 6 km südlich von Eckernförde, 18 km nordöstlich von Rendsburg und 24 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Holtsee liegt zwischen den Bundesstraßen 76 und 203. An die B 76, welche als Achse zwischen Kiel und Eckernförde fungiert, ist Holtsee über Gettorf angebunden. Die B 203 ist über Groß Wittensee zu erreichen und bildet die Verbindungsachse zwischen Rendsburg und Eckernförde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt ca. 2,5 km nordöstlich von Holtsee und grenzt nördlich an die Straße Hohenlieth-Aurögen sowie nordwestlich an die Privatstraße Hohenlieth Hof.

3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

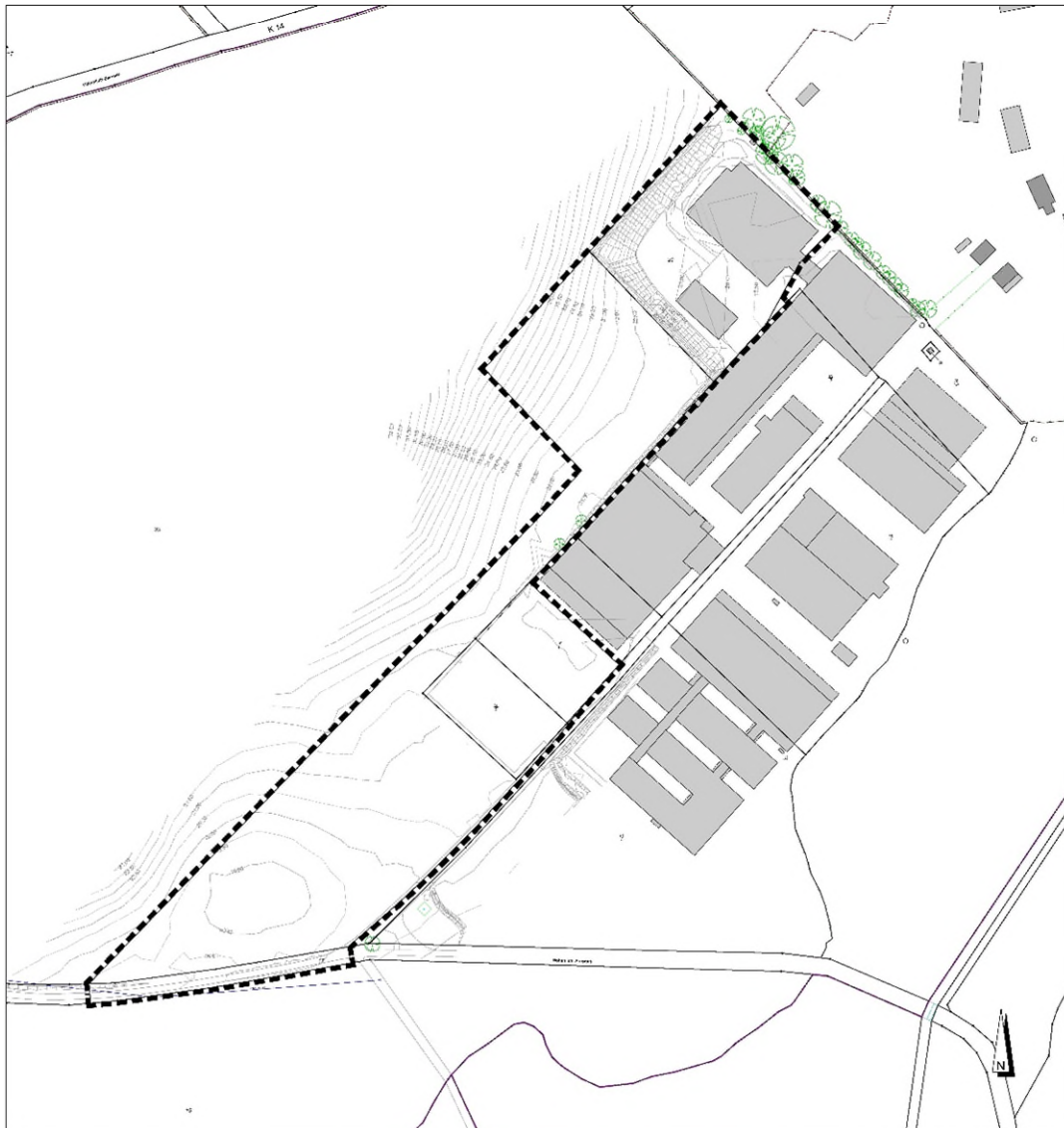


Abbildung 11: Geltungsbereich B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee

Das bis jetzt landwirtschaftlich genutzte Gebiet liegt in der Gemeinde Holtsee und ist über die Privatstraße Hohenlieth Hof zugänglich. Es grenzt im Nordosten an das Gut Hohenlieth, östlich an die Privatstraße Hohenlieth Hof und den B-Plan Nr. 9 (SO Pflanzenzucht), südlich an die Straße Hohenlieth-Aurögen und westlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet umfasst zu einem großen Teil landwirtschaftliche Fläche, genutzt als Ackerfläche, sowie bereits bestehende Betriebshallen im Norden, für welche eine Baugenehmigung vorliegt. Weiter liegt das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet.

Das Plangebiet wird in der Flur 5, Gemarkung Hohenlieth begrenzt durch:

- das Gut Hohenlieth (Flurstück Nr. 6) im Norden;
- Angrenzendes sonstiges Sondergebiet "Pflanzenzucht" (Flurstücke Nr. 16/10, 16/3 und 16/7) im Osten;

- die Hohenlieth-Aurögen (Flurstücke Nr. 17) im Süden;
- angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flurstück Nr. 23) im Westen.

Die Größe des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 15 umfasst in etwa eine Fläche von ca. 4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke teilweise: 16/6, 17 und 23 sowie die Flurstücke 16/9 und 22 vollständig, Flur 5, Gemarkung Hohenlieth.

3.3. Alternativenprüfung

Die Wahl des Standortes und des Flächenumfangs für ein Bauvorhaben ist von entscheidender Bedeutung, da nicht nur die aktuellen Bedürfnisse des Unternehmens berücksichtigt werden müssen, sondern auch langfristige Entwicklungen und potenzielle Erweiterungen in Betracht gezogen werden sollten.

Kurzfristig ist die Überdachung der bestehenden Containertrocknung geplant, um die Container mit Saatgut vor Regen zu schützen und die Arbeitsabläufe zu vereinfachen. Dies wird nicht nur die Qualität des Saatguts sichern, sondern auch die Effektivität und Effizienz der Prozesse steigern. Die Standortwahl in räumlicher Nähe zum aktuellen Betriebsgelände ermöglicht es, diese Verbesserungen zeitnah umzusetzen, ohne die logistischen Herausforderungen eines Standortwechsels zu bewältigen.

Mittelfristig ist die Erweiterung der Lagerkapazität geplant, sowohl durch den Neubau einer Lagerhalle für Saatgut als auch durch die Erweiterung einer bestehenden Lagerhalle (Lagerhalle 3a). Dies ist angesichts der Tatsache, dass in den letzten Jahren erhebliche Investitionen in die Technik zur Saatgutaufbereitung getätigt wurden, notwendig. Diese technischen Komponenten benötigen Platz, wodurch der Raum für das Saatgut reduziert wurde. Um den reibungslosen Betrieb und die wachsende Sortenvielfalt zu unterstützen, sind zusätzliche Lagerkapazitäten unerlässlich.

Langfristig könnte der Bau einer weiteren Halle für die Lagerung von Saatgut notwendig sein. Dies hängt von dem Sortenerfolg ab. Die Möglichkeit, diesen zukünftigen Bedarf am aktuellen Standort zu decken, erhöht die Flexibilität und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Zunächst soll das Betriebsgelände an die bestehenden Strukturen anknüpfend weiterentwickelt werden, wodurch neue bauliche Anlagen in direkter räumlicher Nähe zu den bestehenden Lagerhallen errichtet werden.

Der gesamte Warenfluss läuft über den Standort Hohenlieth, was die Bedeutung dieses Standorts für die Geschäftsabläufe unterstreicht. Die Investitionen in die Technik zur Saatgutaufbereitung haben den internen Warenfluss optimiert, die Produktionsabläufe sind darauf ausgerichtet.

Zusätzlich gibt es saisonale Arbeitsspitzen im Jahr aufgrund der Bearbeitung verschiedener Kulturarten und einer gestiegenen Sortenvielfalt. Dies führt zu einem erhöhten Platzbedarf, insbesondere während der Erntetätigkeit und aufgrund der strikten Sortentrennung bei der Einlagerung in Kisten. Die Umstellung der Arbeitstechnik von Kisten- und Trommeltrocknung zur Containertrocknung, macht eine Überdachung aufgrund der unbeständigen Witterung in den Sommermonaten unverzichtbar.

Der Standort sowie der geplante Flächenumfang für das Bauvorhaben berücksichtigen die aktuellen Bedürfnisse des Unternehmens, unterstützen die Effizienz und Qualität der Arbeitsprozesse und bieten gleichzeitig Raum für zukünftiges Wachstum und Entwicklungen. Dies sichert die Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens NPZ KG für die kommenden Jahre.

Da es sich bei der Planung um eine betriebliche Erweiterung des historisch gewachsenen Betriebs der NPZ KG handelt, gibt es aufgrund der Standortgebundenheit, bestehender Strukturen und dem Ansatz kurzer Wege, um Verkehrsaufkommen zu minimieren keine alternativen Standorte.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzucht“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Teilgebiete SO 1-3 mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzucht“ dienen der Unterbringung eines Betriebes mit baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen für die Züchtung, Verarbeitung und Lagerung von Saatgut. Zulässig sind Gebäude für Saatgutlagerung, Saatgutzüchtung, Saatgutaufbereitung, Saatguttrocknung, Arbeitsräume, Büroräume, Besprechungsräume, Sozialräume, landwirtschaftliche Nutzungen, Maschinen, Geräte, Werkstätten und Ersatzteile. Weiter sind in diesem Zusammenhang freie und überdachte Flächen zum Abstellen von Containern und Behältern für Saatgut sowie Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Pflanzenzuchtbetriebs zulässig.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Landschaftsbildes entspricht das festgesetzte Maß der überbaubaren Grundfläche einer maßvollen Weiterentwicklung der angrenzenden Bebauungsstruktur des Unternehmens. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Gesamtversiegelung die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.50 um 0.30 für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück nicht wesentlich überdeckt wird überschreiten.

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie das Abstellen von Containern und Behältern für Saatgut sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da der Betrieb saisonal umfangreiche Flächen zur Lagerung benötigt.

Hierdurch wird die überbaubare Fläche so gesteuert, dass einerseits eine optimale Nutzung für den Pflanzenzuchtbetrieb ermöglicht und gleichzeitig ein vertretbares Maß an Versiegelung der Fläche erreicht wird.

Die GRZ von 0,5 in der Nutzungsschablone von SO1 bezieht sich auf das Gesamtgebiet von SO1 bestehend aus SO1.1 und SO1.2.

Anzahl der Vollgeschosse & Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch Höhen über Normal-Null festgeschrieben. So dürfen bauliche Anlagen in SO 1 und SO 3 31 m ü. NHN und in SO 2 32 m ü. NHN nicht überschreiten. Da sich SO 2 auf einem natürlichen Plateau befindet, ist hier eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 32 m ü. NHN zulässig, damit dort für den Betrieb ausreichend hohe und nutzbare Betriebsgebäude entstehen können.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in SO 1 auf zwei und in SO 2 sowie SO 3 auf ein Geschoss festgesetzt.

Diese Festsetzung trägt zu einer einheitlichen Höhenlandschaft des neuen Sonstigen Sondergebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur des B-Plans Nr. 9 sowie des angrenzenden Landschaftsraumes bei.

4.1.3. Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise zur Errichtung von Betriebshallen. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude. Da die typischen Betriebshallen, wie auch im angrenzenden Unternehmensbereich (B-Plan Nr.9), die Länge von 50 m überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden. Weiter schließt sie an die Baugrenze von B-Plan Nr. 9 an, um einen Anschluss an die bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Unternehmens zu ermöglichen.

4.1.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtfelder), sind Bebauungen, Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen von mehr als 0,7 Meter Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnrand der Hohenlieth-Aurögen) sowie Stellplätze nicht zulässig.

Zum Schutz des nördlich angrenzenden, naturschutzfachlich und denkmalrechtlich bedeutenden Gehölzbestandes des Gutsparkes Hohenlieth ist ein 7,00 m breiter Streifen parallel zur Geltungsbereichsgrenze (angrenzend zu den Flächen des Gutshofs) als ‚Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist‘, festgesetzt. In dem gekennzeichneten Bereich sind jegliche baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie, Bodenabtrag und Bodenauffüllungen sowie Eingriffe in den Boden, welche den Wurzelraum der Bäume beeinträchtigen, unzulässig.

4.1.5. Baugestalterische Festsetzungen

Die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung werden aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften reguliert, welche einen Rahmen

setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen. Gleichzeitig bieten diese Regelungen ausreichend Raum für individuell gestaltete Gebäude (§ 86 LBO).

Dachgestaltung

Aus diesen Gründen sind innerhalb des Baugebietes Pult- und Satteldächer mit nicht glänzenden Dacheindeckungen in grau sowie transparent mit einer Dachneigung von 5° bis 25° sowie Gründächer zulässig.

Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig, so dass die Möglichkeit besteht, den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen und eigene Strom- und Warmwassererzeugungsanlagen zu nutzen. Dabei ist eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen möglich. Ab dem 01.01.2023 gilt nach § 11 EWKG eine Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden. Hieraus ergibt sich, dass Photovoltaikanlagen im Plangebiet umzusetzen sind.

Fassadengestaltung

Zum Zweck des Einfügens in die Bauweise des östlich bestehenden Gebietes des B-Plans Nr. 9 sind bei der Außenwandgestaltung Fassaden in den Farben grau, gedecktem grün, anthrazit oder ziegelrot zulässig.

4.1.6. Grünordnerische Festsetzungen

Zum Zwecke der Umsetzung der grünordnerischen Ziele werden Festsetzungen der Grünordnung im B-Plan vorgenommen.

Die private Grünfläche (Kompensationsmaßnahme K1) ist als Eingrünung festgesetzt. Es ist ein 5 m breiter Grünstreifen (K1) mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste (Hinweise d II) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Die Gehölze sind flächendeckend und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung muss mindestens 15 Solitärgehölze umfassen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Anpflanzungen geschlossen einzuzäunen.

Die privaten Grünflächen K2 und K3 sind als Schutz- und Abstandsgrün festgesetzt und dienen als Pufferzone zur offenen Landschaft sowie der angrenzenden Straße und sind wie folgt zu entwickeln:

- K2: extensives Grünland
- K3: Anpflanzung von 12 Bäumen, gemäß Artenliste (Hinweise d I)

Die geplanten Grünflächen und Anpflanzungen gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr.15 Gemeinde Holtsee sind in Abhängigkeit vom Baufortschritt zeitlich gestaffelt zu realisieren. Die folgende Staffelung ist verbindlich umzusetzen:

- K1.1, K1.2 und K1.3 binnen Jahresfrist nach Inkrafttreten umzusetzen.
- K1.4 und K3 sind zu erstellen, sobald innerhalb von SO1.1 mindestens 2.850 m² Grundfläche von Gebäuden oder mindestens 4.275 m² Gesamtfläche ohne Hochbauten versiegelt wurden. Wenn die beiden Angaben einzeln unterschritten, jedoch addiert mehr als

50% der zulässigen GRZ in SO1.1 ausmachen, sind K1.4 und K3 ebenfalls herzustellen.

- K1.5 und K2 sind binnen Jahresfrist nach Inanspruchnahme der Fläche SO 2 umzusetzen.

Die schrittweise Realisierung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen dient dazu, eine situationsgerechte und flächenschonende Entwicklung des Plangebiets zu unterstützen.

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 nicht pauschal, sondern in Abhängigkeit vom jeweiligen Baufortschritt zeitlich gestaffelt umgesetzt werden.

Diese Staffelung trägt dem Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Fläche Rechnung und sorgt zugleich dafür, dass Eingrünungsmaßnahmen wirksam und zielgerichtet dort erfolgen, wo sie in Zusammenhang mit realisierten Nutzungen stehen.

Die Maßnahmen sind in ihrer jeweiligen Lage und Ausgestaltung entsprechend den Darstellungen und Erläuterungen im LBP zu realisieren.

4.1.7. Auflösende Bedingung für die Grünfläche K1.2 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Umsetzungsabschnitt 1 als Grünfläche festgesetzte Fläche K1.2 behält ihre Nutzung als Grünfläche, bis die Maßnahme K1.5 und K2 vollständig umgesetzt sind. Mit der Realisierung von K1.5 und K2 entfällt die Festsetzung als Grünfläche für die Fläche K1.2. Ab diesem Zeitpunkt kann die Fläche K1.2 als sonstiges Sondergebiet "Pflanzenzucht" entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung genutzt werden.

Die Fläche K1.2 wird im ersten Umsetzungsabschnitt als Grünfläche festgesetzt, um in der Anfangsphase der Entwicklung eine funktionale Eingrünung des Plangebiets sicherzustellen. Diese temporäre Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung des Areals.

Mit vollständiger Umsetzung der Maßnahmen K1.5 und K2 entfällt die Notwendigkeit der Nutzung als Grünfläche, da dann die landschaftsplanerisch erforderlichen Eingrünungsfunktionen dauerhaft an anderer Stelle erfüllt sind.

Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Festsetzung als Grünfläche für K1.2, und die Fläche kann gemäß Planzeichnung dem sonstigen Sondergebiet „Pflanzenzucht“ zugeführt werden.

Diese Regelung berücksichtigt insbesondere betriebliche Erfordernisse hinsichtlich der Zuwegung und innerbetrieblichen Abläufe, ohne die gestalterischen und funktionalen Ziele der Eingrünung zu vernachlässigen.

4.1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände weist vor allem im nördlichen Teil ein starkes Gefälle auf, weshalb Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 2 m gemessen ab den in der

Planzeichnung dargestellten Höhenlinien zulässig sind. Hierdurch wird der Topografie des Geländes Rechnung getragen und der Eingriff in das Schutzgut Boden möglichst geringgehalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 LNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft u.a. auch durch geplante bauliche Erweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen so auszugleichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Um die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BnatSchG zu vermeiden, sind daher folgende Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (AV) erforderlich:

- **AV1 – Bauzeitenregelung Gehölzbrüter**

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.

- **AV2 – Bauzeitenregelung für Offenlandbrüter**

Bauarbeiten auf der Ackerfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandbrütern von Eingriffen freizuhalten.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämnungsmaßnahmen (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.

- **AV 3 – Beleuchtung**

Auf Grundlage des § 41a BNatSchG ist eine eingriffsminimierende Beleuchtung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen sind umzusetzen:

- 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

4.2. Erschließung

4.2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Hohenlieth-Aurögen abzweigend von der K 14, welche von Hohenlieth-Bookberg in Hohenlieth-Ellernett übergeht. Im weiteren Verlauf wird die K 14 zur Harfe und mündet in die Gettorfer Straße (L 44), über welche im nördlichen Verlauf die Anbindung an Gettorf und die B 76, Richtung Eckernförde und Kiel, erfolgt. Im südwestlichen Verlauf mündet die L 44 auf die L 42. Über die in westliche Richtung von der L 42 gelegenen B 203 wird eine Verbindung nach Rendsburg gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Privatstraße Hohenlieth-Hof.

4.2.2. Technische Infrastruktur

Energieversorgung und Kommunikation

Die Versorgung der Gemeinde Holtsee mit Strom und Gas erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zuständigen Betriebsstelle der SH Netz AG zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der SH Netz AG bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der SH Netz AG.

Die Einrichtungen zur Telekommunikation und Breitbandanbindung werden durch einen autorisierten Träger sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch betriebseigene Brunnen auf dem benachbarten Hofgelände gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Schmutzwasserleitungen an das bereits vorhandene Schmutzwassersystem der Liegenschaft mit angeschlossen.

Für die Ableitung der zusätzlich anfallenden Abwassermengen ist das vorhandene Schmutzwassernetz ausreichend dimensioniert.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Dementsprechend wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept des B-Plans Nr. 15 ist in Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Betriebsgelände bestehend aus dem nordöstlich gelegenen Gutshof sowie dem südöstlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 zu sehen.

Die Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen und die Dachflächenentwässerung der Gebäude erfolgt insgesamt in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) südöstlich sowie in die Teiche nordöstlich

des Geltungsbereichs. Dafür wird das anfallende Regenwasser über Regenfallrohre und punktuellen Straßen-/Hofabläufe aufgenommen und dann über entsprechende Freigefälleleitungen in das bestehende Regenwassernetz eingeleitet.

Um den Eingriff des geplanten Baugebiets in den natürlichen Wasserhaushalt zu bewerten, wird ein Nachweis gemäß dem A-RW 1 durchgeführt.

Die Fläche des B-Planes Nr. 15 der Gemeinde Holtsee im Bereich der Norddeutschen Pflanzenzucht (NPZ) umfasst rd. 4,173 ha. Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0.50 darf um 50 von Hundert überschritten werden, aus diesem Grunde wird eine maximale Versiegelung des B-Plangebietes von 75% der Fläche angenommen. D. h. rund 3,13 ha können versiegelt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich, so dass der nicht verdunstende Anteil des Niederschlages zum Abfluss kommt. Dementsprechend weist der A-RW 1 – Nachweis für das Gebiet eine „extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ (Fall 3) aus.

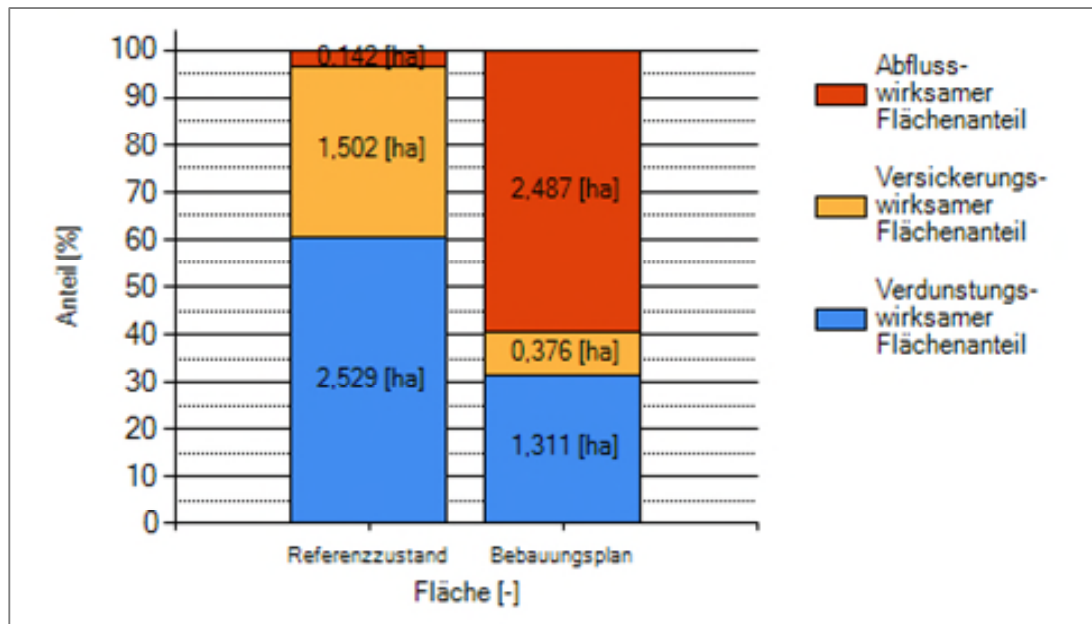


Abbildung 12: Wasserbilanz gem. A-RW 1 Nachweis

Gründächer gelten als eine nachhaltige Infrastrukturmaßnahme, die positive Auswirkungen auf die Wasserbilanz haben kann. Durch ihre Fähigkeit, den Abfluss zu verzögern und die Verdunstung zu erhöhen, bieten sie das Potenzial, zur Regulierung des lokalen Wasserhaushalts beizutragen. Jedoch ist die Effektivität von Gründächern stark von den spezifischen Gegebenheiten des Standorts abhängig. In einigen Fällen können Gründächer trotz ihrer Vorteile möglicherweise nicht ausreichen, um signifikante Veränderungen in der Wasserbilanz zu bewirken. Eine solche Situation kann auftreten, wie im vorliegenden Fall, wo der A-RW 1 Nachweis für das betreffende Gebiet mit und ohne Gründächern den Fall 3 ausweist.

Hinsichtlich der Regenentwässerung sind der Gutshof, das vorhandene Betriebsgelände (B-Plan Nr. 9 Gemeinde Holtsee) sowie das hinzukommende

Betriebsgelände (B-Plan Nr. 15 Gemeinde Holtsee) in drei Entwässerungsrichtungen mit sechs Einzugsgebiete (EZG) gegliedert (siehe Übersichtsplan 1).

Einzugsgebiet (EZG) 1:

Der nordwestliche Teil des Altbestandes sowie der nordwestliche Teil der Hallen Nr. 2, 3, 3a u. 4 entwässern über zwei Teiche mit ca. 5.200 bzw. 800 m² Flächengröße in einen privaten Graben nördlich des Geländes der NPZ. Über diesen Graben und einer Beton-Rohrleitung DN 300 fließt das anfallende Wasser in das Gewässer untergeordneter Bedeutung (GuB) Nr. 8. (Quelle: Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis (AWGV-SH)).

EZG 2:

Der nördliche Teil des Altbestandes mit der alten Maschinenhalle, Teilen des Torhauses und des alten Kuhstalls entwässern wie das EZG 1 in den privaten, offenen Graben nördlich des Betriebsgeländes, der den Teichablauf mit dem „GuB 8“ verbindet.

EZG 3, 4 und 5:

Der westliche Teil des Altbestandes des ursprünglichen Gutshofes und die Hallen 1,5 teilw., 6, 7 teilw. 8, 8a - 9 sowie die dazugehörigen befestigten Wege und Fahrflächen entwässern über verschiedene Rohrleitungen direkt in das „GuB 8“ der wiederum in den „Graben 10“ des Wasser- und Bodenverbandes Gettorfer - Lindauer Au bei Gew.-Stat. ca. 3+945 mündet.

EZG 6:

Die Hallen 6 – 7a mit der Betonfläche der Container-Trocknung sowie die Gebäude der Saatzucht 1-4 und der Halle 10 werden über ein im Jahre 2008 in Betrieb genommenes Rückhaltebecken (RRB) entwässert. Das RRB befindet sich im Südosten des Betriebsgeländes und die Ablauffleitung des RRB mün-

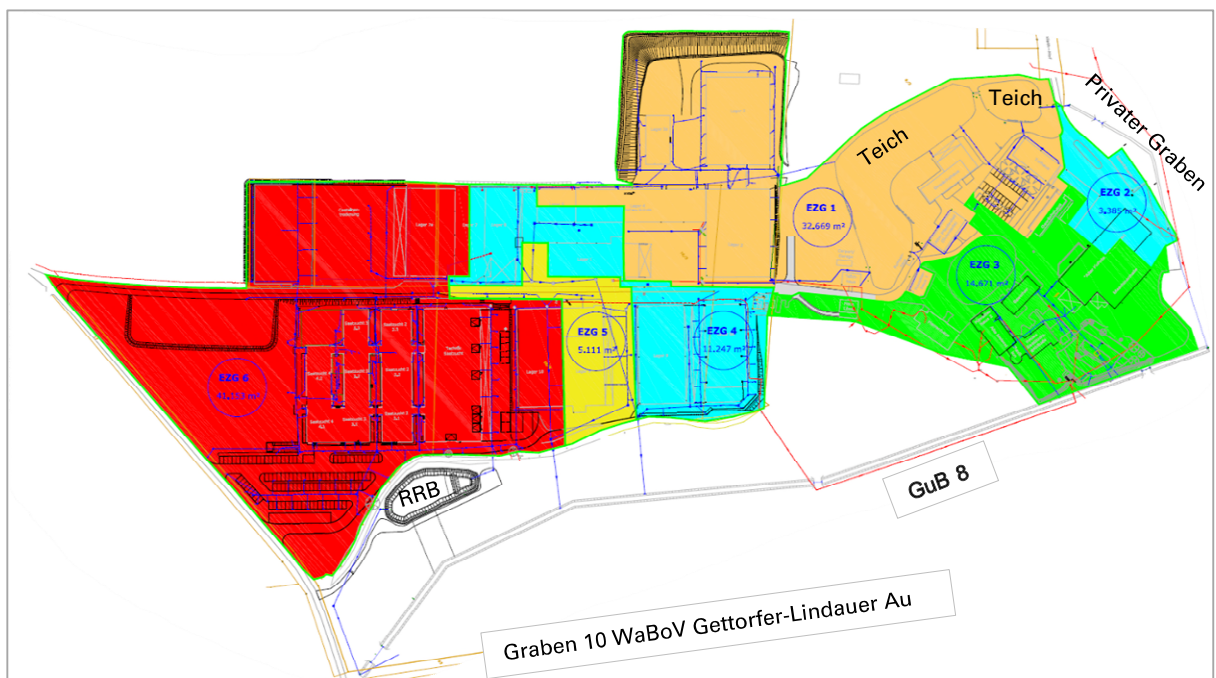


Abbildung 13: Einzugsgebiete Entwässerungskonzept

det direkt neben dem GuB Nr.8 in das Verbandsgewässer Graben 10 bei Gewässerstation ca. 3+940. Der Abfluss des RRB ist zurzeit auf 150 l/s gedrosselt.

Regenwasser (RW) - Mengen

Gemäß Erlaubnisbescheid der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 27.05.2008, darf die Norddeutsche Pflanzenzucht insgesamt 381 l/s in den Graben 10 des Verbandes einleiten. Diese Einleitmenge hat Bestand und wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes Lindau - Gettorfer Au nicht in Frage gestellt (E-Mail-Hr. Tresselt, UWB vom 27.11.2023). Nach Erteilung des o. g. Erlaubnisbescheides sind auf dem Betriebsgelände der NPZ einige Veränderungen erfolgt. Zunächst ist deshalb nachzuweisen, dass die bestehende Einleitmenge von 381 l/s für die vorhandenen Flächen nicht überschritten wird.

Für jedes EZG wurden die befestigten und unbefestigten Flächen ermittelt und jeweils mit einem mittleren Abflussbeiwert versehen. Die befestigten Flächen multipliziert mit dem Abflussbeiwert ergeben den Rechenwert „undurchlässige Fläche“ Au. Als Regenspende wurde ein Regen der Dauer 15 Minuten mit der Wiederkehrzeit 1a (r15,1) gemäß KOSTRA-DWD 2020 | Rasterfeld #64, Sp. #142 mit 96,7 l/s (siehe Abbildung 14) angesetzt.

Tabelle 1: Einzugsgebiete mit Abfluss

	A_{E,b}	AU	r15, n=1	Abfluss		Abfluss IST
	[m ²]	[m ²]	[l/sxha]	[l/s]		[l/s]
EZG 1	32.669,00	14.430,84	96,7	139,55	gedrosselt	40,00
EZG 2	3.385,00	2.817,49	96,7	27,25	zu 1	0,00
EZG 3	14.671,00	7.178,14	96,7	69,41		69,41
EZG 4	11.247,00	9.536,70	96,7	92,22		92,22
EZG 5	5.114,54	4.396,90	96,7	42,52		42,52
EZG 6	40.855,41	24.042,33	96,7	232,49	gedrosselt	150,00
	107.941,94	62.402,39			ist	394,15
zusätzl. erforderliche Drosselung					soll	381,00
					RRB	13,15
					RRB Qab neu	136,85

Wie aus Tabelle 1 ersichtlich ist, liegt die vorhandene Einleitmenge mit rd. 394 l/s über den genehmigten 381 l/s. Da eine weitere Drosselung des Abflusses nur am Regenrückhaltebecken möglich ist, muss der RRB-Abfluss um mindestens 13,15 l/s auf 136,85 l/s gedrosselt werden, um die Einleitmenge nicht zu überschreiten.

Mit der genannten Maßnahme zur Reduzierung des Abflusses im RRB entspricht die Regenentwässerung der Bestandsflächen der Einleiterlaubnis.

Zukünftige Entwicklung B-Plan Nr. 15

Im Rahmen des B-Planes Nr. 15 können rd. 3,13 ha versiegelt werden. Davon wurden beim A-RW 1 Nachweis 1,793 ha für Dachflächen und 1,337 ha für Wege / Plätze angesetzt.

Innerhalb des B-Planes Nr. 15 befinden sich die bereits bestehenden Lagerhallen 3 u. 3a mit asphaltierten Fahrflächen sowie die Betonfläche der Containertrocknung, so dass die neu hinzukommenden Flächen nicht den o.g. 3,13 ha entsprechen – siehe Lageplan 2.

Der hinzukommende Bereich, der sich südlich an die Lagerhalle 3 anschließt, wird über die Teiche (EZG 1) entwässert werden, was für die fast 6.000 m² großen Teiche mit ca. 1.800 m³ Volumen unproblematisch ist.

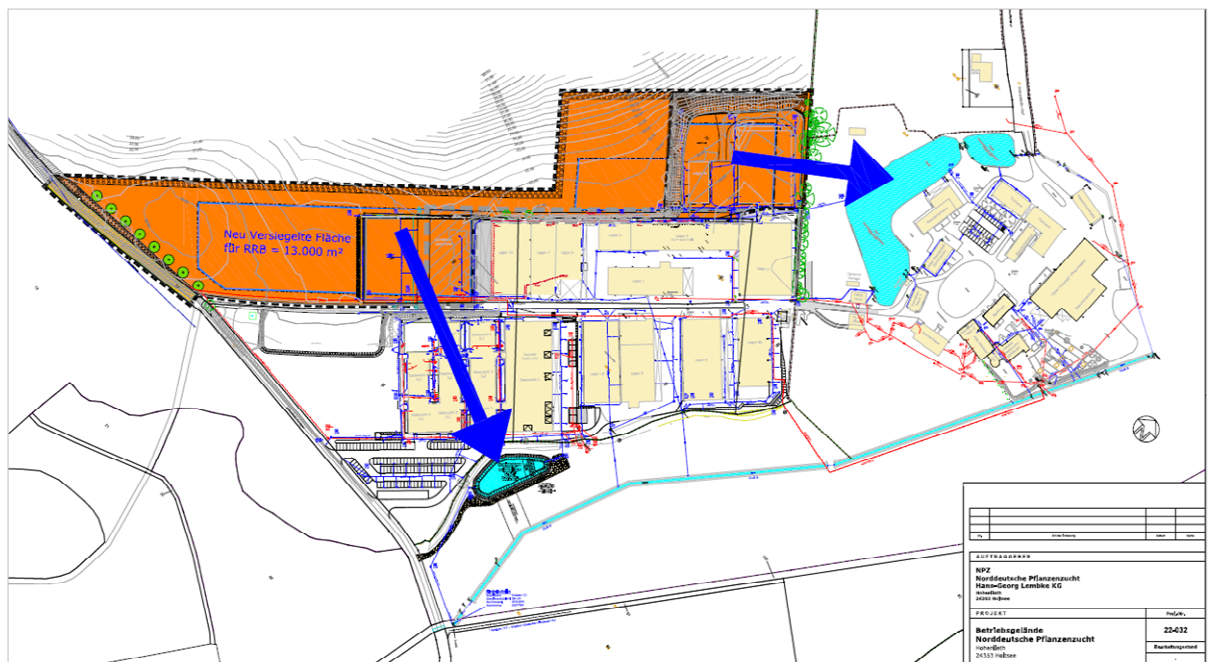


Abbildung 14: Entwässerung bauliche Entwicklung B-Plan Nr. 15

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung durch die Betonflächen, werden im Einzugsgebiet des RRB (EZG 6) etwa. 13.000 m² versiegelte Flächen hinzukommen.

Das vorhandene RRB mit einem Volumen von 500 m³ wurde seinerzeit auf „Zuwachs“ der versiegelten Flächen ausgelegt. Das RRB wurde einer Überprüfung hinsichtlich der Auslastung mit den geplanten zusätzlichen Flächen gem. DWA-A 117 unterzogen. Dabei wurde die Drosselung (siehe Tabelle 1) berücksichtigt und ein **neuer Drosselabfluss des RRB von 135 l/s angesetzt.**

Bruttofläche:

Dachflächen und befestigte Freiflächen	42.193,81 m ²
Nettofläche (C,m)	35.742,32 m ²
Regenspende	T = 5a, n= 0,2

Die Berechnungen haben eine maßgebliche Regenspende der Dauerstufe D von 20 min und einer Spende von 123,163 l/s x ha ergeben.

Mit den zusätzlichen Flächen aus dem B-Plan 15 wird ein **zukünftiges Speicher-Volumen (V) des RRB von 440,212 m³** ermittelt. Demnach ist das vorhandene Volumen des RRB mit 500 m³ ausreichend.

Die Berechnungen fußen auf Annahmen, die im Rahmen der später tatsächlich geplanten Bebauung überprüft werden müssen.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde die Größe der ausgewiesenen Sondergebietsfläche reduziert. Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit für den Wasserhaushalt wurden die Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze als Grünflächen ausgewiesen, zudem kamen zwei zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindungen und Unterhaltungsvorgaben innerhalb des Plangebietes hinzu. Infolgedessen wurde die GRZ von 0,5 mit einer Überschreitung von 0,25 auf 0,5 mit einer Überschreitung von 0,3 erhöht. Dennoch kann weniger Fläche versiegelt werden als im Entwässerungskonzept ursprünglich angenommen. Somit ist davon auszugehen, dass die Berechnungen weiterhin gültig sind und sich die Einleitung von Niederschlagswasser durch die Änderungen nicht erhöht sondern verringert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Norddeutsche Pflanzenzucht Hans-Georg Lembke KG führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) durch.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet notwendige Löschwassermenge für den erforderlichen Grundschutz ist mit der zuständigen Feuerwehr abzusprechen und vom Erschließungsträger sicherzustellen. Zugang zu Brunnen und einem Feuerlöschteich ist gegeben.

Die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenverläufe und Ausbauabreiten ermöglichen der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten ungehinderte Zufahrtsmöglichkeiten.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt, deren Ergebnisse ist im Umweltbericht nachzulesen. Der Umweltbericht liegt gesonderter Bestandteil der Begründung bei. Hierdurch wird die Berücksichtigung und Einhaltung relevanter Artenschutzbestimmungen gewährleistet.

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe (hier: Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen) in Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser werden im Kreis Rendsburg-Eckernförde 9.536 m² Ausgleichsfläche (entspricht 10.013 Ökopunkten) von dem Ökokonto ‚Fleckeby‘ mit dem Aktenzeichen: 67.20.35-Fleckeby-4 erworben.

5.2. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Daraus resultieren zeitlich begrenzt Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche, die auf das Plangebiet einwirken können.

5.3. Archäologische Kulturdenkmale

Laut Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme befindet sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet, weshalb hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist.

Daher wird ausdrücklich auf den § 15 DSchG verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist 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 zum 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 der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Abbildung 15: Auszug aus dem Archäologie-Atlas SH

5.4. Bodenschutz

Zur Sicherstellung der Wertung des Schutzgutes Boden sind im Zuge der Maßnahmen die entsprechenden Vorgaben des BauGB, der Bundesbodenschutzverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuhalten.

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,00 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden

nicht schadhaft verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche getroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

5.5. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

6. KOSTEN

Der Erschließungsträger hat mit der Gemeinde Holtsee einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Sondergebiet	31.914
Private Grünfläche	8.563
Verkehrsfläche	1.251
Gesamtfläche Geltungsbereich	41.728

8. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB liegt der Begründung als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a Satz 3 BauGB bei.

9. ANHANG

9.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021, gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 1. August 2023 in Kraft getreten (BGBl. I S. 2598, 2716)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Gesetz zum Schutz der Denkmale in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Oktober 2023, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508)
Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG)	Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2017, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 02.12.2021, GVOBl. S. 1339)
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

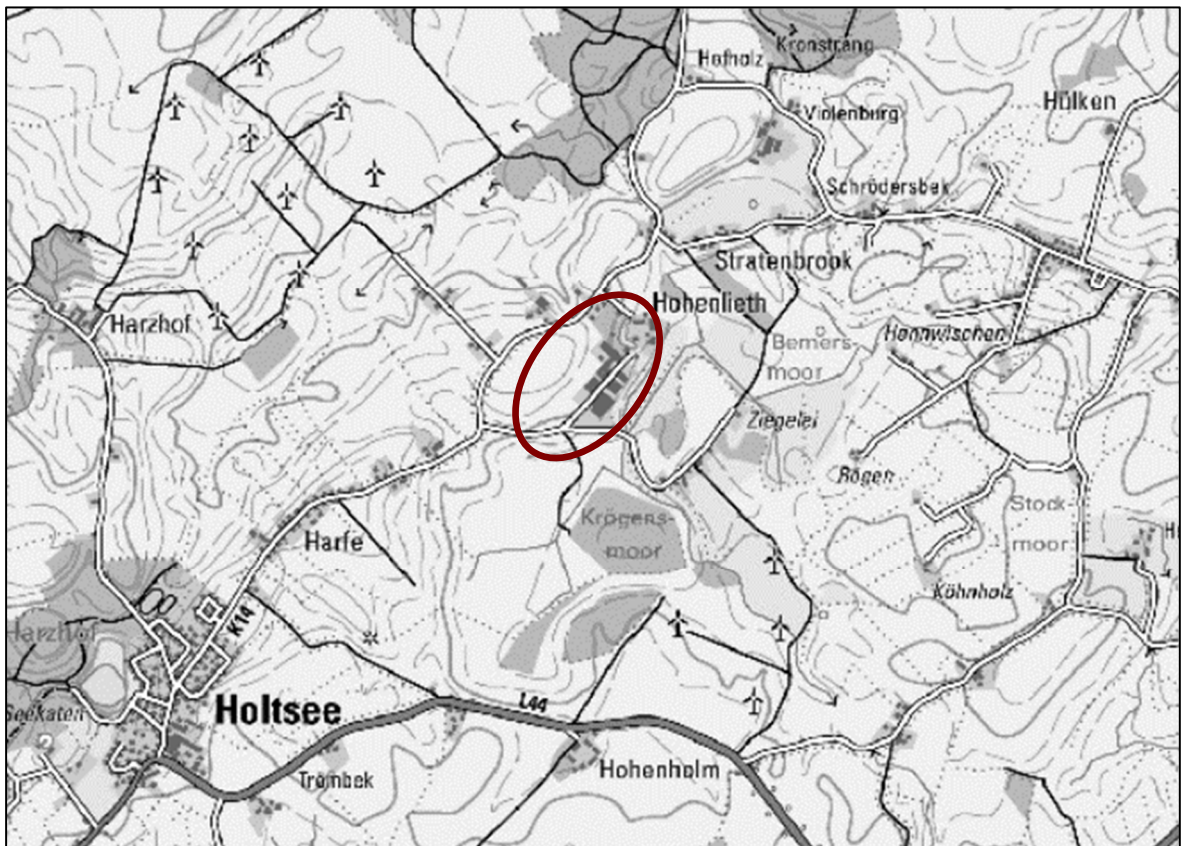
Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)* [*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06. Dezember 2021, GVOBl. S. 1422).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

9.2. Quellenverzeichnis

- Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Holtsee (2009)
- Landschaftsplan der Gemeinde Holtsee (2002)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2021)
- Landesrahmenplan für den Planungsraum II (Ministerium für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein, Neuaufstellung Januar 2020)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2001)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Holtsee (1986)
- 6. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Holtsee (2008)

Teil II

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



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

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

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: Februar 2024

geändert nach Beteiligungsverfahren zur erneuten Auslegung: Mai 2025

redaktionell. ergänzt: Okt. 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Tiere	12
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	15
2.1.4	Schutzgut Fläche	17
2.1.5	Schutzgut Boden	18
2.1.6	Schutzgut Wasser	21
2.1.7	Schutzgut Klima	24
2.1.8	Schutzgut Luft	25
2.1.9	Schutzgut Landschaft	26
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	31
3.1	Schutzmaßnahmen	31
3.2	Minimierungsmaßnahmen	32
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
4.	PLANUNGSAalternativen	33
4.1	Standortalternativen	33
4.2	Planungsalternativen	34
5.	STÖRFALLRELEVANZ	34
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
6.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	35
6.2	Massnahmen zur Überwachung	35
7.	ZUSAMMENFASSUNG	35
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	36

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Februar 2023 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Hohenlieth. Der Ortsteil Hohenlieth der Gemeinde Holtsee liegt nordöstlich des Hauptortes Holtsee und umfasst neben dem Gut Hohenlieth das Betriebsgelände der Norddeutschen Pflanzenzucht (NPZ) sowie einige Einzelbebauungen. Für das bestehende NPZ-Gelände gilt der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9. Die angrenzenden Flächen gelten planungsrechtlich als Außenbereich.

Für die von der NPZ angrenzend an den B-Plan Nr.9 im Außenbereich errichteten und genutzten Gebäude liegen Baugenehmigungen gemäß § 67 LBO vor. Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung schließt sich nordwestlich an das NPZ-Gelände bzw. das dafür ausgewiesene Sondergebiet an. Das Plangebiet umfasst die o.g. baulich genutzten Flächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden bildet die Straße Hohenlieth-Aurögen die Begrenzung des Plangebietes. Von hier aus erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 9 die Erschließung des NPZ-Geländes. Im Norden besteht eine untergeordnete Anbindung an das Gutsgelände, auf dem Teile der Verwaltungsräume der NPZ untergebracht sind.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 16/9 und 22 sowie Teile der Flurstücke 16/6, 16/3 und 23 der Flur 5, Gemarkung Hohenlieth in der Gemeinde Holtsee.

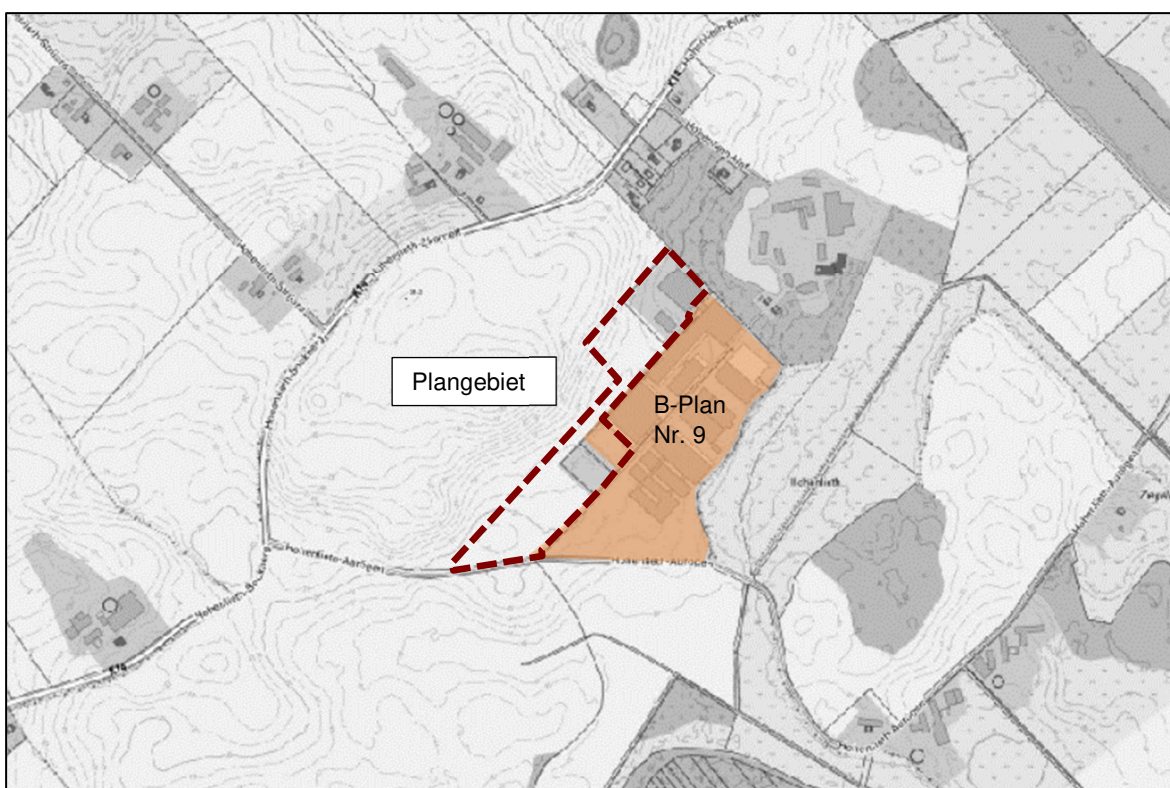


Abb. 1: Lageplan

aus DA Nord (o.M.)

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen im Umfeld des bestehenden NPZ-Betriebsstandortes die Erweiterung des Betriebsgeländes und den Neubau von weiteren Betriebsgebäuden zu ermöglichen.

Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße Hohenlieth-Aurögen über die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände. Die Betriebszufahrt ist Bestandteil des B-Planes Nr. 9 und wurde nicht in den vorliegenden B-Plan aufgenommen. [Eine mögliche Notzufahrt direkt von der Straße Hohenlieth-Aurögen ist im Südwesten des Geltungsbereiches berücksichtigt.](#) Regelungen zur inneren Erschließung werden nicht getroffen.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet „Pflanzenzucht“ fest. Der an das Plangebiet direkt angrenzende Teil der Straße Hohenlieth-Aurögen ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Festsetzungen ermöglichen in den Sondergebietsflächen (SO 1 bis SO 3) eine bauliche Nutzung durch Gebäude bis zu einer

GRZ von 0,5. Für Nebenanlagen, wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, darf dieser Wert bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung bis zu 80 % der Fläche des Sondergebietes möglich ist. Im gesamten Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es können innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden. Die zulässigen Gebäudehöhen sind bezogen auf Normalhöhennull (NHN) größtenteils auf 31,00 m üNHN und in einem kleinen Teilbereich auf 32,00 m üNHN festgelegt und ermöglichen damit Gebäudehöhen zwischen 10 m und 12 m. Höhenbezugspunkte, auf die sich die einzelnen Bauflächen in ihrer Höhenerschließung beziehen, stellt der Bebauungsplan nicht dar. Es erfolgt die Ausweisung der unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenz- oder Schutzabstände maximal möglichen Baufläche, um die Anordnung der Gebäude innerhalb der Sondergebietsflächen möglichst flexibel zu halten. Betriebliche Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig.

Als Übergang zur freien Landschaft ist entlang des nordwestlichen Grenzverlauf eine ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ festgesetzt und im Verlauf der Straße Hohenlieth-Aurögen ist eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume berücksichtigt. Für den Schutz des Großbaumbestandes an der nördlichen Grenze und als Abstand zum Gutspark ist eine Fläche als ‚von Bebauung freizuhalten‘ festgesetzt.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

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

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 vom 05.06.2019

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/101/EU vom 30.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 28.07.2023

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.07.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 20.05.2021

Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon

- § 121 Festlegung von Gebieten
- § 123 Maßnahmen an Gebäuden

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
- § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 16 Erhaltung des Denkmals

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur

Landesnatorschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.10.2023

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 27.10.2023

- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO) in der Fassung vom 28.03.2017.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Verordnung finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019, redaktionell überarbeitet am 09.02.2023

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Regionalplan des Planungsraumes III Schleswig-Holstein Mitte Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2000

Gemäß Regionalplan gehört die Gemeinde Holtsee zu den ländlichen Räumen und ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Ziele der Bauleitplanung liegen in der Weiterentwicklung eines ansässigen, mit der Landwirtschaft verknüpften Unternehmens und örtlichen Arbeitgebers und stehen den Zielen des Regionalplanes, die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume zu entwickeln, nicht entgegen. Auf das im Umfeld gelegene Vorranggebiet für Windenergienutzung (PR2_RDE_025) hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Eine Betrachtung ist im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich derzeit im öffentlichen Beteiligungsverfahren. Im ausliegenden Entwurf sind die siedlungs- und infrastrukturellen Aussagen zur Gemeinde Holtsee unverändert.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.

In Karte 1 sind der östlich des bestehenden Sondergebietes verlaufende Verbandgraben und das südlich gelegene Krögensmoor als ‚Verbundachse‘ der ‚Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘ gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist nicht von der Darstellung umfasst. Gemäß Karte 2 liegt der Geltungsbereich in einem ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ und innerhalb des Naturparkes Hüttener Berge. In der Karte 3 sind unter dem Aspekt ‚Klimaschutz‘ die östlich des Plangebietes gelegenen Niederungsflächen als ‚klimasensitiver Boden‘ eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Bereiche.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Den Belangen der Erholungsnutzung im Naturpark wird durch Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben Rechnung getragen.

Landschaftsplan der Gemeinde Holtsee (2001)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das bestehende Sondergebiet ist allseitig eine Eingrünung des Siedlungsrandes vorgesehen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung weicht die Gemeinde Holtsee von der Darstellung des Landschaftsplanes ab, es sind jedoch keine übergeordneten Entwicklungsziele der Landschaftsplanung betroffen. Die Wiederherstellung bzw. Fortführung der Siedlungsrandeingrünung findet mittels Festsetzung entsprechender Pflanzgebote Berücksichtigung.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Holtsee – (1973)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das bestehende NPZ-Gelände ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet – Pflanzenzucht dargestellt. Die parallel in Aufstellung befindliche 15.

Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zukünftig als Sondergebiet – Pflanzenzucht darstellen.

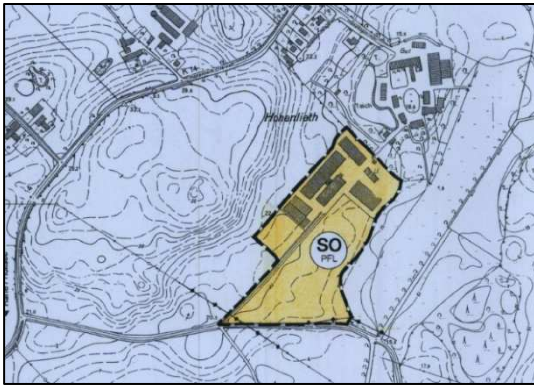


Abb. 2: 6. Änderung FNP (2008)

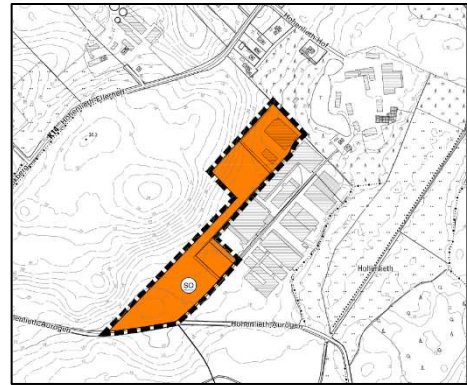


Abb. 3: 15. Änd. F-Plan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Holtsee – (2009)

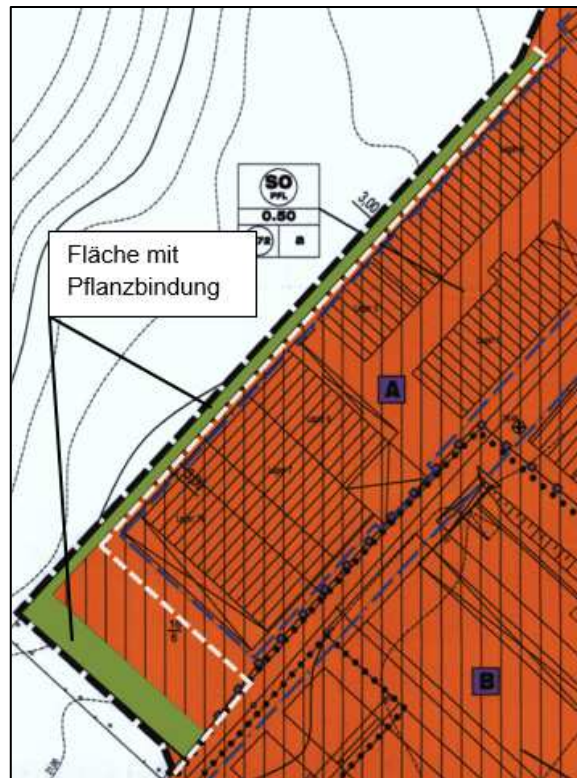


Abb. 4 und 5: Auszüge B-Plan Nr. 9 mit Kennzeichnung der Pflanzbindung und des Aufhebungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 weist den größten Teil des bestehenden NPZ-Betriebsgeländes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflanzenzucht aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,50 festgesetzt und darf hinsichtlich der Gesamtversiegelung bis zur einer gesamten Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen im östlichen Teil 28,00 mÜNNH und im westlichen, an das Plangebiet angrenzenden Teil 31,00 mÜNNH. Die Baugrenzen für die Baukörper, welche in abweicher Bauweise, also mit mehr als 50,00 m Länge, errichtet werden dürfen, halten im Nordwesten des Geltungsbereiches 6,00 m und im Nordosten zum Gutsgelände 7,00 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze ein. Ein Teil (3,00 m) der Abstandsfläche im nordwestlichen Grenzverlauf ist innerhalb der Sondergebietsfläche als Fläche mit Bindungen für

Bepflanzungen umgrenzt. Diese Ausweisung setzt sich im Süden in größerer Breite entlang der abknickenden Geltungsbereichsgrenze fort. Der Aufhebungsbereich des B-Planes Nr. 9 umfasst die genannte Fläche mit Pflanzbindung sowie einen kleinen Teil der Betriebsfläche.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Teile des Geltungsbereiches werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Als Produktionsstandorte dienen sie der Nahrungsmittel- oder Rohstoffversorgung sowie der Existenzsicherung des wirtschaftenden Betriebes und seiner Mitarbeiter. Die Fläche gehört zum landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes Hohenlieth. Sie wird regional bewertet mit einer mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft.

Im Norden des Plangebietes wird eine Teilfläche für betriebliche Anlagen der NPZ genutzt. Hier befinden sich zwei Lagerhallen mit Erschließungsflächen, welche über das angrenzende NPZ-Gelände erreicht werden. Die größere Halle ist baulich mit dem südöstlich gelegenen Nachbargebäude auf dem Betriebsgelände verbunden.

Der Pflanzenzuchtbetrieb (Norddeutsche Pflanzenzucht Hans-Georg Lembke KG/ NPZ KG) ist ein mittelständisches Familienunternehmen, welches sich mit der Züchtung, der Produktion und dem Vertrieb von Saatgut für die Landwirtschaft beschäftigt. Der Betrieb ist seit 1952/ 1953 in Hohenlieth bei Holtsee angesiedelt und aus dem landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes Hohenlieth hervorgegangen. Erste bauliche Erweiterungen südlich des Gutshofes erfolgten zunächst im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung. Bis 2008 erreichte der Betrieb eine Größe, die für zukünftige Erweiterungen eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes erforderte, welche mit der Ausweisung als Sondergebiet im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 9 umgesetzt wurde. Die Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Sondergebietsstandort sind inzwischen ausgeschöpft. Jüngste bauliche Erweiterungen erfolgten außerhalb des Sondergebietes mit Einzelgenehmigungen im Norden des vorliegenden Plangebietes. Die Haupteerschließung des NPZ-Geländes erfolgt von Süden über die Zufahrt von der Gemeindestraße Hohenlieth-Aurögen, welche im Westen an die Kreisstraße K 14 anbindet und in östlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen und einzelne Hofstellen erschließt. Im

Norden des Geländes besteht eine untergeordnete verkehrliche Anbindung an das Gutsgelände, auf dem Räumlichkeiten der NPZ, vor allem Teile der Betriebsleitung und der Verwaltung, untergebracht sind.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich aktuell aus Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen im Rahmen der Landwirtschaft und der innerhalb sowie angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie ausgehend von dem Verkehr auf den umliegenden Straßen. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen gewerblichen Emissionen sind die im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen einzuhaltenden Grenzwerte. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen aus der Ackerbewirtschaftung sind von der Bevölkerung hinzunehmen.

Eine besondere Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet nicht zu.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die landwirtschaftliche und in Teilen gewerbliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Aufgrund der Auslastung des bestehenden Sondergebietsstandortes und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten auf angrenzenden Flächen wäre eine Weiterentwicklung des Betriebsstandortes der NPZ in Holtsee stark eingeschränkt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Hinsichtlich der **Gewerbeentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Die NPZ KG stellt für die Gemeinde Holtsee und die Region einen wichtigen Arbeitgeber dar. Mit dem im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Verfügung gestellten Flächenumfang soll der Bedarf für die konkret geplanten baulichen Maßnahmen (Überdachung der Containertrocknung, Erweiterung der Lagerkapazität durch Neubau einer Lagerhalle für Saatgut und Erweiterung einer bestehenden Lagerhalle) gedeckt und der NPZ darüber hinaus Planungssicherheit für die nächsten 15 Jahre gegeben werden.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum kein grundsätzlich veränderter **Ziel- und Quellverkehr**, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt. Die Konzentration der betrieblichen Tätigkeiten am Standort soll zusätzliche Verkehrsströme in der Gemeinde, welche durch eine Auslagerung von Betriebsteilen entstünden, vermeiden. Auch innerbetriebliche Verkehrsbewegungen sollen im Rahmen der Erweiterung durch optimierte Prozesse minimiert werden. Die bestehende Erschließung des NPZ-Geländes kann und soll für die Erweiterungsfläche genutzt werden.

Durch die bauliche Beanspruchung des Plangebietes gehen **landwirtschaftliche Nutzflächen** verloren. Dieser Verlust von Produktionsflächen stellt im übergeordneten Sinne eine negative Auswirkung des Vorhabens dar. Für den wirtschaftenden Betrieb (Gut Hohenlieth) ist der Verlust kompensierbar und strukturell nicht bestimmend, da der landwirtschaftliche Betrieb eng mit der NPZ AG kooperiert und sich aus der Planung auch positive betriebliche Effekte ergeben.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** werden vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Soweit erforderlich werden Spezialabfälle vom Verursacher der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der Arbeitsplatzsicherung und -schaffung überwiegend positiv zu bewerten. An einem etablierten Betriebsstandort werden Erweiterungsflächen für die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des ansässigen Betriebes planungsrechtlich vorbereitet. Erhebliche negative Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen auf das Schutzgut Mensch werden nicht erwartet.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich lässt sich in unterschiedliche Habitatstrukturen einteilen: offenes Ackerland, befestigte Betriebsflächen, Hallenbauten und kleinflächige, randlichen Grünstrukturen sowie im Bereich des vorhandenen Neubaus nord-, bzw. südostexponierte ca. 4 m Böschungen mit einer ruderalen Gras- und Staudenflur. Darüber hinaus existiert auf den nördlich angrenzenden Flächen des Gutsgeländes ein Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial.



Abb. 6: Ruderale Randstrukturen/ Acker



Abb. 7: Befestigte Hofflächen/ Hallenbauten

Die Ackerflächen nehmen den größten Flächenanteil ein und bieten in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität und den angebauten Feldfrüchten nur bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandarten. Neben der Störungsintensität der Ackerbewirtschaftung beeinträchtigen die Randeinflüsse aus dem angrenzenden Betriebsgelände und der Straße das Lebensraumpotenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Bodenbrüter.

Die überwiegend bebauten oder befestigten Betriebsflächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für Tiere dar.

Im Bereich der Gebäude (Dächer, Fassaden) können potenziell gebäudebrütenden Vogelarten wie Hausrotschwanz, Haussperling oder Mehlschwalbe und spaltenbewohnende Fledermausarten vorkommen. Bei den Ortsbegehungen 2022 wurden keine Hinweise auf Brutplätze von an Gebäude nistenden Arten, die Kolonien bilden nicht gefunden. Aufgrund der Arbeit mit Saatgut und den damit verbundenen Maßnahmen zur Reinhaltung sind die vorhandenen Gebäude mit wenig Nischen und Vorsprüngen ausgebildet, die Ansatzpunkte für einen Nestbau bilden und werden regelmäßig kontrolliert, um Verunreinigungen ausschließen zu können.

Der vorhandene Gehölzbestand auf der im Norden angrenzenden Gutshoffläche bietet Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter, während die Grünflächen des Betriebsgeländes und die schmalen Gehölzsäume entlang der westlichen und südwestlichen Betriebsfläche aufgrund der Störungsintensität und der geringen Größe nur weit verbreitete, störungstolerante Arten erwarten lassen.

Darüber hinaus sind in dem benachbarten Altbaumbestand Höhlen und Spalten zu erwarten, welche potenziell als Zwischenquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten dienen können. Der Gehölzbestand kann Fledermausarten außerdem als Leitlinie für die Jagd in den umliegenden Niederungsgebieten dienen. Eine Funktion des Geltungsbereiches als essenzielles Fledermaus-Jagdgebiet oder Flugroute ist aufgrund der konventionellen Ackernutzung und damit verbundenen Insektenarmut jedoch auszuschließen.

Die ruderalen, vereinzelt mit Gehölzen bepflanzten Saumstrukturen auf vorhandenen Geländeböschungen im Bereich des Betriebsgeländes, welche ein höheres Lebensraumpotenzial für Insekten aufweisen als die Ackerflächen, können eine Funktion als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse haben. Diese wird ebenfalls begrenzt durch die betrieblichen und landwirtschaftlichen Randeinwirkungen. Ein Vorkommen von Reptilienarten in den gehölzfreien Böschungsbereichen ist nicht vollständig auszuschließen, aufgrund der isolierten Lage der Fläche jedoch unwahrscheinlich. Dabei kommt nur der südostexponierten Böschung eine relevante Bedeutung zu. Der nordostexponierte Böschungsteil bietet aufgrund der eingeschränkten Besonnung keine geeigneten Lebensbedingungen für Reptilien.

Ein Potenzial für weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten (weitere Säugetierarten, Rastvögel, Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere) gibt es im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Relevante Verbotstatbestände können, für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände und durch Bauarbeiten auf den Ackerflächen eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Der angrenzende, artenschutzrechtlich wertvollere Gehölzbestand liegt außerhalb des Eingriffsbereiches und bleibt als Lebensraum für die potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vollständig erhalten. Da die direkt daran angrenzenden Betriebsflächen bereits bebaut sind und betrieblich genutzt werden, geht von dem Vorhaben auch keine Erhöhung der Randeinflüsse und Störwirkungen auf die potenziell vorkommenden Arten aus.

Durch die Beseitigung von Gehölzen in den Rand- und Böschungsbereichen des Betriebsgeländes gehen nur in geringem Umfang Habitatstrukturen verloren. Zum einen handelt es sich um kleinflächige Bestände und darüber hinaus um junge Anpflanzungen, mit geringem Lebensraumpotenzial. Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus den Gruppen der Gebüschbrüter und der gehölzbezogenen Bodenbrüter handelt es sich um weit verbreitete, ungefährdete Arten. Markante Überhälter mit Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen) kommen im Eingriffsbereich nicht vor, so dass eine Betroffenheit von Höhlenbrütern durch die Maßnahme auszuschließen ist.

Die Ackerfläche wird im Geltungsbereich als Lebensraum dauerhaft verloren gehen. Die Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit von Bodenbrütern ist aufgrund der intensiven Ackernutzung sowie des schmalen Zuschnittes der Fläche und der damit bestehenden Störungen durch Randeinflüsse und eingeschränkten Fluchtdistanzen sehr gering.

Das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung kann durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können aufgrund der bestehenden Vorbelastung der potenziellen Lebensräume ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Potenziell vorkommende Gebäudebrüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da vorhandene Gebäude erhalten bleiben. Es treten für die Artengruppe der **Brutvögel** somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Da keine markanten Überhälter mit Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Eingriffsbereich liegen, besteht kein Tötungsrisiko für potenziell vorkommende Fledermausarten. Hinsichtlich der Leitlinienfunktionen und Nahrungshabitate, bei denen es sich nicht um zentrale Lebensstätten handelt, bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten. Die entfallenden Gehölzstrukturen mit potenzieller Leitlinienfunktion werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Die Ruderalflächen entfallen nur teilweise. Vergleichbare Strukturen werden durch Geländeanschnitte voraussichtlich an anderer Stelle neu entstehen. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ausgeschlossen werden. Es treten für die Artengruppe der **Fledermäuse** somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Von den vorhandenen ruderalen Böschungen ist nur die nordostexponierte Böschung ohne Lebensraumpotenzial für Reptilien durch das Vorhaben betroffen. Die südostexponierte Böschung mit potenzieller Lebensraumeignung für Reptilien liegt in einem bereits bebauten und genutzten Teil des Betriebsgeländes und bleibt in ihrer Struktur bestehen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang demnach erhalten. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können aufgrund der bestehenden Vorbelastung des potenziellen Lebensraumes ausgeschlossen werden. Es treten für die Artengruppe der **Reptilien** somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Die Festsetzungen zu Neuanpflanzungen im Übergang des Sondergebietes zur Landschaft tragen bei entsprechender Pflege zum Erhalt und Förderung der Habitatstrukturen für

Gebüschbrüter und Kleinsäuger bei. Die Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen ermöglicht Nestbauten und bietet Nahrungsangebote.

Das Planungsgebiet hat überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Eingriffe in den Gehölzbestand und für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Im Planungszeitraum erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist mit zwei Lagerhallen bebaut. Ein Teil dieses Flurstücks, zwischen den Lagerhallen und dem östlich gelegenen Gebäudebestand, ist als asphaltierte Betriebsfläche angelegt. Eine Umfahrt um die nördliche Halle ist in wassergebundener Bauweise ausgeführt und setzt sich auf dem angrenzenden Gutsgelände fort. Die übrige Fläche im Umfeld der Hallen ist unbefestigt. Im Grenzverlauf zur Ackerfläche existieren Geländeböschungen. Diese zeigen einen ruderalen Bewuchs aus Gras- und Staudenfluren und sind stellenweise mit Gehölzen bepflanzt.



Abb. 8: Südostexponierte Böschung



Abb. 9: Übergang zu Gutspark im Bestandsgebiet

Im mittleren Teil des Plangebietes wurden weitere Betriebsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 als Asphaltflächen hergestellt und werden zur Anlieferung und Lagerung, z.T. auch mit einer provisorischen Halle, genutzt. Am südlichen Rand dieser Flächen wurde ein Wall aufgesetzt. Der Wall zeigt, wie die o.g. Böschungen, ruderale Vegetationsstrukturen.

Im östlichen Grenzverlauf des Plangebietes umfasst der Aufhebungsbereich des B-Planes Nr. 9 eine Fläche mit Pflanzbindungen für Gehölze. Ein Gehölzbestand existiert real jedoch

nur in einem Teilabschnitt. Überwiegend stellt sich auch diese Fläche als ruderale Gras- und Staudenflur dar.

Die vom Plangebiet umfassten landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerflächen genutzt. Einfassende Knicks oder Saumstrukturen existieren in diesem Bereich nicht. Die Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des Ackerschlages.

Das angrenzende Betriebsgelände der NPZ ist von großvolumigen Hallenbauten und Betriebsgebäuden sowie befestigten Betriebsflächen geprägt. Zwischen den Hallen ist das Betriebsgelände nahezu vollflächig asphaltiert. Im südlichen Teil existieren zwischen der Bebauung und der Straße größere, mehrheitlich als Rasen/ Wiese angelegte Freiflächen.

Im Nordosten schließt sich das Gutsgelände Hohenlieth an das Plangebiet an. Die Gutsanlage umfasst einen Gebäudekomplex mit zentralem Platz und Erschließungsanlagen sowie einen Gutsark, welcher sich aus offenen Freiflächen und Gehölzbeständen sowie einem Teich zusammensetzt. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden von einem waldartigen Gehölzbestand eingenommen, welcher Bestandteil des Gutsarkes ist. *Die gehölzbestandene Fläche des Gutsarkes wurde von der Forstbehörde im Waldkatalog bislang als Wald geführt.* Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Relevanz der Gutsanlage ist der umfasste Gehölzbestand jedoch nicht als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) zu werten. *Der Forstbehörde wurde die formale Waldumwandlung zugunsten des Denkmalschutzes inzwischen auf Grundlage eines Gartendenkmalpflegerischen Konzeptes angezeigt.*

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird außerhalb der bestehenden Betriebsflächen die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und somit nicht durch die Planung betroffen.

Das Vorkommen bestandsbedrohter und gefährdeter Pflanzenarten gemäß Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen und in Teilen betrieblichen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für das Schutzgut Pflanzen auszuschließen ist.

Mit der baulichen Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland), d.h. von Flächen ohne dauerhaften Vegetationsbestand, verbunden. Hinzu kommt der Verlust von Flächen, welche gemäß geltendem B-Plan Nr. 9 eine Bindung für Gehölzanpflanzungen haben. Real sind nur Teile dieser Flächen mit Gehölzen bewachsen, so dass unmittelbar nur kleinflächig Gehölze zu beseitigen sind. Die bestehenden Pflanzbindungen werden nicht **vollständig** aufrechterhalten, weil mit ihrer zukünftigen Lage innerhalb des Sondergebietes **z.T.** Einschränkungen der innerbetrieblichen Erschließungsmöglichkeiten verbunden wären, so dass **Teile des Bestandes** potenziell entfallen können. Aufgrund ihrer rechtlichen Bindung **und der bestehenden Umsetzungsdefizite** wird die gesamte im Aufhebungsbereich des B-Planes Nr. 9 ausgewiesene Gehölzanpflanzungsfläche im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unabhängig von dem realen Bewuchs und dem tatsächlich erfolgenden Eingriff als entfallender Gehölzbestand gewertet und entsprechend kompensiert.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Grenzverlauf **bzw. westlich der Betriebsgebäude** auf der gesamten Länge des Plangebietes in einer Breite von 5,00 m die Anlage eines

mehrreihigen, freiwachsenden Gehölzstreifens als Ersatz für den vorgenannten Flächenverlust fest. Im Norden des Plangebietes, im Hangbereich weitet sich der Gehölzstreifen zu einer größeren Fläche auf. Zu verwenden sind knicktypische Laubgehölzarten. Die Baumgrenzen halten einen Mindestabstand von 3,00 m, großenteils jedoch mehr Abstand zu den Anpflanzungsflächen ein, so dass ein Entwicklungsraum für die Gehölze berücksichtigt ist.

Im Rahmen der Minimierung der Eingriffserheblichkeit für den Wasserhaushalt werden innerhalb des Plangebietes zwei Grünflächen ausgewiesen. Die Grünfläche im Norden wird naturnah mit extensiver Freiflächenpflege angelegt. Die Grünfläche im Süden soll im Charakter einer Parkanlage angelegt werden und auch eine Erholungsfunktion für die Mitarbeiter haben. Zentrale Funktion ist die Entwicklung eines Baumbestandes aus mindestens 12 Einzelbäumen. Andere Elemente, wie z.B. sonstige Unterpflanzungen, Pfade und eine Möblierung für den Aufenthalt sind zulässig, sofern sie untergeordneten Raum einnehmen und der Entwicklung des Baumbestandes nicht entgegenstehen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen Aussagen zur geplanten und zu erhaltenden Qualität der grünordnerischen Maßnahmen.

Der angrenzende Gehölzbestand des Gutshofes hat neben seiner kulturellen Bedeutung auch eine Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild und wird im Randbereich durch zahlreiche große Einzelbäume geprägt. Der Bestand ist vor Beeinträchtigungen im Kronentraufbereich zu schützen. Für den Raum zwischen dem Bestandsgebäude und der Grenze zum Gutspark werden daher regelnde Festsetzungen getroffen, welche alle Formen von baulichen Anlagen sowie jeglichen Eingriff in den Boden mit Auswirkungen auf den Wurzelbereich der Bäume, ausschließen.

Die Festsetzungen zu Neuanpflanzungen im Übergang des Sondergebietes zur Landschaft tragen bei entsprechender Pflege zum Erhalt und Förderung der biologischen Vielfalt bei.

Das Vorhaben hat mit der Inanspruchnahme von Ackerland und bei Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen für potenziell entfallende Gehölzstrukturen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 41.730 m ²
Sondergebiet gem. B-Plan Nr. 9 (Betriebsfläche NPZ):	ca. 2.950 m ²
Betriebsfläche NPZ (im Außenbereich):	ca. 12.230 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche:	ca. 25.300 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 1.250 m ²

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 41.730 m ²
------------------------------	---------------------------

Sondergebiet (Betriebsfläche NPZ):	ca. 31.920 m ²
private Grünfläche:	ca. 8.560 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 1.250 m ²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Sondergebietsflächen möglich. Bestehende Sondergebietsnutzungen werden planungsrechtlich gesichert.

Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben durch die Inanspruchnahme von rund 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für eine Sondergebietsentwicklung aus. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist erheblich, dient jedoch der Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes, gliedert sich eng an den Bestand an und benötigt keine gesonderte Erschließung.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Gemäß Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) handelt es sich im Plangebiet um die Bodentypengesellschaft Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol ohne dominanten Wassereinfluss. Pseudogley-Parabraunerde stellt den Leitbodentyp dar. Diese Bodentypengesellschaft ist auch im direkten sowie im weiteren westlichen Umfeld weiträumig verbreitet.

Für Teile des Plangebietes liegen Baugrunduntersuchungen¹ vor. Diese wurden im Zuge der letzten Baumaßnahmen, 2006 für den Hallenneubau im Südwesten des Betriebsgeländes und 2016 für den Hallenneubau im Nordwesten, durchgeführt. In beiden Fällen wurden begrenzt auf das jeweilige Baufeld mehrere Kleinbohrungen bis in Tiefen zwischen 3,00 m und 8,00 m vorgenommen. Die Sondierungen haben ergeben, dass unter einer rd. 0,50 m starken Mutterbodenschicht oder Auffüllungen, die stellenweise eine Stärke von 2,50 m erreichen, nahezu durchgängig Geschiebeböden anstehen. Die Geschiebeböden stellen in steifplastischer Konsistenz einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Mutterboden, Auffüllungen und stellenweise vorliegende Geschiebeböden in weichplastischer Konsistenz sind nicht ausreichend tragfähig und im Zuge von Baumaßnahmen auszutauschen. Weitere Baugrunduntersuchungen im bisher unbeplanten Teil des Plangebietes liegen nicht vor und erfolgen erst im Rahmen der Ausführungsplanung konkreter Baumaßnahmen.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Dem Plangebiet wird insgesamt eine sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet. Hinsichtlich der Einzelparameter wird das Plangebiet einheitlich bewertet, so dass keine bodenfunktionalen Standortunterschiede innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet. Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach sind die Hoch-

und Niedermoorböden im östlichen Umfeld des Plangebietes als Archivböden erfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Archivböden vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Holtsee nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen für die Region typischen Bodentyp. Grundwasserbeeinflusste Böden sind nicht vom Vorhaben betroffen. Im Eingriffsbereich handelt es sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau von Hallen und Betriebsgebäuden sowie der Anlage von Erschließungs-, Betriebs- und Stellplatzflächen mit umfangreichen Neuversiegelungen von Boden zu rechnen.

Aufgrund des bewegten Geländeverlaufes ist darüber hinaus in Teilbereichen mit erheblichen Bodenbewegungen zu rechnen. Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als wenig bewegt dar und liegt weitestgehend auf demselben Niveau (19 müNHN bis 21 müNHN) wie das bestehende Betriebsgelände, so dass hier für eine bauliche Nutzung kaum Geländeänderungen erforderlich werden. Anders ist die Situation im nördlichen Teil des Plangebietes. Hier steigt das Gelände in dem Bereich, wo die Hangseite der angrenzenden Geländekuppe vom Geltungsbereich angeschnitten wird, von 21 müNHN auf 27 müNHN an. Für die Errichtung der beiden im Norden vorhandenen Hallen sind bereits Geländeänderungen erfolgt. Die Grundfläche im Umfeld der Hallen wurde auf dem Niveau des Bestandsgeländes (hier 20 müNHN) eingeebnet. Am Übergang zum Ursprungsgelände sind dadurch künstliche Böschungen zwischen 2,00 m und 4,00 m Höhe entstanden. Die Höhenangleichung ist auf dem Betriebsgelände erforderlich, weil für die Fahrzeugbewegungen (z.B. Gabelstapler) zwischen den einzelnen Hallen keine erheblichen Neigungen der



Fahrwege vorhanden sein dürfen. Um die bei einer baulichen Erweiterung nach Süden zu erwartende Eingriffe in den Hangbereich zu minimieren, wurde die Baugrenze in dem stark geneigten Teil des Geltungsbereiches so weit zurückgenommen, dass nur im Bereich bis zu einer Geländehöhe von 22,50 müNHN Gebäude errichtet werden dürfen.

Abb. 10: Wegen Abgrabungsbeschränkungen eingeschränkt nutzbare Hangfläche

Auszug B-Plan Nr. 15

Zusätzlich sehen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, dass Gelände- veränderungen nur bis zu einer Höhendifferenz von 2,00 m zulässig sind. Damit wird aus- geschlossen, dass der Hangbereich für die Herstellung von Nebenanlagen in größerem Umfang abgetragen werden kann.

Aufgrund der Erforderlichkeit weitgehend ebener Betriebsflächen werden dadurch die Nut- zungsmöglichkeiten der betroffenen Betriebsfläche eingeschränkt. Sie kann nicht auf dem Niveau des übrigen Betriebsgeländes hergerichtet werden und steht daher nur für Nutzun- gen zur Verfügung, die keine niveaugleiche Anbindung an die Hallen benötigen. **Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde auf einem Teil des gekennzeichneten Be- reiches eine Grünfläche ausgewiesen.**

Im Rahmen der Geländeprofilierungen wird ein Massenausgleich zwischen Bodenabträgen und Bodenaufträgen angestrebt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist im Plangebiet ein Überschuss an Bodenmaterial zu erwarten, welches aus dem Plangebiet abzufahren und zu verwerten ist. Darüber hinaus sind nicht tragfähige Böden auszutauschen.

Im Rahmen der Bauausführung sind ausgehobene Bodenmassen nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Baustellenabfälle dürfen nicht in den Boden eingemischt werden. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind zu be- achten.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Auf- schüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zer- störung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den be- troffenen Bodenarten um verbreitet vorkommende, anthropogen überformte Böden handelt, gelten Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilie- rungsmaßnahmen im Sinne der naturschutz-



rechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind, was in einem Teil des Geltungsbereiches der Fall ist. In diesem Bereich sind aufgrund der bewegten Topographie auch außerhalb der baulich genutzten Flächen erhebliche Bodenbewegungen zu erwarten.

Abb. 11: Bereich mit kompensationsrelevanten Bodenbewegungen im Umfeld der Baumaßnahmen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer all- gemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Ver- siegelung durch eine gleich große Entsiege- lung und Wiederherstellung der Bodenfunk- tion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5.

Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. [Landschaftspflegerischer Fachbeitrag](#)).

Der im Zuge der Baufeldräumung zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes anfallende Mutterboden kann aufgrund der Mächtigkeit der vorhandenen Mutterbodenauflagen und wegen des hohen Versiegelungsanteiles des geplanten Sondergebietes kaum innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Die größtenteils überschüssigen Mengen sind daher aus dem Plangebiet abzufahren und einer externen Wiederverwertung zuzuführen. Analog zu der sukzessiv voranschreitenden baulichen Nutzung des Gebietes fallen auch die Bodenmengen verteilt über einen längeren Zeitraum an. Es ist angedacht, einen Teil des Oberbodens auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Gutes Hohenlieth aufzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nur unter Erhalt der vorhandenen Topographie möglich und vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Die Vorgaben der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung erheblich negativ einzustufen. Da es sich um intensiv genutzte, anthropogen überformte Böden handelt, werden die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar eingestuft.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgrabens Nr. 10 des Wasser- und Bodenverbandes Gettorfer-Lindauer Au, welcher das anfallende Oberflächenwasser nach Südosten zur Alten Eider/ Lindauer Mühlenau abführt. Der Graben 10 verläuft im Niederungsbereich östlich des Plangebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer.

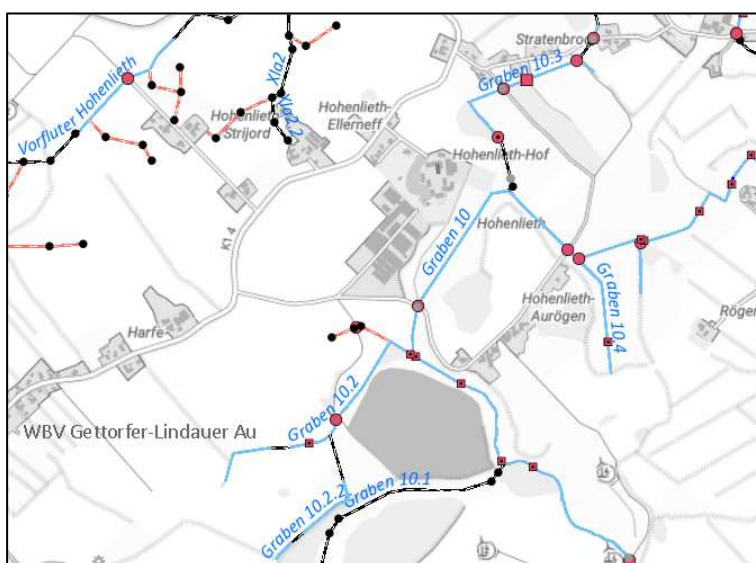


Abb. 12: Auszug aus dem digitalen Anlagenverzeichnis (DAV)

Zu Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Sondierungsbohrungen wurde gestautes Schichtenwasser in Tiefen zwischen 0,70 m und 3,20 m unter Flur angetroffen. In Abhängigkeit von anfallenden Niederschlägen ist mit Schwankungen dieser Wasserstände von einigen Dezimetern nach oben und unten zu rechnen.

Das bestehende Betriebsgelände der NPZ wird auf verschiedenen Wegen über einen östlich des Geländes verlaufenden, privaten Entwässerungsgraben (Gewässer untergeordneter Bedeutung, GUB-8) in das Verbandsgewässer (Graben 10) entwässert. Während das Oberflächenwasser aus dem nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes über zwei Teiche auf dem benachbarten Gutsgelände und das Oberflächenwasser aus dem südlichen Teil des Betriebsgeländes über ein dafür in der östlich angrenzenden Niederung errichtetes Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird, ist der mittlere Teil des Betriebsgeländes direkt an den Entwässerungsgraben (GUB-8) und damit an das Verbandsgewässer angeschlossen. Die Einleitstelle des Entwässerungsgrabens in den Graben 10 liegt nahe der Querung des Gewässers durch die Straße Hohenlieth-Aurögen. Es liegt eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis vor. Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenabflusses erfolgen nicht.



Abb. 13: RRB westl. des Geltungsbereiches



Abb. 14: Einzugsgebiete – IB Meyer 02.2024

Die bereits baulich genutzten Teile des vorliegenden Plangebietes sind an das bestehende betriebliche Entwässerungssystem angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird auch hier über die Teiche und das Rückhaltebecken in die Vorflut abgeleitet. Für den übrigen Teil des Plangebietes (Acker) besteht über den landwirtschaftlichen Abfluss hinaus aktuell keine Entwässerung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Natürliche Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Durch die geplante bauliche Nutzung der Freiflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Vorflutsystems zu minimieren, sieht der Bebauungsplan eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes vor. Eine umfangreiche dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes scheidet aufgrund der Standortverhältnisse aus. Die

anstehenden bindigen Böden (Geschiebeböden) weisen keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Stellenweise und periodisch kann auch der für eine Versickerung erforderliche Mindestabstand des Grundwassers von 1,50 m zur Geländeoberfläche unterschritten sein.

Im Zuge der Planung wurde durch einen Fachplaner ein Entwässerungskonzept² erstellt. Demnach soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und Erschließungsflächen in neu zu verlegenden Regenwasserleitungen zusammengeführt und über das bestehende Entwässerungssystem des NPZ-Geländes in die Vorflut abgeführt werden. Die zulässige Einleitmenge in das Verbandsgewässer (Graben 10) ist in der geltenden wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt und kann danach eingehalten werden.

Entsprechend der bestehenden Gefälle- und Abflussrichtungen werden die im nördlichen Teil des Plangebietes hinzukommenden Versiegelungsflächen an die Teiche auf dem benachbarten Gutsgelände und die im südlichen Teil hinzukommenden Versiegelungsflächen an das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken östlich des Betriebsgeländes angeschlossen. Die Teiche des Gutes haben aufgrund ihrer Flächengröße ein ausreichendes Puffervermögen, so dass durch das hinzukommende Wasser nur mit minimalen Wasserstandsveränderungen (ca. 1 bis 1,5 cm) zu rechnen ist. Der Abfluss aus den Teichen in die Vorflut ist über Schieber regelbar. Eine zusätzliche Drosselfunktion kann nur über das Regenwasserrückhaltebecken erreicht werden. Bei seiner Herstellung ist das Rückhaltebecken schon mit einer Reserve für potenzielle Betriebserweiterungen konzipiert worden. Auf Grundlage der anfallenden Wassermengen (einjähriges Regenereignis) wurden die notwendige Drosselleistung und das dafür erforderliche Stauvolumen des Rückhaltebeckens ermittelt. Die Prüfung hat ergeben, dass die Aufnahmekapazität des vorhandenen Rückhaltebeckens bis zu einem fünfjährigen Regenereignis ausreicht, um die zulässige Einleitmenge unverändert einzuhalten.

Im Falle eines Starkregen-/ Jahrhundertereignisses werden die Aufnahmekapazitäten der Rückhaltevorrichtungen sowie der Vorflutgewässer überstiegen und es erfolgt ein Überlauf bzw. Wasseraustritt vom Rückhaltebecken (Notüberlauf) in die östlich gelegene Grünlandfläche. Für diesen Fall stellt die Niederung den natürlichen Retentionsraum dar. Eine Überflutung der Niederung um mehrere Dezimeter kann schadfrei für angrenzende Nutzungen erfolgen.

Gemäß der Zielsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie darf im Rahmen der Bauleitplanung der natürliche Wasserhaushalt der Ursprungsfläche hinsichtlich der Versickerung, der Verdunstung und des Abflusses in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden. Um derartige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems zu minimieren, ist eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet vorzusehen, welche den „Wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Einführungserlass des MELUND und des Innenministeriums) genügt. Die Grenzwerte für die zulässige Veränderung des Wasserhaushaltes im Rahmen des A-RW 1 Nachweises zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen durch das Vorhaben nicht eingehalten (Fall 3), da es zu einer fast vollständigen Ableitung des Oberflächenwassers kommt. Die Rückhaltung gewährleistet eine zeitlich verzögerte, jedoch keine quantitativ verringerte Ableitung in die Vorflut. Die Verdunstung aus den aufgestauten Wasserflächen in den Teichen und im Rückhaltebecken kann geringfügig zur Minimierung des abzuführenden Wassers beitragen.

Die Anlage von Gründächern für eine Erhöhung der Verdunstungs- und Retentionsfläche ist auf den Betriebsgebäuden zulässig. Eine bindende Festsetzung erfolgt nicht, da die Dachflächen vorrangig für PV-Anlagen in Aussicht genommen werden, um den hohen Energiebedarf für Saatgutrocknung und andere Betriebsprozesse zu decken. Die

perspektivischen Flächenbedarfe für die Energieversorgung sind nicht konkret planbar, daher wird auch keine Bindung für einen prozentualen Gründachanteil gewünscht.

Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit für den Wasserhaushalt werden innerhalb des Plangebietes zwei Grünflächen ausgewiesen. Die Grünfläche im Norden umfasst Gehölzanzpflanzungen und extensiv gepflegte Freiflächen. Die Grünfläche im Süden soll im Charakter einer Parkanlage mit dem Ziel der Entwicklung eines Baumbestandes angelegt werden. Die Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze zur Einfassung des Gebietes werden nicht als Sondergebiet, sondern als Grünflächen ausgewiesen. Neben der ausgleichenden Wirkung der genannten Vegetationsflächen auf den Wasserhaushalt ist mit der Verkleinerung der verbleibenden Sondergebietsfläche außerdem eine Verringerung der Flächenversiegelung und damit des Eingriffsumfanges verbunden.

Ein Bau von unterkellerten Gebäuden ist nicht zu erwarten, so dass nicht mit einer Berührung wasserführender Schichten (oberflächennah anstehendes Stau- und Schichtenwasser), d.h. einem nachhaltigen Eingriff in das Grundwasser zu rechnen ist. Während der Baumaßnahmen wird ggf. eine offene Wasserhaltung mit Ableitung des Oberflächen- und Stauwassers erforderlich. Die Gebäudegründungen sind, soweit erforderlich, gegen Wasser abzudichten, um eine dauerhafte Wasserableitung zu vermeiden.

Gemäß Hinweis der unteren Wasserbehörde -Gewässeraufsicht- ist im Falle einer temporären Grundwasserhaltung vorab ein Antrag auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Bei einer Ableitung von Bau-/ Schichtenwasser in ein Gewässer ist ebenfalls ein Antrag auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist verboten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses als erheblich einzustufen. Eine geringfügige Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird durch die Rückhaltung des Regenwassers vor Ort erreicht.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Büdelsdorf wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800-850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 2 Beauforts, wobei im Februar die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch die bebauten und umfangreich versiegelten Betriebsflächen des bestehenden NPZ-Geländes und andererseits durch die offenen Freiflächen der Kulturlandschaft innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches geprägt. Besonders die ganzjährig mit Vegetation bedeckten Dauergrünlandflächen der umliegenden Niederungsgebiete sowie die inselartig vorkommenden Wald- und Moorflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima. Gegenüber offenen Freiflächen oder versiegelten Bauflächen liegt die Schwankungsbreite der Tagestemperatur niedriger, die Frostgefährdung ist vermindert und die relative Luftfeuchte erhöht. Es sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Die

stadtklimatischen Effekte mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchte und verringertem Luftaustausch kommen im Plangebiet aufgrund der Lage im Außenbereich bislang wenig zum Tragen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Übergreifend betrachtet trägt jede größere Flächenversiegelung zuvor klimaaktiver Flächen zur globalen Klimaveränderung bei und ist negativ zu bewerten. Bezogen auf das Lokalklima kommt dieser Effekt jedoch nicht in erheblichem Maße zum Tragen, da der Geltungsbereich in Teilen bereits bebaut und im Übrigen als Ackerfläche auch jetzt in Teilen des Jahres vegetationsfrei ist und die Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben. Die festgesetzten Gehölzanpflanzungen **und Grünflächen** können der Flächenenerwärmung in den Randbereichen entgegenwirken. Auf die ausgleichende und positive Wirkung von Gründächern auf das Lokalklima wird zugunsten von Photovoltaikanlagen, welche zur Deckung des Energiebedarfes für energieintensive Betriebsprozesse angedacht sind, verzichtet.

Mit Treibhausgasemissionen ist im Rahmen der Wärmeversorgung der Gebäude, des betrieblichen Maschineneinsatzes und des betrieblichen Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Der Bebauungsplan lässt auf den Betriebsgebäuden Solar- oder Photovoltaikanlagen zu, um die Nutzung erneuerbarer Energien für Produktionsabläufe und den Maschineneinsatz zu ermöglichen und zu sichern.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wurde bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar. Eine Bedrohung durch Hochwasser besteht nicht.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und der regulierenden Wirkung der Niederungsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen der Neuplanungen für das Schutzgut Klima auf lokaler Ebene insgesamt als mäßig erheblich eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die

umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der betrieblichen Nutzung im nördlichen Teilbereich. Angrenzend bestehen vergleichbare Belastungen aus weiteren landwirtschaftlichen Flächen und dem Ziel- und Quellverkehr sowie den Nutzungen des benachbarten NPZ-Geländes und des Gutshofes sowie Einwirkungen aus dem Straßenverkehr. Daneben sind keine anderen erheblich emittierenden Nutzungen im Umfeld vorhanden. Aufgrund der landschaftlich geprägten Außenbereichslage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet nur leicht erhöhen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Betriebserweiterung handelt und keine grundsätzlich neuen Verkehre entstehen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität geringfügig verändern. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Außenbereichslage und der geringen Vorbelastung nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Innerhalb des Plangebietes ist weiterhin mit Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Die Gemeinde Holtsee liegt zwischen dem Wittensee und der Eckernförder Bucht in einer topographisch bewegten Landschaft. Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Hohenlieth, welcher sich um das Gut Hohenlieth formiert und neben dem Gutsgelände aus kleineren Siedlungssplittern sowie dem Betriebsgelände der Norddeutschen Pflanzenzucht (NPZ) besteht. Der Zentralort Holtsee liegt ca. 2 km entfernt in südwestlicher Richtung. Die Betriebsgebäude der NPZ schließen sich südwestlich an den Gutshof an und bestimmen

mit zahlreichen, großen, das Gebäudevolumen des Gutshofes insgesamt deutlich überschreitenden Baukörpern das Landschaftsbild. Der Gutshof selbst ist durch den Gehölzbestand des Gutsparkes gerahmt und in die Landschaft eingebunden und vom NPZ-Gelände optisch getrennt.

Die umgebende Kulturlandschaft weist die für eine Gutslandschaft typischen, großen, wenig von Knicks gliederten Ackerschläge auf. Größere Grünlandbereiche beschränken sich weitgehend auf die Niederungsbereiche östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst bildet in seiner Ausprägung als offene Ackerfläche einen typischen Bestandteil der örtlichen Kulturlandschaft. Die vorhandene Bebauung gliedert sich in ihrer Gestalt und Nutzung an den bestehenden Betrieb der NPZ an. Einfassende Gehölzstrukturen existieren nicht.



Abb. 15: Luftbildaufnahme

aus: DANord – aufgerufen 2024

Das Untersuchungsgebiet ist von einer bewegten Topographie geprägt. Während sich östlich des bestehenden NPZ-Geländes ein Niederungsbereich auf einem Niveau zwischen 14 müNHN und 15 müNHN erstreckt, weist das Gelände westlich des Betriebes größere

Höhen mit einem kuppigen Geländeverlauf auf. Das Betriebsgelände und Teile des Plangebietes liegen auf einer Höhe zwischen 16 müNHN und 21 müNHN. Westlich davon steigt das Gelände in einer langgestreckten Hangkante deutlich an. Den Hochpunkt bildet eine Geländekuppe mit 35 müNHN. Die Hangkante flankiert das Vorhabengebiet und wird in einem Teilbereich von der Planung berührt. Dieser Bereich liegt im Nordwesten. Hier umfasst der Geltungsbereich in einen Teil des Hanges, d.h. einen Bereich mit erhöhter Reliefenergie und einer maximalen Höhe von 27 müNHN.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Die geplanten Baumaßnahmen werden sich erwartungsgemäß auf das Landschaftsbild auswirken. Im Rahmen des Vorhabens werden großvolumige Baukörper und umfangreiche Flächenversiegelungen entstehen. Zunächst ist seitens der NPZ die Erweiterung der kleinen Lagerhalle im Nordwesten sowie der Bau einer weiteren Lagerhalle und einer Containerhalle auf dem bestehenden Containerstellplatz vorgesehen. Langfristig soll die Annahme, die sich derzeit im Nordosten des Betriebsgeländes befindet, nach Südwesten verlegt werden. Die bauliche Nutzung wird sich bei voller Auslastung bis an die Straße Hohenlieth-Aurögen erstrecken. Die geplante Bebauung gliedert sich dabei unmittelbar an den Gebäudebestand an, so dass ein etwas nach Westen und Süden ausgedehnter, zusammenhängender Gesamtkomplex entsteht.

Die am Bestand orientierten Höhenfestsetzungen für die Gebäude gewährleisten, dass eine einheitlich hohe Dachlandschaft (31 müNHN) entsteht. Lediglich für die Teilfläche SO 2 wird die zulässige Gebäudehöhe um einen Meter höher (32 müNHN) festgesetzt, um den natürlich ansteigenden Geländeverlauf zu berücksichtigen.



Abb. 16: bestehende Gebäudetopografie

Die Hallenhöhe ist betriebsbedingt standardisiert, d.h. bei höherem Ausgangsgelände und gleicher NHH-Höhenfestsetzung für das Gebäude könnte entweder die notwendige Hallenhöhe nicht erreicht werden, oder das Gelände müsste umfangreicher abgegraben werden. Die getroffene Höhenfestsetzung ist ein Kompromiss zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes, des Bodenschutzes und der betrieblichen Nutzbarkeit. Eine Überschreitung um einen Meter erscheint in diesem Zusammenhang vertretbar.

Die geplante Bebauung folgt weitgehend der Topografie, d.h. dem Verlauf der Hangkantenbasis. Eingriffe in den Hang werden nicht vollständig vermieden, aber minimiert und werden keine erhebliche Fernwirkung entfalten.



Abb. 17: Blick von der Kreisstraße in Richtung Osten aus: Google Earth – Aufnahme 07/2023 aufgerufen 2024

Die westlich des Plangebietes vorhandene Geländekuppe erreicht eine Höhe von 35 müNNH und hat aus der nordwestlichen Perspektive eine abschirmende Wirkung auf den Gebäudekomplex. Aus dieser Blickrichtung liegen die geplanten Gebäudehöhen teilweise unterhalb und im Übrigen nur wenig oberhalb des Geländeniveaus, so dass keine negativen Effekte zu erwarten sind. Aus südöstlicher Perspektive ist das NPZ-Gelände deutlicher sichtbar. Hier werden die geplanten Gebäude z.T. jedoch durch den Gebäudebestand verdeckt. Ähnliches gilt für den Blick ausgehend vom Guts Gelände. Hier bestimmen Bestandsgebäude die optische Wirkung und verdecken die geplanten Neubauten. Aus südlicher Perspektive ist das Plangebiet aufgrund des dort flacheren Gelände Verlaufes stärker einsehbar. Die Flächen zwischen den Bestandsgebäuden und der Straße sind nicht durch vorhandene Gebäude und weniger durch die Topografie abgeschirmt. Eine spürbare Zusatzbelastung des Landschaftsbildes durch exponierte Baukörper besteht im südlichen, straßennahen Teil des Plangebietes, d.h. östlich der Betriebszufahrt.



Abb. 18: Blick von der Straße Hohenlieth-Aurögen nach Norden aus: Google Earth – Aufnahme 07/2023 aufgerufen 2024

Zur Einbindung der geplanten Erweiterung und des Gesamtkomplexes in das Landschaftsbild werden aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabengebietes landschaftsgerechte Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. An den zur Landschaft offenen Seiten sind Neuanpflanzungen von Gehölzen vorgesehen. Im Westen wird die Anlage eines 5,00 m breiten, **teils aufgeweiteten, geschlossen bepflanzten** Gehölzsaumes auf der gesamten Plangebietslänge festgesetzt. **Im südlichen Plangebiet an der Straße Hohenlieth-Aurögen ist eine Grünfläche mit Baumbestand anzulegen. Korrespondierend zu den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr.9 für die Fläche östlich der Zufahrt, sind die Bäume in lockeren**

Gruppen zu pflanzen. Damit entstehen rahmende Grünstrukturen, welche die Forderung des Landschaftsplanes, für den Betriebsstandort allseitig eine Eingrünung des Siedlungsrandes sicherzustellen, erfüllen.

Da für die vollständige Umsetzung der Bauleitplanung ein langer Zeitraum (ca. 15 Jahre) angenommen wird, erfolgt die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen in drei Abschnitten gebunden an den Baufortschritt. Zunächst wird der bauliche Bestand mit dem aktuell geplanten Neubau durch einen ergänzten und aufgewerteten Gehölzstreifen eingefasst. Später folgen die übrigen Maßnahmen. Der Versprung des Gehölzstreifens zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baugrenze, welcher der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung in betrieblich ungenutzten Teilen des Plangebietes geschuldet ist, ist hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild als unkritisch zu bewerten. Der außerhalb des Gehölzstreifens liegende Teil des Sondergebietes ist lediglich für die Erschließung des SO 2 erforderlich und umfasst keine hochbaulichen Anlagen. Die Erschließungsflächen erzeugen am Fuß der Geländekuppe keinerlei Fernwirkung. Die Baufenster für hochbauliche Anlagen sind vollständig durch Gehölzanpflanzungen gegenüber der Landschaft abgeschirmt.

Die Details zu Zeitpunkt, Lage und Umfang der Umsetzungsabschnitte sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil III der Begründung) geregelt. Maßgabe ist, jeweils den tatsächlichen baulichen Bestand durch Anpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper, insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Eingriffe in die Topografie werden auf ein wenig erhebliches Maß minimiert. Bei Umsetzung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die umgebende Landschaft haben die Darstellungen aufgrund der bestehenden Vorbelastung eine mäßig erhebliche beeinträchtigende Wirkung.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht unmittelbar betroffen.

Da das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt und somit hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort Kulturdenkmale befinden und im Rahmen der Bauarbeiten in ein Denkmal eingegriffen werden könnte, wurde nach Vorgabe des Archäologischen Landesamtes eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmale vorzufinden sind.

Im Norden des Plangebietes grenzt das Gut Hohenlieth. Mehrere Gebäude des Gutes sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen. Die Gehölz- und Freiflächen des Gutshofes sind zu einem großen Teil vom Landesamt für Denkmalpflege als Gutspark erfasst.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das archäologische Interessensgebiet im Plangebiet unberührt und die Situation für die umliegenden Kulturdenkmale unverändert.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Direkte Eingriffe in Archäologische Denkmale und Baudenkmale erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Wesentliche Veränderungen in der direkten Umgebung des Gutsparkes sind nicht zu erwarten, da der an das Gutsgelände angrenzende Teil des Geltungsbereiches bereits mit Genehmigung bebaut ist. Über die Bestandssituation hinausgehende, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Umgebungsbereiches der Baudenkmale bzw. des Gutsparkes werden durch Abstands- und Höhenregelungen minimiert. Die festgesetzten Gebäudehöhen im direkt angrenzenden Baufenster sowie der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze entsprechen den geltenden Regelungen des benachbarten B-Planes Nr. 9, welcher in gleicher Weise an das Gutsgelände angrenzt. Für den Abstandsstreifen von 7,00 m werden mittels textlicher Festsetzung alle baulichen Nutzungen im Sinne des Umgebungsschutzes sowie zum Schutz der Vegetation des Gutsparkes ausgeschlossen. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Süden und Westen ist eine Erschließung der nordwestlichen Neubauten unabhängig von den nördlichen Flächen möglich und die durch den Gutspark führende Verbindung kann zurückgebaut werden.

Die Planung hat somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN³

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:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
Im Zuge der geplanten Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs (u. a. § 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 12), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

(Schutzgut Boden)

- Zum Schutz des nördlich angrenzenden, naturschutzfachlich und denkmalschutzrechtlich bedeutenden Gehölzbestandes des Gutsparkes Hohenlieth wird ein

7,00 m breiter Streifen parallel zur Geltungsbereichsgrenze als ‚Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist‘, festgesetzt. (vgl. landschaftspfleg. Fachbeitrag)

(Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft, Klima, Kultur)

- Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen festgelegt. (vgl. landschaftspfleg. Fachbeitrag)

(Schutzgut Tiere)

3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Zur Eingrünung des Gebietes erfolgen Gehölzanpflanzungen im Verlauf der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Baumpflanzungen im Bereich der Grünfläche an der Straße Hohenlieth Aurögen. (vgl. landschaftspfleg. Fachbeitrag)

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft/ Klima)

- Es erfolgt eine Vorklärung des Oberflächenwassers vor Einleitung in die öffentliche Vorflut.

(Schutzgut Wasser)

- Durch Rückhaltung des abzuführenden Oberflächenwassers kann die gemäß vorliegender Einleiterlaubnis für die NPZ genehmigte Einleitmenge in das Verbandsgewässer eingehalten werden.

(Schutzgut Wasser)

- Innerhalb des Plangebietes sind im Sinne einer ausgleichenden Wirkung auf den Wasserhaushalt und einer Verringerung des Versiegelungsumfanges Grünflächen mit Pflanzbindungen ausgewiesen.

(Schutzgut Wasser)

- Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich unter Berücksichtigung der topographischen Besonderheiten in die Höhenstruktur des angrenzenden Sondergebietes ein. Der Bezug der Gebäudehöhen auf den Nullpunkt (NHN) vermeidet dabei höhenexponierte Gebäudelagen.

(Schutzgut Landschaft)

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau der Grundstücke zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren.

(Schutzgut Boden)

- Potenzielle Bodenbewegungen im nordwestlichen Hangbereich werden durch die Reduktion des Baufensters vermindert.

(Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Es sollen nicht glänzende Materialien für Fassaden und Dachflächen verwendet sowie eine zurückhaltende Farbgebung ohne großflächige Werbeaufdrucke auf Fassaden- oder Dachflächen berücksichtigt werden.

(Schutzgut Landschaftsbild)

- Auf Grundlage des § 41a BNatSchG ist eine eingriffsminimierende Beleuchtung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu berücksichtigen. (vgl. landschaftspfleg. Fachbeitrag)

(Schutzgut Tiere)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden/ Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Der Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen erfolgt extern über ein Ökokonto in Fleckeby.



Abb. 19: Lage der Ökokonto-Fläche

Entfallende Gehölzanpflanzungen bzw. Pflanzbindungen werden durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes ersetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen incl. der zeitlichen Staffelung ihrer Umsetzung erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil III der Begründung).

4. PLANUNGALTERNATIVEN

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

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Das Planvorhaben dient der Schaffung von betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort. Die Notwendigkeit des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs der Betriebsteile aufgrund der funktionalen und logistischen Zusammenhänge der Produktionsabläufe sowie die Geeignetheit des Standortes und desgewählten Geltungsbereiches wurden im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

4.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Das Planungsziel bestand von Beginn an in der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den bestehenden Pflanzenzuchtbetrieb, so dass ausschließlich eine dieser Zweckbestimmung gewidmete Sondergebietsfläche dargestellt werden soll. Veränderungen haben sich hinsichtlich des Flächenumfangs ergeben. Während anfangs ein größeres Gebiet mit langfristiger Entwicklungsperspektive angedacht war, wurde der Geltungsbereich gemäß Abstimmung mit der Landesplanung reduziert und umfasst nunmehr den Flächenbedarf für bereits geplante Vorhaben sowie eine Erweiterungsoption für erwartbare Entwicklungen der kommenden 15 Jahre.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde die Größe der ausgewiesenen Sondergebietsfläche reduziert. Im Rahmen der Minimierung der Eingriffserheblichkeit für den Wasserhaushalt wurden zu Lasten der Sondergebietsfläche die Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze als Grünflächen sowie zwei zusätzliche Grünflächen mit Pflanzbindungen und Unterhaltungsvorgaben innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Für die Umsetzung der gebietsinternen Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Zeitplan festgelegt, um eine Behinderung der landwirtschaftlichen Nutzung bislang noch nicht betrieblich beanspruchter Flächen durch die sofortige Realisierung aller Eingrünungsmaßnahmen zu vermeiden und die Einbindung des tatsächlichen Gebäudebestandes zu gewährleisten. Die Umsetzungsabschnitte sind an den Bautenfortschritt gekoppelt. Die dafür gewählte Bemessungsgrundlage ist in Form einer entsprechenden Gliederung des SO 1 in SO 1.1 und SO 1.2 in den B-Plan eingeflossen, um eine klare Zuordnung zu ermöglichen. Die inhaltlichen Vorgaben des Fachbeitrages wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. STÖRFALLRELEVANZ

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

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Dier Bebauungsplan weist ein Sondergebiet „Pflanzenzucht“ aus. Dabei handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Somit entfällt die Ermittlung der unter die Störfall-Verordnung fallenden Betriebsbereiche im Umfeld.

Im Plangebiet werden keine störfallrelevanten Anlagen betrieben, so dass keine Achtungsabstände im Sinne der Störfall-Verordnung zu berücksichtigen sind.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Hüttener Berge und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zu dem Themenbereich Entwässerung wurden bzw. werden Fachplanungen durchgeführt. Die Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Landwirtschafts- und Umwelatlas SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Eintragung einer entsprechenden Bau- last im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „Pflanzenzucht“ in der Gemeinde Holtsee soll der aufgrund der positiven

wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Unternehmens bestehende Flächenbedarf für Modernisierung, Ergänzung und Ausdehnung der bestehenden Nutzungen durch die Norddeutsche Pflanzenzucht (NPZ) gedeckt und die Existenz des Betriebes in Holtsee gesichert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich, wobei der Verlust von unversiegelter Boden- und Agrarnutzfläche, u.a. auch wegen ihrer Bedeutung für den Wasserhaushalt und das Klima, zu den erheblichsten zählen. Vorhabenbedingte Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch die Bebauung eines Standortes in exponierter Außenbereichslage zu erwarten. Die teilweise negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind im Rahmen der Umweltprüfung als kompensationsfähig eingestuft und die Maßnahmen der Kompensation verbindlich festgesetzt worden.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2023 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

GEMEINDE HOLTSEE (2009) – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

GEMEINDE HOLTSEE (1973) - Flächennutzungsplan

GEMEINDE HOLTSEE (2008) - 6 Änderung Flächennutzungsplan

GEMEINDE HOLTSEE (2001) - Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2019) - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1981 – 2010) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - 2023 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), 2023 abgerufen über gdi-sh.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreien Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Umweltportal Schleswig-Holstein, 2023 abgerufen über: www.umweltportal.schleswig-holstein.de

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), 2023 abgerufen über gdi-sh.de

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) – Regionalplan für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein Kapitel 5.7 (Windenergie an Land)

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN und WASSER- UND BODENVERBÄNDE DES

LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitales Anlagenverzeichnis (DAV), 2023 abgerufen über gdi-sh.de

- 1 Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Eckernförde – Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung zum Neubau einer Verladehalle in Hohenlieth (2006) und zum Neubau von 2 Lagerhallen (Lager 3) in Hohenlieth (2016)
- 2 [Ingenieurbüro Meyer, Eckernförde \(06.02.2024\) – Wasserwirtschaftliche Betrachtung B-Plan Nr. 15 „Erweiterung Norddeutsche Pflanzenzucht“: Erläuterungsbericht; Betriebsgelände Norddeutsche Pflanzenzucht, Hohenlieth, 24363 Holtsee: Übersichtslageplan Einzugsgebiete Bestand, Übersichtslageplan zukünftige Entwicklung](#)
- 3 Franke’s Landschaften und Objekte, Kiel (27.02.2024) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 15, Gemeinde Holtsee – Bestandsplan M 1:1.000
Franke’s Landschaften und Objekte, Kiel ([28.05.2025](#)) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 15, Gemeinde Holtsee – Entwurfsplan M 1:2.000

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtsee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____._____ gebilligt.

Gemeinde Holtsee, den

Der Bürgermeister