

# Begründung

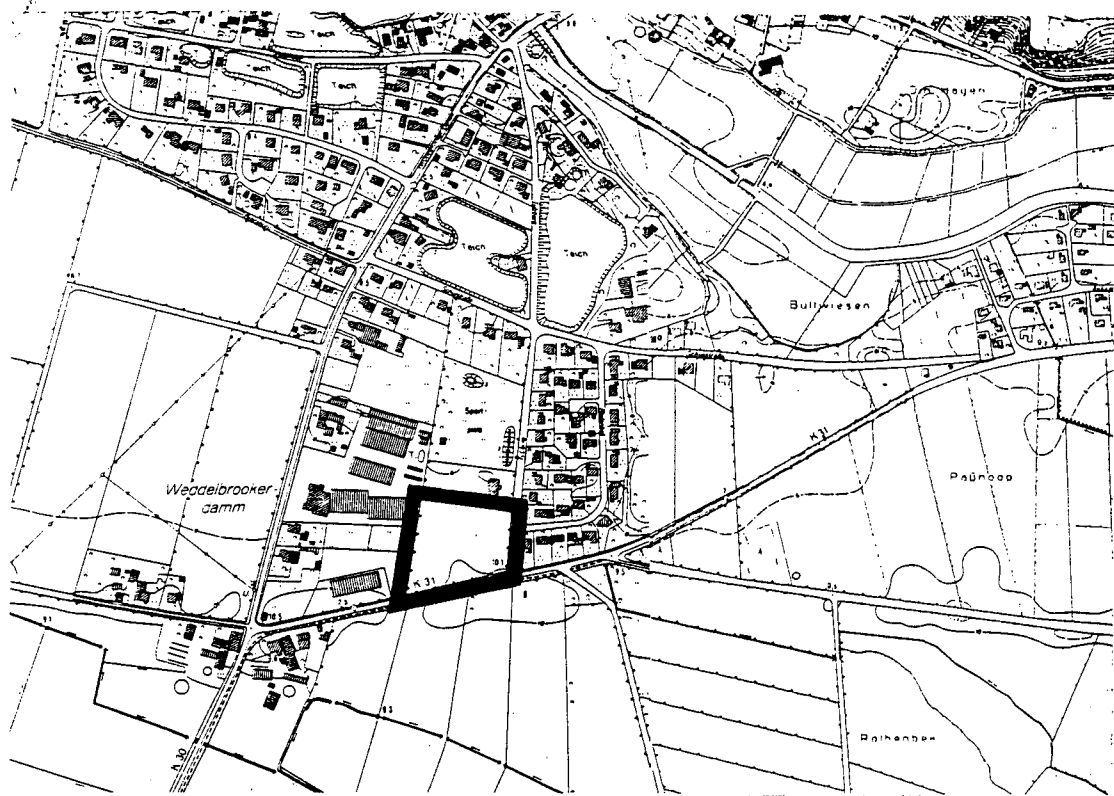
Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet :

„Nördlich der Glückstädter Straße und westlich der Straße „Tutzberg“



# **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Baugebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Hinweise

## **1. Allgemeines**

### **a) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat in ihrer Sitzung am 09.03.1999 den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 5 gefaßt.

Parallel hierzu wird die 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren in Anwendung des § 8 (3) BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)

## **b) Bestandteile des Planes**

- Teil -A-Planzeichnung im Maßstab 1 :1000 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.
- Teil -B- Text
- Begründung

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Süden der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch das bestehende Dorfhaus, den Kindergarten und die Tennisanlage, im Westen durch die östliche Bebauung des Weddelbrooker Damms (K 30), im Süden durch die Glückstädter Straße (K 31) und im Osten durch die Straße „Tutzberg“

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfaßt das Flurstück 42/1.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Hitzhusen bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Ansiedlung eines Baumarktes vor. Diese Ansiedlung stellt die Erweiterung und sinnvolle Ergänzung des sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Großhandels für Baustoffe dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da sich in Anwendung des AGBauGB die geplante Ansiedlung des Betriebes auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung nicht realisieren läßt. Durch den Bebauungsplan Nr. 5 werden die Voraussetzungen zum Erhalt und Ausbau der innergemeindlichen Arbeitsplätze geschaffen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von innergemeindlichen Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherstellung der Belange des Umweltschutzes; dies durch die planungsrechtliche Umsetzung des erstellten landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplanes Nr. 5.
- Berücksichtigung der Belange des zentralen Nachbarortes Bad Bramstedt.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,34 ha und liegt nördlich der „Glückstädter Straße (K 31)“ und westlich der Straße „Tutzberg“. Die angrenzende bauliche Nutzung ist gekennzeichnet durch vorhandene Wohnbebauung (östlich), Tennisplätze und Kindergarten (nördlich) sowie eine Reithalle und den bestehenden Großhandel für Baustoffe (westlich). Geplant ist die Ansiedlung eines Baumarktes.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird das Baugelände gem § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - mit der Zweckbestimmung als Baumarkt festgesetzt. Dies resultiert aus der Tatsache, daß von dem geplanten Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgehen.

Die Sondergebietsfläche ist hinsichtlich der Nutzung zweigeteilt. Zum einen handelt es sich hier um bereits genehmigte Stellplatzflächen zu Gunsten des bestehenden Großhandels (ca. 5000 qm) und zum anderen um den Bereich, der dem zu errichtenden Baumarkt (ca. 5400 qm) vorbehalten bleibt. Bei den geplanten baulichen Anlagen handelt es sich um den eigentlichen Baumarkt mit einer Grundfläche von ca. 1100 qm, einer Baustofflagerhalle mit Vordach (Grundfläche ca. 950 qm) und einem Gartencenter (Grundfläche ca. 300 qm). Die verbleibende Fläche von ca. 3050 qm soll als Stellplatzfläche, Fahrbahn und Hoffläche, Gehwegfläche und Ausstellungsfläche genutzt werden. Der restliche Flächenanteil wird für die erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 3000 qm) benötigt.

Bei dem Warensortiment handelt es sich um das typische Baumarktprogramm, welches gekennzeichnet ist durch Werkzeuge, Farben, Tapeten und Zubehör, Sanitäre Einrichtungen, Fliesen, Gartenartikel und Zäune. Räumlich und personell nicht abgetrennt soll darüberhinaus ein Baustoffhandel erfolgen, welcher durch folgende Produktbereiche gekennzeichnet ist: Hölzer, Bauelemente, Bindemittel, Steine, Betonwaren, Dachpfannen und Dämmstoffe.

Der Baumarkt soll zweigeschoßig mit einer im Erdgeschoß angeordneten Verkaufsfläche von ca. 1000 qm errichtet werden. Die Verkaufsfläche wird durch ca. 300 qm Außenverkaufsfläche ergänzt. Im Obergeschoß ist eine Ausstellungsfläche mit ca. 850 qm sowie Büro- und Sozialräume, Konferenzräume, Schulungsräume und

Lagerräume vorgesehen. Eine weitere Ausstellungsfläche mit einer Größe von ca. 750 qm ist auf einer Außenfläche vorgesehen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird eine maximale Verkaufsfläche von 2900 qm festgesetzt. Diese beinhaltet auch die geplanten Ausstellungsflächen.

Zulässig ist nur der Verkauf von Baumarkt- und Baustoffhandelspezifischen Sortimenten.

Die Grundflächenzahl wird bei abweichender Bauweise ( Baulängen über 50,00 m sind unter Einhaltung des Grenzabstandes der offenen Bebauung zulässig) mit 0,2 festgesetzt. Für Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig, um eine vorhabenbezogene Nutzung zu gewährleisten.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung und den Auswirkungen auf den Umgebungsbereich wird eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe für den Baumarkt 10,00 m nicht überschreiten darf. Die maximale Firsthöhe für das Baustofflager wird mit 8,00 m festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene und bereits genehmigte Zufahrt für die Stellplatzanlage an der Glückstädter Straße erfolgen.

Stellplätze werden in einem ausreichendem Maß auf dem Grundstück selber vorgehalten.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet . Die zur Zeit als Stellplatz- und landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch den beauftragten Landschaftsplaner im Rahmen einer Voruntersuchung als eine sich für die gewerbliche Nutzung anbietende Fläche beurteilt. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und im folgenden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 integriert.

## **BESTAND UND BEWERTUNG**

---

### **Abiotische Standortfaktoren**

#### **NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Die Gemeinde Hitzhusen liegt im Mittelrücken, der Schleswig-Holsteinischen Geest (MEYNEN + SCHMITHÜSEN 1962) - speziell im Gebiet der Holsteinischen Vor-geest.

Der nördliche Teil der Gemeindefläche ist das Ergebnis der Saale-Kaltzeit. Hierbei sind Moränen und Sanderbildungen entstanden, die heute den hochliegenden Landschaftsraum oberhalb der Lieth (altes Kliff) bilden. Der südliche Teil besteht aus Sanderbildungen der Weichsel-Eiszeit mit Flachmooren als Überlagerungen des Alluviums vor allem in den Talauen. Die Talungen der Osterau sowie der Schmalfelder Au und damit auch der Bramau sind durch weichseleiszeitliche Schmelzwasserströme entstanden.

#### **RELIEF**

Die Oberflächengestalt der Gemeinde Hitzhusen ist ein Resultat der vorletzten Vereisung - der Saale-Eiszeit.

Der Großteil der Gemeindefläche südlich der Hauptstraße bzw. Bundesstraße B 206 ist niedrig gelegen (unter 10 m ü. NN), und das Gelände weist nur geringe Geländeschwankungen auf. Im weiteren Sinne handelt es sich hierbei um die Niederung der Bramau und eines verzweigten Systems von Seitenbächen.

#### **BODEN**

Der Bereich der südlichen Ortslage (südlich der Bramau) mit angrenzenden Flächen - also auch das Gebiet des B-Planes Nr. 5 - wird großflächig von Eisenhumuspodsol eingenommen. Bei diesem handelt es sich um Fein- bis Mittelsand in einer Mächtigkeit von 20 bis 30 cm mit Orterde oder Ortstein über Mittel- bis Grobsand. Das Bindungsvermögen für Nährstoffe ist mittel bis gering, die Wasserdurchlässigkeit mittel bis hoch. Der vorliegende Eisenhumuspodsol ist als mittelwertiger Ackerboden bzw. geringwertiger Grünlandboden einzustufen.

#### **WASSER**

Im Bereich des Baugebietes ist eine Wasserfläche in Form des langgestreckten, rechteckigen Auffang- und Versickerungsbeckens am östlichen Rand vorhanden. Bei dem vorliegenden Bodentyp des Eisenhumuspodsols steht das Grundwasser tiefer als 200 cm unter Flur. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mittel bis hoch.

#### **KLIMA/ LUFT**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Aussagen über das Gelände- und Mikroklima von Bedeutung. Da das Baugebiet sich in einem Bereich mit bereits vorhandener Bebauung und entsprechenden klimatischen Bedingungen befindet, dürfte aus klimatischer Sicht nichts gegen eine gewerbliche Bebauung sprechen. Weiterhin werden die Kleinklimate von den Windverhältnissen geprägt. Knicks vermindern die Windgeschwindigkeit und besitzen damit eine erosionshemmende Wirkung. Sie haben auf das Klima der unmittelbaren Umgebung einen überdurchschnittlichen Einfluß. Ihre klimatologischen Wirkungen erstrecken sich auf einen Bereich von ca. 150 - 200 m. Knicks bewirken eine Verminderung der Verdunstung, höhere

Taubildung und Bodenfeuchte sowie einen Anstieg der Temperatur im Bereich zwischen den Knicks.

## BEWERTUNG DER ABIOTISCHEN FAKTOREN

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden gewerblichen Nutzung, der Nutzung der Fläche selbst als Acker bzw. als versiegelter Park- und Lagerplatz ist eine gewisse Vorbelastung bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft gegeben. Das Gebiet weist - insgesamt - hinsichtlich der abiotischen Faktoren eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

## Biotische Standortfaktoren

### Vegetation

Die Darstellung der aktuellen Nutzungen, Biotoptypen und Biotope basiert auf der Bestandserhebung im April 1999. Dabei wurde nicht nur das Gebiet des B-Planes an sich, sondern auch der umliegende Bereich berücksichtigt. Die Bestandserhebung dient als Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung sind in der Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" M. 1 : 1.000 (siehe Anhang) dargestellt.

Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt anhand des Grades der Naturnähe der Biotoptypen in drei Wertstufen:

- **Hohe Bedeutung** = Naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen (Flächen, die wenig vom Menschen beeinflusst sind oder Flächen mit naturnahen Elementen, die durch forst- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind - auf wenig veränderten Standorten).
- **Mittlere Bedeutung** = Bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt sind).
- **Geringe Bedeutung** = Naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch intensive forst- oder landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind und auf denen Kulturpflanzen oder fremdländische Pflanzen dominieren - auf stark veränderten Standorten).

## KNICKS

Die Knicks wurden u.a. aufgrund vorhandener Strukturmerkmale (wie z.B. Wallaufbau, Gehölzanordnung und -dichte), des Pflegezustandes und der Ausprägung der Gehölzflora ökologisch klassifiziert (hoch-, mittel- und geringwertig).

Die Knicks K 1 und K 4 am Tutzberg - der östlichen Grenze des Baugebietes - besitzen einen stabilen Wall, der Gehölzbewuchs ist dicht und weist wenige Gehölzarten auf. Sie sind als mittelwertig einzustufen. Der Knick K 6 an der westlichen Grenze des Sportplatzes hat ebenfalls einen stabilen Wall mit dichtem Gehölzbewuchs, dieser ist jedoch zudem artenreich. Der Knick wird daher als hochwertig eingestuft. Die Knicks K 5 und K 2 an der Glückstädter Straße und der Knick K 3 an der westlichen Grenze des Baugebietes weisen zwar stabile Wälle auf, ihre Vegetation besteht jedoch überwiegend aus großen Überhältern - in diesem Fall Stiel-Eiche *Quercus robur* - mit mehr oder weniger dazwischen wachsenden Sträuchern. Sie sind als gering- bis mittelwertig eingestuft.

Die Knicks gehören dem in Hitzhusen typischen Reichen Schlehen-Hasel-Knick an. Häufig vorkommende Gehölzarten sind Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Schlehe *Prunus spinosa*, Zitter-Pappel *Populus tremula* und Hainbuche *Carpinus betulus*. Hinzu treten teilweise Arten feuchterer

Standorte, wie z.B. Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*. Als Überhälter ist die Stiel-Eiche *Quercus robur* typisch.

Knicks besitzen eine Funktion als gliedernde Elemente des Landschaftsbildes, spielen eine wesentliche Rolle im Biotopverbund und sind Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Schon an einem Knick von 1 km Länge können ca. 1.600 - 1.800 Arten auftreten (HEYDEMANN 1997). Sie beherbergen meist eine reichhaltige Singvogelfauna - vor allem Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Goldammer.

Knicks unterliegen zudem dem Schutz des § 15b LNatSchG und den Regelungen des Knickerlasses. Daher wird allen Knicks - auch bei schlechtem Pflegezustand oder schlechter Ausprägung - eine hohe Bedeutung zugewiesen.

### **LAUBGEHÖLZ**

Im Bereich des Sportplatzes und verschiedenen Grünlandflächen stehen in Gruppen oder Streifen Laubgehölze. Hierbei handelt es sich beispielsweise auf dem Sportplatz u.a. Gemeine Birke *Betula pendula* und Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*. Die Gehölzpflanzung auf einem rückwärtigen Grundstück südlich des Geländes der Firma EGN besteht aus Pappeln *Populus spec.* und Schwarzem Holunder *Sambucus nigra*.

Gehölzbereiche besitzen eine Funktion als Fauna-Lebensraum und als gliederndes Element; ihnen wird daher eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

### **MIT GEHÖLZEN BEPFLANZTER WALL**

Nördlich und südlich des Grundstückes, auf dem sich das Gemeinschaftshaus mit Kindergarten und die Tennisplätze befinden, entlang des Parkplatzes am Sportplatz und entlang der südlichen Grenze eines benachbarten Hausgartens finden sich große, breite Wälle, die mit Gehölzen bepflanzt sind. Hierbei handelt es sich u.a. um Blutroten Hartriegel *Cornus sanguinea*, Schlehe *Prunus spinosa*, Rosen *Rosa spec.* und um verschiedene Ziergehölze (z.B. *Lonicera nitida*, *Symphoricarpos x chenaultii*). Der Unterwuchs wird gärtnerisch gepflegt.

Diese Wälle haben eine abschirmende Funktion. Sie besitzen aufgrund der relativ intensiven Pflegemaßnahmen insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

### **HECKE AUS LAUBGEHÖLZEN**

Einige Hausgärten im Bereich der Straße Tutzberg und entlang der Kreisstraße K 30 werden zu den Straßen hin durch Hecken aus Laubgehölzen, z.B. aus Hainbuche *Carpinus betulus*, abgegrenzt. Hecken aus Laubgehölzen bieten u.a. Nist-, Nahrungs- und Ruheplatz für zahlreiche Singvogelarten. Ihnen wird daher eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

### **EINZELBÄUME**

In den Knicks, in einigen Hausgärten und in Grünlandbereichen sind mehrere größere Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Stiel-Eiche *Quercus robur*. Die Stammdurchmesser erreichen überwiegend Maße von 30 bis 60 cm, in den Knicks K 5 und K 4 sind auch wenige Stiel-Eichen mit größerem Stammdurchmesser vorhanden.



## WASSERFLÄCHEN

Im Untersuchungsgebiet sind zwei Auffang- und Versickerungsbecken für das Oberflächenwasser vom Gelände der Firma EGN vorhanden. Das nördliche hat eine runde Gewässerform mit steilen Uferböschungen. Das südliche hat die Form eines breiten Grabens und verläuft parallel zur Straße Tutzberg auf dem zukünftigen Baugebiet. Die steilen Böschungen, die angrenzende Fläche und der westlich auf der Fläche angelegte Aushubwall ist mit Rasen eingesät worden. Typische Gewässervegetation fehlt völlig.

Beide Wasserflächen bieten aufgrund ihrer wenig natürlichen Ausprägung kaum Lebensraum für Pflanzen und Tiere und haben daher nur eine geringe Bedeutung.

## GRÜNLAND

Auf Flächen im Südwesten, im Nordwesten des Untersuchungsgebietes und südlich von der Glückstädter Straße liegt Grünlandnutzung vor. Die Vegetationsausprägung ist relativ artenarm, es dominieren wenige, produktive Grasarten, z.B. Weidelgras und Wiesen-Lieschgras *Phleum pratense*. Aufgrund der Nutzungsintensität wird Grünland nur von wenigen wildlebenden Tierarten als Lebensraum genutzt. Aus Sicht des Bodenschutzes sind diese Flächen aufgrund der ganzjährig vorhandenen Vegetationsbedeckung positiver zu bewerten als die Ackerflächen.

## ACKER

Eine Teilfläche des künftigen Baugebietes unterliegt der Nutzung als Acker. Ackerflächen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel, Einsaat etc.) als naturfern einzustufen. Außerdem sind Stoffeinträge in benachbarte Flächen und Biotope möglich. Sie bieten daher nur wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie können jedoch - insbesondere im Zusammenhang mit Knicks und Wiesen - für einige Vögel, z.B. Lerchen und Rebhühner, wichtige Lebensräume darstellen. Die Ackerfläche wird als geringwertig eingestuft.

## GÄRTEN

An das künftige Baugebiet angrenzend sind Einfamilienhäuser mit Gärten vorhanden. Diese bestehen i.d.R. aus Rasenfläche, Gehölzgruppen, Bäumen, Zierbeeten (z.B. mit Blumenrabatten) und selten einem Nutzgartenbereich. Ziergärten und Rasenflächen sind aufgrund ihrer meist hohen Pflegeintensität und der oft nicht-heimischen Artenzusammensetzung sowie - dieses gilt insbesondere für die Rasenflächen - ihrer Struktur- und Artenarmut von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Behandlung dieser Bereiche mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln können von ihnen auch negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

## RASENFLÄCHEN

Der Sport- und Spielplatz am Tutzberg sowie der Bereich vor dem Gemeinschaftshaus wird überwiegend von artenarmen Rasenflächen eingenommen. Rasenflächen sind aufgrund ihrer meist hohen Pflegeintensität sowie ihrer Struktur- und Artenarmut von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Behandlung dieser Flächen mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln können von ihnen auch negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

## **GRASIGE BZW. RUDERALE SÄUME UND FLÄCHEN**

Entlang der Knicks an der Glückstädter Straße und am Tutzberg sowie in den Spielbereichen am Sportplatz sind grasig-ruderales Säume und Flächen vorhanden. Säume mit Ruderalvegetation können - in Abhängigkeit von Strukturvielfalt und Ausdehnung - wertvolle Lebensräume, insbesondere für Insekten und Vögel, darstellen und eine Funktion innerhalb des Biotopverbundsystems einnehmen. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und z.T. unmittelbaren Nähe zu viel befahrenen Straßen besitzen sie hier jedoch nur eine geringe Bedeutung.

## **BEWERTUNG DER VEGETATIONSSTRUKTUREN**

Von hoher Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet die Knicks und größere Laubbäume. Eine mittlere Bedeutung besitzen Laubgehölze, Hecken aus Laubgehölzen und kleinere Einzelbäume. Die Nadelbäume, die ruderalen Säume, die mit Gehölzen bepflanzten Wälle, Acker, Grünland, Rasenflächen und Hausgärten haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

## **Tierwelt**

Für den betrachteten Raum liegen keine faunistischen Daten vor, so daß Aussagen zu Tierlebensräumen nur indirekt aus den vorhandenen Vegetationsstrukturen abgeleitet werden können.

Knicks mit artenreichem dichten Gehölzbewuchs und - in geringerem Maße - die Laubgehölzbestände stellen wichtige Vogellebensräume dar. Sie dienen als Ansitz- und Singwarten sowie als Nistplatz für zahlreiche Singvogelarten, wie z.B. Fitis, Goldammer, Dorn- und Gartengrasmücke. Bevorzugte Lebensräume stellen dabei die Stellen dar, an denen zwei oder mehrere Knicks zusammentreffen. In diesen Knickverzweigungsstellen ist auch die Kleintierlebewelt reicher entwickelt.

Kleinsäuger (z.B. Mäuse und Igel) finden auf und an den Knicks, auf den Ruderalflächen sowie auf den Grünlandflächen Lebensräume. Potentielle Lebensräume sind auch die Knicksäume, in denen - bei ausreichender Breite - eine Vielzahl von Wirbellosen leben. Dazu gehören z.B. Heuschrecken, Zikaden, Käferarten, Kleinschmetterlinge, Schlupfwespen, manche Wildbienen, Spinnen und Schnecken.

Ruderalbereiche sind u.a. Nahrungsstätten für Tagfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfer und samenfressende Vögel. Sie können auch Brut- oder Geburtsstätten für Tierarten der Agrarlandschaft darstellen. In Pflanzenstengeln oder Kokons an der höherwachsenden Vegetation können zahlreiche Tierarten Überwinterungsräume finden.

Insgesamt sind somit folgende Strukturen von besonderer Bedeutung für die Tierwelt: die Knicks und größere Laubbäume.

## **Landschafts- bzw. Ortsbild**

Das geplante Baugebiet Nr. 5 liegt - angrenzend an bereits vorhandene Bebauung - am südlichen Ortsrand von Hitzhusen. Es kann daher weniger vom Landschaftsbild, sondern eher vom Ortsbild gesprochen werden. Das Ortsbild im untersuchten Bereich wird zum einen durch die noch unbebaute Fläche des geplanten Baugebietes selbst, zum anderen durch verschiedene Bebauungstypen in der direkten Nachbarschaft der Fläche geprägt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine teilweise von Knicks umgebene Ackerfläche, die optisch relativ natürlich und "ländlich" wirkt und um eine größere versiegelte Parkplatz- und Lagerfläche. Die Bebauung am Ortsrand ist noch relativ aufgelockert und geht südlich von der Glückstädter Straße in die unbebaute, land-

wirtschaftlich genutzte Landschaft über. Die westlich vom Baugebiet gelegene Fläche wird von Gewerbe und Einfamilienhäusern eingenommen, östlich befindet sich ein Wohngebiet mit neueren Einfamilienhäusern und kleineren Grundstücken. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes setzt sich also insgesamt heterogen zusammen; Wohnbebauung, Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen liegen direkt nebeneinander. Die Gewerbeflächen und die viel befahrene Kreisstraße K 31 beeinträchtigen das ansonsten noch dorftypische Bild - wenn man davon ausgeht, daß es sich bei Hitzhusen immer noch um eine relativ stark von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde handelt und dieser Charakter auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

### **Vorhandene Nutzungen**

Im Bereich des geplanten Baugebietes und dessen näherer Umgebung sind verschiedene anthropogene Nutzungen vertreten. Diese und ihre jeweilige Bedeutung für das Untersuchungsgebiet werden im folgenden erläutert:

#### **- Landwirtschaft**

Eine Teilfläche des künftigen Baugebietes wird als Acker genutzt. Die Flächen südlich der Glückstädter Straße werden von Grünland- und Ackerflächen eingenommen. Allgemein kommt der Landwirtschaft in der Gemeinde Hitzhusen eine relativ hohe Bedeutung zu, so daß mit dadurch bedingten Geruchsemissionen und entsprechendem Verkehr durch landwirtschaftliche Maschinen - auch im Randbereich des geplanten Baugebietes - gerechnet werden muß.

#### **- Wohnen**

Westlich und östlich der als Baugebiet vorgesehenen Fläche befindet sich Wohnbebauung - bestehend aus Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken. Nordöstlich des Gebietes befindet sich ein Gemeinschaftshaus mit integriertem Kindergarten. Die Wohnfunktion spielt in Hitzhusen - neben der Landwirtschaft - eine große Rolle.

#### **- Gewerbe**

Der westliche Teilbereich des eigentlichen Baugebietes stellt einen versiegelten Parkplatz für die Mitarbeiter des angrenzenden Firmengeländes von EGN dar. Der angrenzende Bereich mit gewerblicher Nutzung (Firma EGN) weist - neben großen Fertigungs- und Lagergebäuden - auch weite versiegelte Fläche auf.

### **Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben**

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach LNatSchG.

Die vorhandenen Knicks sind jedoch gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt.

## **GEPLANTES VORHABEN**

### **Ziele und Inhalte**

Im folgenden soll kurz auf das Bauvorhaben sowie - insbesondere - auf die Inhalte eingegangen werden, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege betreffen.

Der B-Plan Nr. 5 umfaßt überwiegend eine bisher unbebaute Ackerfläche sowie im westlichen Teil einen vorhandenen versiegelten Park- und Lagerplatz nördlich von der Glückstädter Straße. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - mit der Zweckbestimmung Baumarkt (gemäß § 11 BauNVO) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Für Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 zulässig. Als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse ist I festgesetzt, die Firsthöhe darf bei der nördlich geplanten Lagerhalle 8 m und bei dem im westlichen Bereich vorgesehenen Baumarkt und Gartencenter 10 m nicht überschreiten.

Die Zufahrt zum Gebiet und der westliche Teil des Baugebietes mit Parkplatz und Lagerfläche ist bereits voll versiegelt. Zusätzlich werden weitere Stellplätze und Lagerflächen versiegelt werden.

Die in der Planzeichnung-Teil A festgesetzten Flächen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB) sind z.T. mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im einzelnen festgesetzt sind:

- Die vorhandenen Knicks an der östlichen und südlichen Grenze sowie der Knick an der westlichen Grenze des Baugebietes sind nachrichtlich dargestellt. Sie unterliegen dem Schutz gemäß § 15b LNatSchG.
- Ausweisung von 2 m breiten Schutzstreifen entlang des östlichen und südlichen Knicks, die als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (gemäß § 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt werden. Innerhalb dieser sind bauliche und gärtnerische Nutzungen nicht zulässig. Sollte die Fläche des Baumarktgeländes eingezäunt werden, so ist der Zaun am Rand dieser Knickschutzstreifen zu setzen.
- Festsetzung der Fläche am nördlichen Rand des Baugebietes als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) 20 BauGB) und gleichzeitig als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (gemäß § 9 (1) 25a BauGB). Für diese Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen, wobei ein Streifen von ca. 2 m zur Bebauung hin von Gehölzbepflanzung freizuhalten ist.
- Der Bereich westlich der Wasserfläche (Auffangbecken) mit dem Rasenwall wird ebenfalls als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (gemäß § 9 (1) 25a BauGB) festgesetzt. Insbesondere für den Wall ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern vorgesehen.

### **Ermitteln und Bewerten der Eingriffe**

Gemäß § 7 LNatSchG ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die bereits durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, sind eine Vielzahl erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

### **Auswirkungen auf die abiotischen Standortfaktoren**

#### **RELIEF, BODEN**

Das Gelände ist nur schwach reliefiert. Höhenunterschiede sind kaum vorhanden. Für das Schutzgut Boden sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Flächenverbrauch und Versiegelung: Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges wird von der max. zulässigen Überbauung - in diesem Fall 20 % (GRZ =

0,2) - und einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 durch Stellplätze und Lagerplätze ausgegangen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 80 % der Fläche des Baugebietes, was einer Versiegelung von 10.720 qm entspricht. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches sind bereits Park- und Lagerflächen (insgesamt 4.450 qm) vorhanden, für die eine naturschutzrechtliche Genehmigung besteht. Daher wird lediglich eine Fläche von 6.270 qm neu versiegelt.

Für die Versiegelung bzw. Überbauung von "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" sind - mindestens - im Verhältnis 1 : 0,5 Ausgleichsflächen bereitzustellen.

- Gefahr von Schadstoffeinträgen und Bodenkontamination durch Lagerung und Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten.
- Gefahr der Verdichtung des Oberbodens während der Bauarbeiten durch schwere Baumaschinen und Ablagerungen von Baumaterial.
- Bodenauf- und -abtrag durch die anfallenden Hoch- und Tiefbauarbeiten mit Drainagen, Grabungen für Leitungen, Kanäle und Fundamente.

Die genannten Beeinträchtigungen führen zu einer Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion), der Bodenfauna, der Bodenfruchtbarkeit und des Bodenwasserhaushaltes.

## **WASSER**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer von der Überbauung betroffen.

Für das Grundwasser ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Ohne vorsorgende Maßnahmen besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch belastete Oberflächenabflüsse von Straßen und Flächen.
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Versiegelung und der damit verbundenen Verhinderung bzw. Minderung der Versickerung sowie der Erhöhung von Oberflächenabflüssen.

## **KLIMA/ LUFT**

Durch die Flächenversiegelung werden die Faktoren Strahlung und Verdunstung verändert. Es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur in der direkten Umgebung der Gebäude sowie über versiegelten Flächen und zu einer Abnahme der Luftfeuchte. Die Heizungsanlagen der neuen Gebäude und der zusätzliche Verkehr verursachen zudem Emissionen.

## **Auswirkungen auf die biotischen Standortfaktoren**

### **VEGETATION**

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlaß vom INNENMINISTERIUM und vom MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN über das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (1998) handelt es sich bei Ackerflächen um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz". Auf diesen Flächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lediglich für die Schutzgüter Wasser, Boden (s.o.) und Landschaftsbild einzuplanen.

### **TIERWELT**

Während der Bauphase und während des laufenden Betriebes wird es zu Störungen der Tierwelt - insbesondere der Vogelwelt in den Knicks - kommen.

## **Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Ackerfläche zwischen bereits vorhandenem Gewerbebereich im Westen - einschließlich vorhandenem Park- und Lagerplatz - und im Osten am Tutzberg anschließender Wohnbebauung nur geringfügig beeinflusst. Da die geplante Bebauung an bereits vorhandene Gewerbeflächen anschließt und durch die Festsetzungen im B-Plan (Festsetzung von Pflanzflächen, Erhalt der Knicks) eine gewisse Eingrünung gewährleistet ist, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Eine Quantifizierung ist daher kaum möglich. Der Eingriff in das Landschaftsbild bzw. der vorgesehene Ausgleich wird im Rahmen der Bilanz im Kap. 4.2 jedoch mit berücksichtigt (u.a. Pflanzung von Gehölzen).

## **Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen**

Die vorhandenen Nutzungen durch Gewerbe (Park- und Lagerplatz für die vorhandene Gewerbefläche) bzw. durch die Landwirtschaft werden durch die gewerbliche Nutzung der Gesamtfläche ersetzt. Da angrenzend bereits gewerbliche Nutzung sowie Wohnbebauung vorhanden sind und die Ortsrandlage an der Glückstädter Straße durch die geplante Bebauung lediglich geschlossen wird, ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen. Zudem ist die Wohnbebauung am Tutzberg durch einen Knick, das Auffangbecken und einen Wall räumlich deutlich von dem geplanten Baumarkt getrennt.

## **VORSCHLÄGE ZUR MINIMIERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH BZW. ERSATZ**

Da die Gemeinde Hitzhusen - in Abstimmung mit dem Kreis Segeberg - bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 aufgrund der Kleinflächigkeit auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet hat, soll im Rahmen dieses Landschaftsplanerischen Fachbeitrages überprüft werden, ob durch die Festsetzungen in der Planzeichnung-Teil A und im Text-Teil B des B-Planes den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes Rechnung getragen worden ist.

### **Minimierungsvorschläge**

#### **Abiotische Standortfaktoren**

##### **Boden und Wasser**

- Ableitung und Reinigung von stärker verschmutzten Oberflächenwasser
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.

##### **Klima/ Luft**

Das Klima der unmittelbaren Umgebung der Bebauung kann durch Fassadenbegrünungen günstig beeinflusst werden. Die Begrünung trägt zur Luftbefeuchtung und zum Temperatenausgleich bei. Begrünte Fassaden sowie Anpflanzungen von Gehölzen haben darüber hinaus noch weitere positive Wirkungen: Filterwirkung (lufthygienische Funktion), Abflußverzögerung, Windberuhigung, Schutz der Gebäude, Wärmedämmung, Verbesserung des Ortsbildes, Raumgestaltung, Lebensraum für Insekten.

Positive Wirkungen für das Klima haben darüber hinaus Gehölzpflanzungen sowie Knicks.

## **Biotische Standortfaktoren**

### **VEGETATION**

Der Eingriffsminimierung dienen der weitestgehende Erhalt der Knicks sowie die Ausweisung von Saum- bzw. Schutzstreifen entlang der Knickstrukturen, was im vorliegenden B-Plan bereits eingeplant ist. Um Beeinträchtigungen der Gehölze im Rahmen der Baumaßnahmen zu verhindern, sind diese - gegebenenfalls - durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.

Gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen "gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden".

### **TIERWELT**

Die Ausweisung von Saum- bzw. Schutzstreifen entlang des südlichen und östlichen Knicks dient der Verminderung der Beeinträchtigungen für die Wirbellosenfauna und damit der Verstärkung der Knickfunktionen.

## **Landschaftsbild**

Durch den Erhalt der Knicks und die Pflanzung von Gehölzen kann ein Sichtschutz gegenüber angrenzenden Nutzungen erhalten bzw. geschaffen werden. Baum- und Strauchpflanzungen können das Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes verbessern. Bei der Wahl der Gehölzarten sollten ortstypische heimische Arten bevorzugt werden.

## **Ausgleichs- und Gestaltungsvorschläge**

Die Ausgleichs- und Gestaltungsvorschläge dienen der grünplanerischen Gestaltung sowie der Kompensation der unvermeidbaren und nicht weiter reduzierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein, damit das Kompensationsziel zeitnah erreicht werden kann. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht immer eindeutig von den Minimierungsmaßnahmen zu trennen.

Die Bestimmung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wird in Kapitel 5. "Bilanz über Eingriffe - Ausgleich/ Ersatz" näher erläutert.

## **Schaffung von nutzungsfreien Saumstreifen entlang von Knicks**

Entlang der im Osten und Süden des Baugebietes vorhandenen Knicks ist die Anlage von Knickschutzstreifen vorgesehen. Diese sollen eine Breite von 2 m besitzen und werden im Bebauungsplan als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Sollte das Baumarktgelände eingezäunt werden, so ist der Zaun an den Rand der Knickschutzstreifen zu setzen.

Innerhalb der Schutzstreifen sind bauliche und gärtnerische Nutzungen nicht zulässig. Die Fläche sollte mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät und danach 1-2 x im Jahr gemäht werden (Zeitpunkt im Spätsommer und/ oder Herbst). Das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche abzuräumen.

Da der westlich gelegene Knick an einen bereits versiegelten Bereich grenzt, ist hier die Anlage eines Saumstreifens nicht mehr möglich.

### Anlage von Pflanzflächen

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 werden drei Bereiche als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen:

- Ein 10 m breiter Streifen im Norden des Baugebietes, der zusätzlich als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Dieser Bereich soll mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Hierbei sind Arten aus den in der Landschaft von Hitzhusen typischen Reichen Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden, wie Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Stiel-Eiche *Quercus robur*, Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Schlehe *Prunus spinosa* und Zitter-Pappel *Populus tremula*. Zu den Gebäuden hin ist ein 2 m breiter Streifen von Gehölzen freizuhalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen.
- Ein kleines Wallstück im Westen des Gebietes. Dieser soll ebenfalls mit Gehölzen des Reichen Schlehen-Hasel-Knicks bepflanzt werden.
- Der Bereich neben dem Auffangbecken mit dem vorhandenen Graswall im Osten des Baugebietes. Hier soll der Wall ebenfalls mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe oben) bepflanzt werden. Die Randflächen um das Auffangbecken sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen
- Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die landschaftsbestimmenden Überhälter sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Zur Bepflanzung bzw. Nachpflanzung von Lücken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den Knickwällen und den Gehölzen führen können.
- Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen- / Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd maximal 1 - 2 x pro Jahr, wobei das Mähgut abzuräumen ist). Auf den Knickrandstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Befestigungen - z.B. durch Platten -, das Ablagern von Materialien sowie Abgrabungen jeglicher Art unzulässig.
- Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen" im Norden, im Bereich eines kleinen Wallabschnittes im Westen und im Bereich des Walles am Auffangbecken im Osten des Baugebietes sind gemäß den Vorgaben des LPF anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.



## Fassadenbegrünung

Die großflächigen, fensterlosen Wände der Lagerhalle und des Baumarktes könnten in Teilbereichen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt ca. 1 m<sup>2</sup> je Pflanze. Für die Begrünung mit Knöterich sind Kletter-/ Rankhilfen erforderlich. Es können folgende Arten verwendet werden:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'

## Ersatzmaßnahmen

### Ersatzmaßnahme für Versiegelung und Verlust von Lebensraum

Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung der Ackerfläche (insgesamt 6.270 qm) sind teilweise innerhalb des Bebauungsgebiets - in Form von des 10 m breiten Pflanzstreifen im Norden - vorhanden. Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses können Flächen, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind - insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten - zu 75 % als Ausgleich angerechnet werden. Somit ergibt sich hier - bei einer Größe von 1.100 qm - eine Ausgleichsfläche von 825 qm.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist daher nur z.T. innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar. Aus diesem Grund sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich, die zeitgleich bis zeitnah durchgeführt werden müssen. Das Defizit beträgt 2.310 qm.

Die Gemeinde Hitzhusen hat eine Fläche im Nordosten der Gemeindefläche an der Straße nach Armstedt für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen gesichert. Es handelt sich hierbei um den nördlichen Teil des Flurstückes 34/ 1 der Flur 2 in der Gemarkung Hitzhusen.

Auf der artenreichen Grünlandbrache prägen - neben Gräsern (z.B. Wolliges Honiggras *Holcus lanatus*, Wiesen-Fuchsschwanz *Alopecurus pratensis*) und Grünlandkräutern (z.B. Weiß-Klee *Trifolium repens*, Wiesen-Löwenzahn *Taraxacum officinalis*) - insbesondere aufkommende Nitrophyten, wie Acker-Kratzdistel *Cirsium arvense* und Stumpfblättriger Ampfer *Rumex obtusifolius* das Bild. Die Fläche ist allseitig von Knicks umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich zudem ein Teich mit typischer Gewässervegetation aus Röhricht- und Flutrasenarten. Im Norden der Grünlandbrache sind großflächig feuchte Senken vorhanden mit typischen Arten der binsen- und seggenreiche Naßwiesen. Neben verschiedenen Seggen (z.B. Wiesen-Segge *Carex nigra*, Zweizeilige Segge *Carex disticha*, Hasenpfoten-Segge *Carex leporina*) und Binsen (z.B. Flatter-Binse *Juncus effusus*, Glieder-Binse *Juncus articulatus*, Knäuel-Binse *Juncus conglomeratus*) sind Feuchtezeiger, wie z.B. Flutender Schwaden *Glyceria fluitans*, Sumpf-Labkraut *Galium palustre* und Sumpf-Hornklee *Lotus uliginosus* vorhanden. Teich und Naßwiese sind nach § 15a LNatSchG geschützt.

Der nördliche Teil des Flurstückes wird insgesamt über eine grundbuchliche Eintragung dauerhaft für den Naturschutz gesichert (siehe Abb. 2). Dabei wird die Grünlandbrache zunächst für 3 Jahre ohne mineralische oder organische Düngung und ohne Pflanzenschutzmitteleinsatz als extensives Mähgrünland mit einer Mahd pro Jahr weiter genutzt. Nach dieser Aushagerungsphase ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

Maßstab der Karte 1: 2000

Kreis Segeberg

Ausgefertigt Bad Segeberg, den 6. 6. 91

Gemeinde Hitzhusen

Katasteramt

Gemarkung Hitzhusen

Flur/Rahmenkarte 2 (5778)

1 .Ausfertigung

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

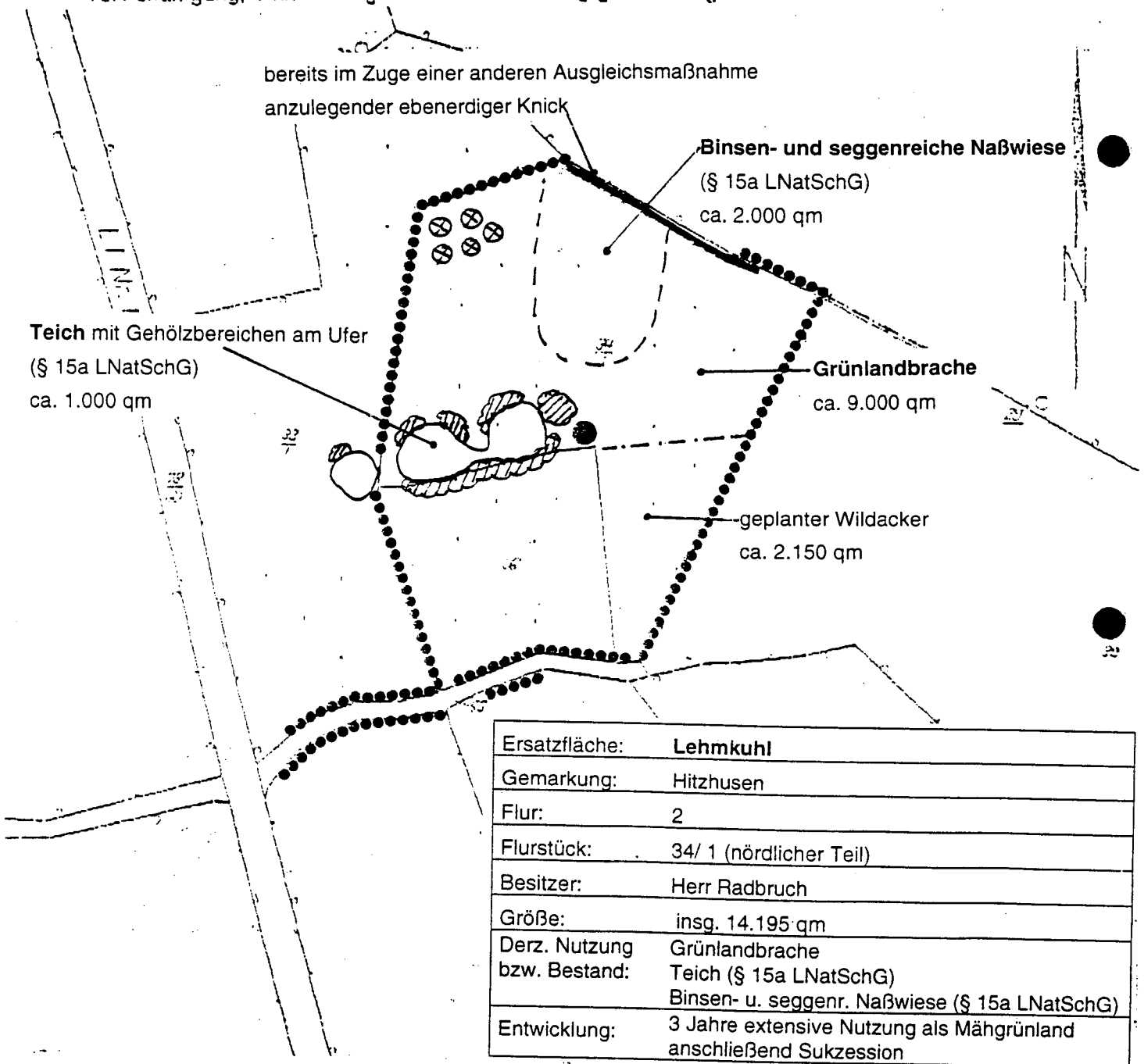


Abb. 2: Lage der Ersatzfläche, Gemeinde Hitzhusen (Maßstab 1 : 2.000)

Maßstab der Karte 1: 2000

Kreis Segeberg

Ausgefertigt Bad Segeberg, den 6. 6. 91

Gemeinde Hitzhusen

Katasteramt

Gemarkung Hitzhusen

Flur/Rahmenkarte 2 (5778)

1. Ausfertigung

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

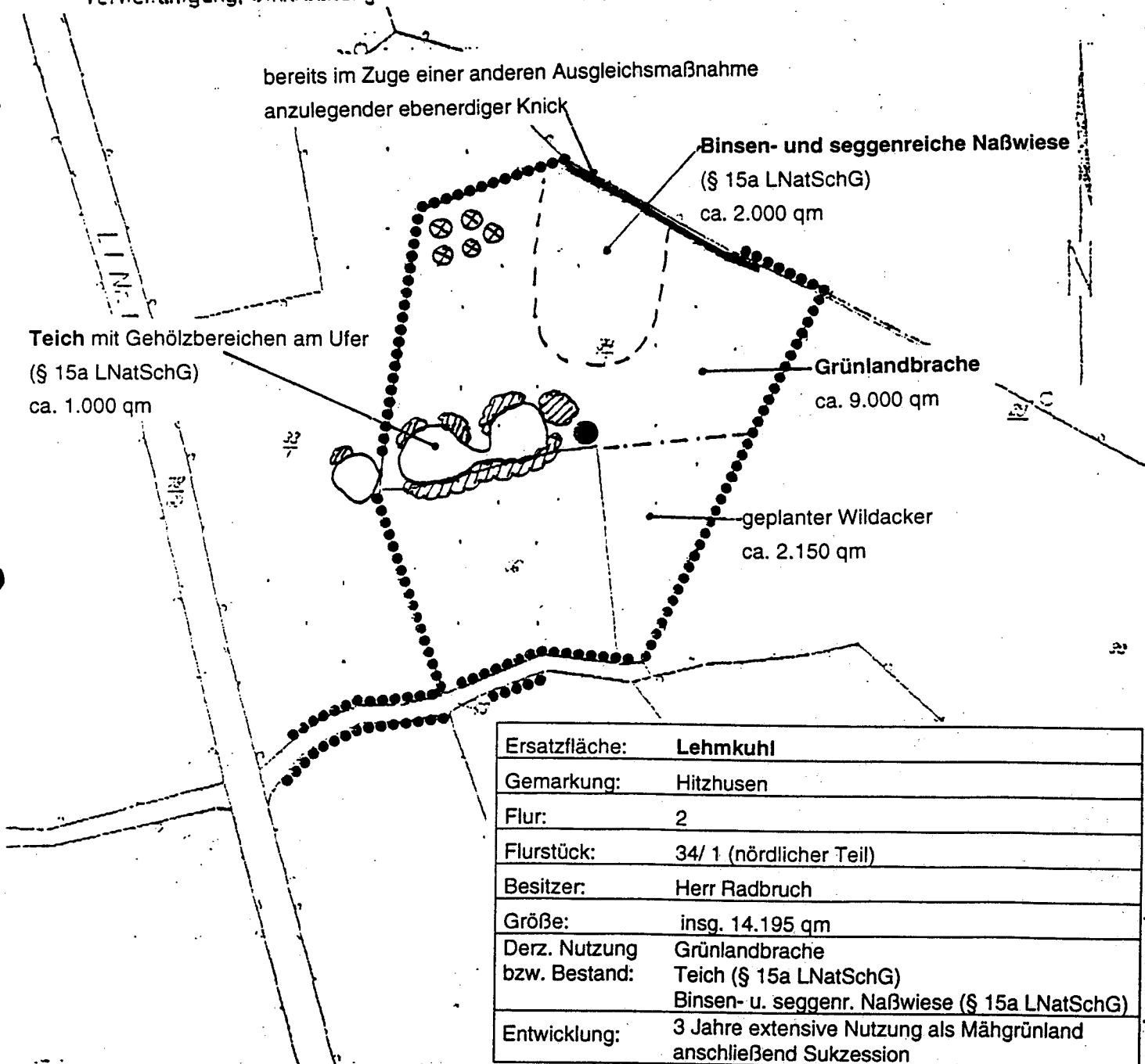


Abb. 2: Lage der Ersatzfläche, Gemeinde Hitzhusen (Maßstab 1 : 2.000)

## VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE REGELUNGEN

---

Zur Umsetzung des grünplanerischen Konzeptes sowie ergänzend zu den zeichnerisch dargestellten Maßnahmen werden folgende Vorschläge für textliche Festsetzungen im B-Plan oder für sonstige privatrechtliche Regelungen gemacht.

### Textliche Festsetzungen

1. Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die landschaftsbestimmenden Überhälter sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Zur Bepflanzung bzw. Nachpflanzung von Lücken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den Knickwällen und den Gehölzen führen können.
2. Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen- / Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd maximal 1 - 2 x pro Jahr, wobei das Mähgut abzuräumen ist). Auf den Knickrandstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Befestigungen - z.B. durch Platten -, das Ablagern von Materialien sowie Abgrabungen jeglicher Art unzulässig.
3. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen" im Norden, im Bereich eines kleinen Wallabschnittes im Westen und im Bereich des Walles am Auffangbecken im Osten des Baugebietes sind gemäß den Vorgaben des LPF anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

### Vertragliche oder sonstige Regelungen

- Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Für die Behandlung von Oberboden bei Baumaßnahmen gilt DIN 18915.
- Behandlung von Oberboden - Bodenarbeiten  
Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden der in Anspruch zu nehmenden Flächen abgeschoben und - soweit er noch für pflanztechnische Maßnahmen verwendet wird - in Mieten aufgesetzt, die nicht höher als 1,50 m sein sollten und eine Sohlenbreite von 3,00 m haben. Sie dürfen nicht befahren und müssen zur Vegetationszeit mit Gelber Bitterlupine *Lupinus luteus* oder Weißklee *Trifolium repens* eingesät werden.
- Während der gesamten Bauphase sind die Knicks und ihre Saumstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 ist zu beachten.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

## **BILANZ ÜBER EINGRIFFE - AUSGLEICH BZW. ERSATZ**

---

In diesem Kapitel erfolgt der rechnerische Nachweis über Eingriffe und den erforderlichen Ausgleich bzw. Ersatz. Dieser Kontrollnachweis ist rein quantitativ und trifft keine Aussagen über die qualitativen Folgen der Beeinträchtigungen. Es handelt sich um eine Kompensation im juristischen und nicht im landschaftsökologischen Sinne, da der Funktionsverlust einer in Anspruch genommenen Fläche - einschließlich des Verbundes mit anderen Flächen und den Funktionszusammenhängen zwischen den einzelnen Faktoren des Landschaftshaushaltes - nicht ausgleichbar ist. Die quantitative Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Anlage des Gemeinsamen Runderlasses zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN 1998).

### **Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

Zu dieser Kategorie gehört die Ackerfläche. Ein Ausgleich ist nur für das Schutzgut Boden vorgesehen. Das Ausgleichsverhältnis für den Eingriff durch Versiegelung und Bebauung in eine solche Fläche beträgt 1: 0,5.

Bei einer Eingriffsfläche durch gewerbliche Bebauung (mit max. GRZ von 0,8) von 10.720 qm - abzüglich der bereits mit naturschutzrechtlicher Genehmigung versiegelten Parkplatz- und Lagerfläche von 4.450 qm - verbleibt eine neu zu versiegelnde Fläche von 6.270 qm. Hierfür ist als Ausgleich für die Versiegelung von Boden insgesamt eine Fläche von 3.135 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und aufzuwerten.

Durch die Anrechnung von 75 % der Fläche des 10 m breiten Pflanzstreifens im Norden des Baugebietes (825 qm) verkleinert sich die benötigte Ausgleichsfläche auf 2.310 qm.

Die Gemeinde hat eine entsprechend große Grünlandbrache (insgesamt 14.195 qm, Flurstück 34/ 1) im Nordosten der Gemeindefläche an der Straße nach Armstedt sichergestellt. Der nördliche Teil der Fläche mit eingelagerten Biotopen (Teich und Naßwiese, insgesamt ca. 3.000 qm) wird über eine grundbuchliche Eintragung dauerhaft für den Naturschutz gesichert. Dabei wird die Grünlandbrache (ca. 9.000 qm) nach einer Aushagerungszeit - mit einer Mahd pro Jahr - der Sukzession überlassen. Der südliche kleinere Teil des Flurstücks bleibt in Nutzung (wahrscheinlich als Wildacker).

Die nicht im Rahmen der Eingriffs bzw. Ausgleichs-Regelung zum B-Plan Nr. 5 erforderliche Restfläche von 6.690 qm kann im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen angerechnet werden.

## Eingriffe in das Landschaftsbild

Der Eingriff in das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch den Erhalt der vorhandenen Knicks, die Pflanzung von Gehölzen auf mehreren Flächen und die Begrünung von Fassaden durch Kletterpflanzen ausreichend ausgeglichen.

## Kostenschätzung

Die vorgesehene Ersatzfläche (Flurstück 34/ 1) gehört bereits Herrn Radbruch von der EGN - dem Bauträger. Er stellt die Fläche über eine grundbuchliche Eintragung dauerhaft dem Naturschutz zur Verfügung.

## BILANZ ÜBER EINGRIFFE - AUSGLEICH/ ERSATZ

Die Bilanz erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31.

### 1. EINGRIFFE

#### • Boden - Versiegelung

Sonstiges Sondergebiet mit max. GRZ von 0,8

Geamtfläche Baugebiet = 13.400 qm

E 1 = Überbaubare Fläche (Baugebiet x 0,8) = 10.720 qm

Bereits genehmigter, versiegelter Parkplatz und Lagerfläche = 4.450 qm

Restliche neu versiegelte Fläche = **6.270 qm**

#### • Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verbal abgehandelt.

### 2. AUSGLEICHSBEDARF

#### • Versiegelung durch Bebauung und Parkplätze

Eingriffsgröße Vollversiegelung: 6.270 qm

Ausgleichsverhältnis: 1 : 0,5

Ausgleichsbedarf: **3.135 qm**

#### • Landschaftsbild

Verbal

Erhalt der vorhandenen randlichen Knicks  
Pflanzflächen für Gehölze, Fassadenbegrünung

### 3. AUSGLEICHSLEISTUNG

#### • Pflanzstreifen im Norden (10 m breit)

A 1 1.100 qm

zu 75 % anrechenbar **825 qm**

### 4. BILANZ

#### • Versiegelung

Ausgleichsbedarf 3.135 qm

Ausgleichsleistung Pflanzstreifen 825 qm

Es bleibt noch ein Ausgleichsbedarf von 2.310 qm Fläche, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen ist.

#### • Landschaftsbild

Der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild ist durch den Erhalt der Knicks incl. Knickschutzstreifen, die Ablage von Gehölzflächen und die Begrünung von Fassaden als ausgeglichen zu betrachten.

Die Gemeinde Hitzhusen besitzt zur Zeit noch keinen gültigen Landschaftsplan. Dieser befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Eine Ausnahmegenehmigung von der Aufstellung des Landschaftsplanes wird in Aussicht gestellt.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Augrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnbebauung „ Am Tutzberg“ und des Kindergartens wurde durch ein Schallschutzgutachten geprüft, ob die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu Gunsten der umliegenden Bebauung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB (A) unterschritten werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluß über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Hitzhusen.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung wird auf Vorhabenebene geregelt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden . Ein Anschluß des Baugebietes ist möglich.


### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

### 7. Hinweise

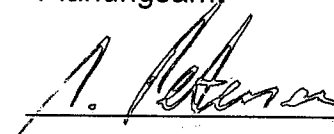
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.
- c) Das gering verschmutzte Regenwasser sollte, wenn möglich, auf den Grundstücken versickert werden.

Gemeinde Hitzhusen  
Der Bürgermeister

  
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Planungsamt-

  
(Stadtplaner)