

**Gemeinde Itzstedt**  
**Kreis Segeberg**  
**Bebauungsplan Nr. 19**

für das Gebiet „südlich der B 432 (Segeberger Straße) und östlich des  
Gewerbegebietes Schafskoppel“

**Begründung**

**Auftraggeberin**

Gemeinde Itzstedt  
über Amt Itzstedt  
Segeberger Straße 41  
23845 Itzstedt

---

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. Steffi Werhahn, Landschaftsplanung  
Bokel, den 22.11.2011

---



**Ingenieurgemeinschaft  
Klütz & Kollegen GmbH**

Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127 / 97 96 - 0  
Fax 04127 / 97 96 - 14

10.3	Ziele / Leitbild der Landschaftsplanung	32
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
10.4.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen/ Feststellung des Eingriffs	33
10.4.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen	33
10.4.3	Verminderung von Beeinträchtigungen	33
10.4.4	Ausgleich von Beeinträchtigungen	34
10.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	37
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
10.7	Zusätzliche Angaben	41
10.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
10.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
10.7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
<b>11</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>43</b>

### 3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 beinhaltet die Flurstücke 35/6, 35/5 und 35/3 der Flur 2, Gemarkung Itzstedt und hat eine Größe von rd. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- vorhandene Gewerbegrundstücke (B-Plan Nr. 14) im Westen,
- die Bundesstraße B 432 (Segeberger Straße) im Norden,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und
- den Haumoorredder mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Eckbereich (Flurstücke 35/5 und 35/3) befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Gemeinde Itzstedt, das im Bestand erhalten wird.

### 4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Itzstedt der Raumstruktur „Ordnungsraum“ zugeordnet. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Anbindungen an Verkehrswege sollen bedarfsgerecht ausgebaut werden und Flächen für Gewerbe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotentiale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 1.3 (2 G) LEP).

Ausnahmsweise können darüber hinaus betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden. Gem. § 13 BauNVO sind ebenfalls Gebäude für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler) allgemein zulässig.

Von diesen Regelfestsetzungen können im konkreten Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden. Im B-Plan Nr. 19 werden dem entsprechend die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen und in Nr. 4 genannten Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, gleiches gilt für die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind immer mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, das durch die Erschließung über eine Sackgasse mit an- und abfahrenden Fahrzeuge zu einem erhöhten Aufkommen an der Einmündung zur Segeberger Straße führen würde. Durch den Ausschluss der Tankstellen werden außerdem potentielle Lärm- und Geruchsemissionen, die aus dessen Betrieb und aus dem daraus resultierenden Fahrzeugverkehr entstehen, im Plangebiet vermieden.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art werden außerdem dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten, indem eine sukzessive Einzelhandelsansiedlung ausgeschlossen wird. Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Mit der Gewerbebezugsfestsetzung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben geschaffen werden, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und am Ortsrand ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Da den Betrieben als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden soll, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung) wird festgesetzt, dass abweichend von dem o.g. Einzelhandelsausschluss ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sind.

Gleichzeitig berücksichtigt diese Höhenfestsetzung die Ortsrandlage des Plangebietes und passt sich an das entsprechende vorhandene Gewerbegebiet an.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von rd. 5,0 m auf (33,5 m ü. NN an der Segeberger Straße, 28,5 m ü. NN am Haumoorredder). Um die festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude über der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche eindeutig bestimmen zu können, wird daher als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des Standortes über Normalnull – NN festgesetzt. Zukünftige Gebäude im Bereich der Segeberger Straße könnten somit eine OK 42,5 m ü. NN aufweisen, während für die Gebäude im Bereich des Haumoorredder ein Wert von OK 37,5 m ü. NN das Höchstmaß darstellt.

## 5.2 Grundstücksgröße / Anzahl der Wohneinheiten

Während im angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet kleinere Grundstücksflächen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig sind, wird die Mindestgrundstücksgröße im Planungsbereich auf 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch ist dieses Gebiet jenen Gewerbebetrieben vorbehalten, die einen größeren Flächenbedarf haben. Zudem wird eine verdichtete Ansiedlung vieler kleinerer Betriebe vermieden und so auch der Erschließung über eine Stichstraße (Schafskoppel) Rechnung getragen. Aufgrund der genannten Grundstücksgröße von mindestens 4.000 m<sup>2</sup> ist im Plangebiet die Anordnung von maximal drei Gewerbegrundstücken möglich.

Diese Grundstücksgröße sowie die Lage der Grundstücke am Ortsrand sind potentielle Risikofaktoren für unbefugtes Betreten der Grundstücke einschließlich Einbruchsdelikten. Um eine entsprechend notwendige Aufsicht zu ermöglichen wird daher festgesetzt, dass die gem. BauNVO in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen in diesem Plangebiet allgemein zulässig sind. Dabei ist bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von weniger als 6.000 m<sup>2</sup> eine Wohneinheit zulässig, bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße ab 6.000 m<sup>2</sup> können zwei Wohneinheiten vorgesehen werden (z.B. für Betriebsinhaber und für Betriebsleiter).

Unter Berücksichtigung der o.g. Größe und Anzahl der Grundstücke ist im Plangebiet somit die Anordnung von maximal vier betriebsbezogenen Wohneinheiten möglich.

Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Itzstedt, Lindenhof“ in ca. 850 Metern Entfernung in südwestlicher Richtung und „Süfeld, Abzweigung Oering“ in ca. 650 Metern Entfernung in nordöstlicher Richtung. Beide Haltestellen liegen an der B432 und werden von der angebotsstarken Buslinie 7550 Bad Segeberg – Hamburg, U-Ochsensoll bedient. Die bestehende und geplante Gewerbeansiedlung werden nach Auskunft der Südholstein Verkehrsgesellschaft mbH unter ÖPNV-Erschließungsaspekten für unkritisch gehalten. Jedoch wird die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets weiter zu beobachten und ggf. über eine weitere Haltestelle im Sinne einer verbesserten Erschließung für Kunden und Arbeitnehmer zu entscheiden sein.

### **Versorgung / Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze der Versorgungsmedien (Trinkwasser, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) in der Schafskoppel angebunden.

Das Plangebiet wird an den Schmutzwasserkanal in der Schafskoppel angeschlossen. Die weitere Leitungsführung erfolgt im Plangebiet über eine private Grundstücksentwässerung, das entsprechende Entsorgungsnetz ist je nach Bedarf entsprechend der zukünftigen Grundstücksteilung vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Gewässerpflegeverbandes GPV Norderbeste, dessen Satzung zu beachten ist. Es ist sicherzustellen, dass dem Vorfluter kein verunreinigtes Oberflächenwasser zugeführt wird und eventuelle Einleitungen gedrosselt erfolgen. Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in die Norderbeste ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben nachzuweisen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes sollte dabei, entsprechend dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, vorrangig eine Versickerung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Oberflächenwassers vor Ort favorisiert werden, entsprechende Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte oder Versickerungsmulden) bedürfen der Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz.

Im südwestlichen Plangebiet verläuft von der Straße Schafskoppel zum vorhandenen Regenrückhaltebecken eine Regenwasserleitung (DN 350). Dem entsprechend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

### *Gewerbelärm*

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Lärmimmissionen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu begrenzen. Darüber hinaus sind die Immissionen gemäß TA Lärm (6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 1998) als Beurteilungspegel insgesamt aus der Einwirkung aller Gewerbebetriebe einzuhalten. Die vorhandene Bebauung nordwestlich der Segeberger Straße ist als Mischgebiet einzustufen, nach TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für diesen Gebietstyp tags/nachts 60/45 dB(A).

Der genaue Aufbau der Gebäude, Lage der Parkplätze sowie der Betriebsverkehr und die Lärmentwicklung innerhalb der Gebäude sind zum Zeitpunkt der Erstellung eines Bebauungsplanes nicht exakt vorhersehbar und bestimmbar. Die Nutzung und der Aufbau der Gebäude kann sich darüber hinaus später ändern, so dass eine allgemeingültige Festlegung für den Bebauungsplan getroffen werden muss.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind für die gegebene Situation weder sinnvoll noch erforderlich. Üblich und zweckmäßig ist die Festlegung des maximal zulässigen Flächenschalleistungspegels als Beurteilungspegel, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche je m<sup>2</sup>. Dementsprechend wird die Art der zulässigen Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Betriebe zulässig sind, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten den immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel als Beurteilungspegel ( $L_{WA,r}$ ) von tags (6-22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22-6 Uhr, lauteste volle Nachtstunde) 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Spitzenpegel dürfen diese Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

## **8 Gestaltungsfestsetzungen**

Oberirdische Öl- und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, dass sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

## 10 Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### **Angaben zum Standort**

Im östlichen Teil der Gemeinde Itzstedt gelegen, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 im Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Nördlich angrenzend verläuft die Segeberger Straße (B432). An diese schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich wird der Geltungsbereich durch einen Knick begrenzt, jenseits von diesem befinden sich weitere Ackerflächen. Südlich angrenzend begrenzt der „Haumoorredder“ den Geltungsbereich. Südlich von diesem fallen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Niederung der Norder-Beste hin ab. Westlich wird der Geltungsbereich durch einen weiteren vorhandenen Knick vom bestehenden Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 14 abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 35/3, 35/5 und 35/6 der Flur 2, Gemarkung Itzstedt und hat eine Größe von rd. 1,6 ha.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Innerhalb des Vorhabensbereiches ist die Weiterentwicklung des angrenzend vorhandenen Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 14) vorgesehen.

Derzeit plant die Firma Reimers Reisemobil GmbH aus Nahe ihren Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Diese benötigt ein Gebäude für Ausstellung, Verkauf und Werkstatt, ein weiteres Betriebsgebäude für Verwaltung und Warenlager sowie jeweils ein Wohngebäude für den Inhaber und für den Betriebsleiter. Desweiteren werden befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Ausstellungsflächen benötigt. Die verbleibenden Flächen werden als private Grünflächen gestaltet.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem bestehenden B-Plan 14. Es wird auf dem Flurstück 35/6 ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,8.



## Fachplanungen

Festlegungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in folgenden Planwerken getroffen:

- Gemäß dem **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) befindet sich das Gemeindegebiet Itzstedt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung und innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes. Des Weiteren wird ein Wasserschongebiet dargestellt. Die südlich angrenzende Norderbeste-Niederung wird als Geotop (Kayhuder Zungenbecken und Tunneltal) und Schwerpunktbereich für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Eine Ausweisung des geplanten Landschaftsschutzgebiets im betrachteten Raum ist bisher noch nicht erfolgt. Auch das angrenzende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 14) befindet sich innerhalb der entsprechenden Darstellung im Landschaftsrahmenplan.

- Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Itzstedt wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Im **Landschaftsplan** der Gemeinde (1999) wird das Plangebiet als Baufläche der II. Priorität (aus landschaftsplanerischer Sicht bedingt geeignet) dargestellt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsrahmenplan Entwurf (Stand 1996). Der südlich angrenzende Haumoorredder wird als Wanderweg dargestellt. Ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches wird mit weiteren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches als Geotop dargestellt (s.o.). Zur Baufläche wird im Bericht folgendes ausgeführt:

„Diese kleinere Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes sollte den planerischen Abschluss der Ortsentwicklung nach Osten darstellen. Der Entwicklung eines neu gestalteten, landschaftstypischen Ortsrandes insbesondere nach Osten sowie nach Süden zum Erholungsgebiet Norder-Beste-Niederung kommt eine hohe Bedeutung zu. Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sollten ebenfalls am Rand der Niederung angeordnet werden.“

## Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich sind keine Schutzgebiete betroffen.

Tabelle 1: Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenteilfunktion / Kriterium	Parameter mit Klassifikation lt. Umweltatlas	Grad der Funktionserfüllung im Naturhaushalt				
		hoch	hoch bis mittel	mittel	mittel bis gering	gering
<b>Lebensraum für Pflanzen</b>						
Biotopentwicklungspotenzial	Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): schwach trocken (größter Flächenanteil)		X			
	mittel trocken (Teilbereich nordöstlich)		X			
<b>Bestandteil des Wasserhaushalts</b>						
Allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse	Feldkapazität (FKWe): sehr gering (größter Flächenanteil)					X
	gering (kleiner Teilbereich an der südlichen Grenze des GB)				X	
<b>Bestandteil des Nährstoffhaushaltes</b>						
Nährstoffverfügbarkeit	S-Wert (Swe): gering (größter Flächenanteil)				X	
	besonders gering (kleiner Teilbereich nordöstlich)					X
<b>Filterfunktion</b>						
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	Bodenwasseraustausch (NAG): sehr hoch (größter Flächenanteil)					X
	hoch (kleiner Teilbereich an der südlichen Grenze des GB)				X	

Der Boden hat außerdem eine Funktion als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**. Hier sind Vorkommen naturgeschichtlich bzw. kulturgeschichtlich bedeutsamer Pedotope, Pedogenesen oder Bodendenkmäler hoch zu bewerten. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das überregional bedeutsame Geotop des Kayhuder Zungenbeckens in Verbindung mit dem Tunneltal der Norderbeste. Die Flächen im Plangebiet selbst besitzen einen geringen Grad der Funktionserfüllung hinsichtlich dieser Bodenfunktion.

Zu den Grundwasserständen im Plangebiet liegen keine Daten vor. Aus dem Bodenmechanischen Gutachten zum angrenzenden B-Plan 14 sind für diesen Bereich Grundwasserflurabstände zwischen 2,10 m und 2,25 m zu entnehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangeltungsbereich aufgrund ihrer Trockenheit und der geringen Nährstoffverfügbarkeit ursprünglich ein hohes Biotopotenzial besaßen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Maisanbau hat jedoch zu Veränderungen der Nährstoffverhältnisse geführt. Der hohe Beitrag zur Grundwasserneubildung tritt aufgrund des geringen Versiegelungsgrades der Umgebung in seiner Bedeutung zurück. Die Fähigkeit, Nährstoffe (Kationen) zu sorbieren und die Fähigkeit, nicht sorbierbare Stoffe zu filtern sind bei den Böden im Plangebiet gering ausgeprägt. Dies hat neben der Bedeutung für das Biotopotenzial eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit zur Folge. Im Hinblick auf agrarstrukturelle Belange sind die Böden im Plangebiet also eher von untergeordneter Bedeutung. Das Biotopotenzial ist demgegenüber hoch einzuschätzen. Aus den allgemeinen Bodenwasserhaushaltsverhältnissen, der geringen Filterwirkung und dem hohen Beitrag zur Grundwasserneubildung ergibt sich ein hohes Risiko für das Grundwasser.

Insgesamt wird den Böden im Plangebiet eine allgemeine bis besondere Bedeutung für Natur und Umwelt zugeordnet. Für das Grundwasser besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Bodenversiegelungen. Hieraus ergeben sich regelmäßig **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Boden und Grundwasser, auf die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu reagieren ist. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge ist im Rahmen der Planung und der Umsetzung auszuschließen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dient der vorhandene Landschaftsplan als Datengrundlage. Zur Aktualisierung und Ergänzung wurde im April 2011 eine Biototypenkartierung durchgeführt.

Die Ackerfläche, die den größten Teil des Plangebietes einnimmt, besitzt aufgrund ihrer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft keine besondere Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen. Die **Knicks und der Redder** an den Gebietsgrenzen unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und sind aufgrund ihrer allgemeinen bis besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft **besonders empfindlich** gegenüber planerischen Veränderungen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Die Flächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Sie werden bebaut. Die nicht bebauten Bereiche werden in umfangreichem Maße als Hof- und Verkehrsflächen und als Parkplätze befestigt. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen gestaltet und zukünftig intensiv gepflegt.

Entlang der Knicks werden jeweils 5 m breite Knickschutzstreifen angelegt, die von einer Nutzung ausgeschlossen werden. Diese werden mit Landschaftsrasen eingesät und mithilfe von Zäunen gegenüber den geplanten angrenzenden Nutzungen abgegrenzt.

Das Regenrückhaltebecken bleibt in seiner jetzigen Form bestehen.

Für die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet ist ein Knickdurchbruch auf einer Länge von 11,5 m erforderlich. Dieser stellt einen erheblichen Eingriff in den Knick dar. Es wird daher ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

### **Faunistische Potenzialanalyse / Artenschutzrechtliche Betrachtung**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Form einer Potenzialanalyse. Die Grundlage hierzu bildet die Biotoptypenkartierung. Diese erfolgte im April 2011. Eine weitere Ortsbegehung erfolgte im Mai 2011. Bei den Begehungen wurde die vorhandenen Biotopstrukturen im Hinblick auf Ihre Lebensraumeignung für Vögel, Fledermäuse und Amphibien untersucht.

### Höhlenbrüter:

In den älteren Überhältern, insbesondere am Haumoorredder ist das Vorkommen von Höhlenbrütern nicht auszuschließen. Auch hier ist aufgrund des Störungsregimes lediglich von Vorkommen störungsunempfindlicher Arten der Siedlungen und Siedlungsränder auszugehen. Folgende Arten sind potenziell zu erwarten: Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopos major*).

Für die potenziell auftretenden Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 u. 3. Beide Verbotstatbestände kommen nicht zum Tragen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass für die Brutvögel im Plangebiet, auch bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, zusätzliche Beeinträchtigungen durch die geplante Gewerbenutzung entstehen. Es sind jedoch sowohl in Bezug auf Brutplätze als auch in Bezug auf das Nahrungsangebot in der Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel vorhanden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht. Im Rahmen der Entwicklung einer Ausgleichsfläche findet eine Aufwertung von Lebensräumen statt.

### Fledermäuse

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Habitatausstattung als Quartiersstandort für Fledermäuse wenig geeignet. Potenziell für Quartiere geeignet sind beispielsweise alte Bäume, die Höhlen, Risse, Rindenspalten u. ä. aufweisen, die von Fledermäusen insbesondere als Tagesquartier (Sommerquartier) genutzt werden können. Das Vorhandensein sowohl von Wochenstuben als auch von Winterquartieren ist auf Grund des Fehlens geeigneter Strukturen auszuschließen, Sommerquartiere sind als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Jagdhabitats von Fledermäusen liegen im Bereich von offenen Flächen, wie z. B. bei der einjährigen Brachfläche gegeben. Auf dem Weg vom Quartier in die Jagdhabitats orientieren sich die meisten Arten an Leitstrukturen. In diesem Zusammenhang sind die Knicks und insbesondere der Haumoorredder relevant. Diese können als Flugstraßen dienen.

Das Wasser wird durch eine unterirdisch verlegte Entwässerungsleitung dem Becken zugeleitet. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist eine **geringe Bedeutung für Natur und Umwelt** festzustellen. Daher besteht keine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Oberflächengewässer gegenüber planerischen Veränderungen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Das Regenrückhaltebecken wird erhalten. Durch die Schaffung neuer Versiegelungen können sich der Oberflächenabfluss und die Belastung der Gräben und Vorfluter erhöhen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Vorbehaltlich der entsprechenden Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Oberflächengewässer zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sind Wohnbebauungen vorhanden, die vor Beeinträchtigungen durch Lärm zu schützen sind.

Der südlich angrenzende Haumoorredder ist als Wanderweg ausgewiesen und hat daher eine Bedeutung für die Naherholung. Allerdings steht hier die Erlebbarkeit der weiter südlich gelegenen Norder-Beste-Niederung im Vordergrund. Die Flächen im Plangebiet haben lt. Landschaftsplan eine durchschnittliche Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

Für das Schutzgut Mensch besteht **eine allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber der vorgesehenen Planung.

Der genaue Aufbau der Gebäude, Lage der Parkplätze sowie der Betriebsverkehr und die Lärmentwicklung innerhalb der Gebäude sind zum Zeitpunkt der Erstellung eines Bebauungsplanes nicht exakt vorhersehbar und bestimmbar. Die Nutzung und der Aufbau der Gebäude kann sich darüber hinaus später ändern, so dass eine allgemeingültige Festlegung für den Bebauungsplan getroffen werden muss.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind für die gegebene Situation weder sinnvoll noch erforderlich. Üblich und zweckmäßig ist die Festlegung des maximal zulässigen Flächenschalleistungspegels als Beurteilungspegel, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche je m<sup>2</sup>.

Dementsprechend wird die Art der zulässigen Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Betriebe zulässig sind, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten den immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel als Beurteilungspegel ( $L_{WA,r}$ ) von tags (6-22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22-6 Uhr, lauteste volle Nachtstunde) 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Spitzenpegel dürfen diese Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Mit den beschriebenen Festsetzungen sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Mensch durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt. Die häufig durch Wind geprägten Wetterlagen wirken sich auch positiv auf das Klima und die Luftqualität innerhalb von Ortslagen aus, da eine ständige Durchmischung der Luftmassen erfolgt.

Das Lokalklima im Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Ortsrandlage geprägt. Die vegetationsbedeckten Flächen im Gebiet besitzen eine klimatische Ausgleichsfunktion für die durch Bebauung versiegelten Ortslagen.

Im waldarmen Schleswig-Holstein kommt gerade Knicks, Feldhecken und anderen linienhaften Gehölzstrukturen eine besondere klimatische Regenerationsfunktion zu. Neben der Sauerstoffproduktion sorgen die Gehölze u.a. für Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperatenausgleich.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Insofern ergibt sich **keine Empfindlichkeit** für dieses Schutzgut.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Verlust der Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser, da die Versickerung unterbunden wird. Auf diesen Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen reagiert. Zur Ableitung des Regenwassers werden flache Mulden angelegt und extensiv gepflegt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche negative Umweltauswirkungen aus der Versiegelung bisher unversiegelter, ehemals intensiv genutzter Böden und aus einem Knickdurchbruch für die Erschließung. Diese Beeinträchtigungen können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden, sodass eine externe Ausgleichsfläche zu entwickeln ist.



**Arten- und Biotopschutz**

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen

**Landschaftsbild und Erholung**

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen

**10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen****10.4.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/ Feststellung des Eingriffs**

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des § 8 LNatSchG in Verb. mit § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute unversiegelten Bereiche
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. bestehender Gehölze sowie eines Grabens
- Veränderung des Landschaftsbildes

**10.4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen trägt der Erhalt der Knicks bei.

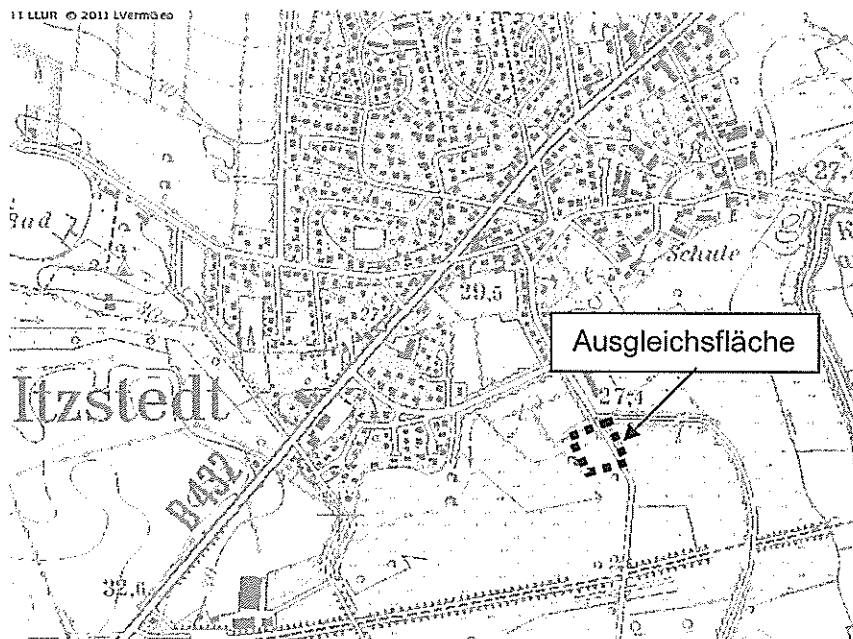
**10.4.3 Verminderung von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderungen von Eingriffen im Plangebiet bei:

- Festsetzung des maximal versiegelbaren Bereiches auf den Grundstücken (0,6 für zzgl. 50% Überschreitung gem. BauNVO, gesamt 0,8)
- Festsetzung von Knickschutzstreifen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, soweit die Nutzung es zulässt.
- Bepflanzung des Knickschutzstreifens an der Grenze zur freien Landschaft mit Solitärsträuchern im Abstand von 5 m, Qualität Solitärbusch, 3 x verschult, Höhe 1,5 bis 2,0 m, Breite 1,0 bis 1,5 m zur Verbesserung der Eingrünung

### Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche (o. M.)

Die Fläche selbst wird derzeit als Intensivgrünland (schwach feucht, GIn) genutzt. Sie befindet sich am Rande einer Niederung. Es kommen neben den typischen Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes u.a. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rotklee (*Trifolium rubrum*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vor. Begrenzt wird die Fläche von nährstoffreichen Gräben (FGr) und Knicks (HWt). An den Gräben finden sich u.a. Brennesel (*Urtica dioica*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). In den Knicks finden sich als Überhälter v.a. Erlen (*Alnus glutinosa*) und



Stiel-Eichen (*Quercus robur*).

Nordwestlich grenzt der Rest eines Feldgehölzes an, dass sich v.a. aus Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eichen (*Quercus robur*) zusammensetzt. In diesem Feldgehölz befindet sich ein Waldtümpel (FTw). Hier kommt der Flutende Schwaden (*Glyceria fluitans*) und der Schmalblättrige Rohrkolben (*Typha angustifolia*) vor. Außerdem sind im Gehölz Gundermann (*Glechoma hederacea*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Brennesel (*Urtica dioica*) vorhanden.

## 10.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

### Allgemeines

Die Bilanzierung ist angelehnt an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998" über "Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung".

Mit der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ermittelt, um daraus den Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Hierbei geht der Wert bzw. Zustand des Schutzgutes vor Umsetzung der Planung ein. Er bestimmt das Ausgleichsverhältnis mit dem die vom Eingriff betroffene Fläche angerechnet wird. In Bezug auf den Boden wird die Neuversiegelung, die sich aus der festgesetzten GRZ zuzüglich einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ergibt, betrachtet.

### Schutzgut Boden

Aufgrund der festgestellten allgemeinen Empfindlichkeit des Bodens wird gem. Runderlass ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 in Ansatz gebracht.

Die nachfolgende Tabelle gibt die naturschutzrechtliche Bilanzierung wieder. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine externe Ausgleichsfläche von 3.752 m<sup>2</sup> Größe erforderlich wird.

<b>Ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>			
	Länge [m]	erforderlicher Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
<b>Eingriffe durch</b>			
Knickdurchbruch für Erschließung	11,5	2	23
<b>Summe Ausgleichserfordernis</b>			<b>23</b>
<b>Ausgleich durch</b>			
Bepflanzung des Knickschutzstreifens	295	0,5	148
<b>Summe Ausgleich</b>			<b>148</b>
<b>Bilanzüberschuss</b>			<b>125</b>

### **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriff in den Knick an der westlichen Plangebietsgrenze ist für die verkehrliche Erschließung erforderlich und daher unvermeidbar. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet selbst. Hier wird der Knick an der westlichen Grenze, nördlich der geplanten Zufahrt zusätzlich mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Es ist vorgesehen, Sträucher, 2x verpflanzt, im Abstand von 1 m x 1,50 m zu pflanzen, 2 Jahre zu pflegen und mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiß zu schützen. Dies trägt zu einer Aufwertung des lückigen Knicks hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen bei und verbessert außerdem die Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft. Da jedoch kein neuer Knick mit Knickwall und durchgehender, knicktypischer Baum- und Strauchvegetation hergestellt wird, wird lediglich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 in Anrechnung gebracht.

## 10.7 Zusätzliche Angaben

### 10.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden der Landschaftsplan der Gemeinde Itzstedt (1999), der Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein und die Bodenmechanische Untersuchung des B-Plangebietes Nr. 14 (Ingenieurbüro für Spezialtiefbau Dipl.-Ing. P.C.-Rohwedder, 2000) verwendet. Die Betrachtung und Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte auf Grundlage des Landschaftsplanes. Ergänzend erfolgte eine Begehung der Fläche im April 2011. Für die Faunistische Potenzialanalyse wurde eine weitere Begehung im Mai 2011 durchgeführt.

### 10.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

### 10.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Hiermit wird die Verlagerung der Firma Reimers Reisemobil GmbH aus der Gemeinde Nahe in Verbindung mit einer Erweiterung der Betriebsfläche ermöglicht. Vorgesehen sind neben einer Halle für Ausstellung, Verkauf und Werkstatt ein weiteres Gebäude für Verwaltung und Warenlager sowie insgesamt 2 Wohneinheiten für den Inhaber und den Betriebsleiter. Darüber hinaus werden befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Ausstellungsflächen entstehen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 14 (Schafskoppel). Zusätzliche Zufahrten von der Segeberger Straße aus sind nicht möglich.

Falls dieses Vorhaben nicht realisiert werden kann, können alternativ auch andere Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Die Fläche im Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. An den Grenzen sind Knicks vorhanden. Im Süden befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Die Knicks werden erhalten und an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch zusätzliche Bepflanzungen mit heimischen Sträuchern aufgewertet. Außerdem werden Knickschutzstreifen festgesetzt, die von einer Bebauung oder sonstigen Nutzung freizuhalten sind.


## 12 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum eines privaten Investors, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten einschließlich externen Ausgleichs verpflichtet. Im Plangebiet werden ausschließlich private Flächen festgesetzt.

Diese Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt in der Sitzung am 22.11.2011 gebilligt.

Itzstedt, den **22. DEZ. 2011** .....



 .....

Der Bürgermeister