

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. **Teilaufhebung** (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Teilbereich des Bebauungsplans Nummer 9 der Gemeinde Holtsee für das Gebiet „Pflanzenzuchtbetrieb Hohenlieth“ wird gleichzeitig aufgehoben.

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1 **Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)**

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzucht“, zur Unterbringung eines Betriebes mit baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen für die Züchtung, Verarbeitung und Lagerung von Saatgut, ist folgende Nutzung zulässig:

- Gebäude für: Saatgutlagerung,
Saatgutzüchtung,
Saatgutaufbereitung,
Saatguttrocknung,
Arbeitsräume,
Büroräume,
Besprechungsräume
Sozialräume,
landwirtschaftliche Nutzungen,
Maschinen,
Geräte,
Werkstätten,
Ersatzteile
- Freie und überdachte Flächen zum Abstellen von Containern und Behältern für Saatgut
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Pflanzenzuchtbetriebs

2.2 **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen sowie das Abstellen von Containern und Behältern für Saatgut sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

3.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf folgende Angaben in den Bereichen SO 1, SO 2 und SO 3 nicht überschreiten:

- SO 1: 31 m über Normalhöhennull (ü. NHN.)
- SO 2: 32 m über Normalhöhennull (ü. NHN.)
- SO 3: 31 m über Normalhöhennull (ü. NHN.)

3.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 19 BauNVO)

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

Eine Überschreitung um bis zu 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO der festgesetzten Grundflächenzahl ist zulässig für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück nicht wesentlich überdeckt wird.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 Abs. 4 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (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.

Auf den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (entlang der Geltungsbereichsgrenze angrenzend an die Flächen des Gutshofs), sind jegliche baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie Bodenabträge und Bodenauffüllungen sowie Eingriffe in den Boden, welche den Wurzelraum der Bäume beeinträchtigen, unzulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche (Kompensationsmaßnahme K1.1-K1.5) ist als Eingrünung festgesetzt. Es ist ein 5 m breiter Grünstreifen (K1.1-K1.5) 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 Maßnahmen sind in ihrer jeweiligen Lage und Ausgestaltung entsprechend den Darstellungen und Erläuterungen im LBP zu realisieren.

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.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind Geländeaufschüttungen und -abträge auf das Nötigste zu beschränken und nur bis zu einer Höhendifferenz von 2,00 m gemessen ab den in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien zulässig.

8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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 Vergrämungsmaßnahmen (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 kurzwelligigen Blau- und UV-Bereiches)
- Verwendung einer Beleuchtungsstärke bis max. 3.000 Kelvin

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO)

9.1 Dachgestaltung

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in dem Farbton grau oder transparent als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° sowie Gründächer zulässig.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

Pult- und Satteldächer sind ebenfalls zulässig.

9.2 Fassadengestaltung

Die Außenwandgestaltung ist in gedecktem grün, grau, anthrazit oder ziegelrot zu halten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH 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 des § 15 DSchG SH 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.

b) Bodenschutz

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 schadhafte 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 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, §§ 6-8), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 03/2023) keine Altablagerungen.

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

c) **Rechtsgrundlagen**

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Verwaltung der Gemeinde Holtsee eingesehen werden.

d) **Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen**

I Laubbäumen

H, 3 x v, m. B., 16-18 cm StU

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

II Heimische Gehölze als Abgrenzung zum Außenbereich

Hei. 2 x v., 150-200 cm oder I. Str., 3 Tr., 40-70 cm, 1 Stck/ 1,5 m², 3-reihig

H o. StBu., 3 x v., m. B., 12-14 cm StU

| | |
|---------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Frangula alnus | Faulbaum |

Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Rosa spec.
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Wildrose
Schwarzer Holunder
Eberesche
Schneeball

e) Externer Ausgleich (§§ 9 Abs. 1a und 200a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsmaßnahme

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe 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.