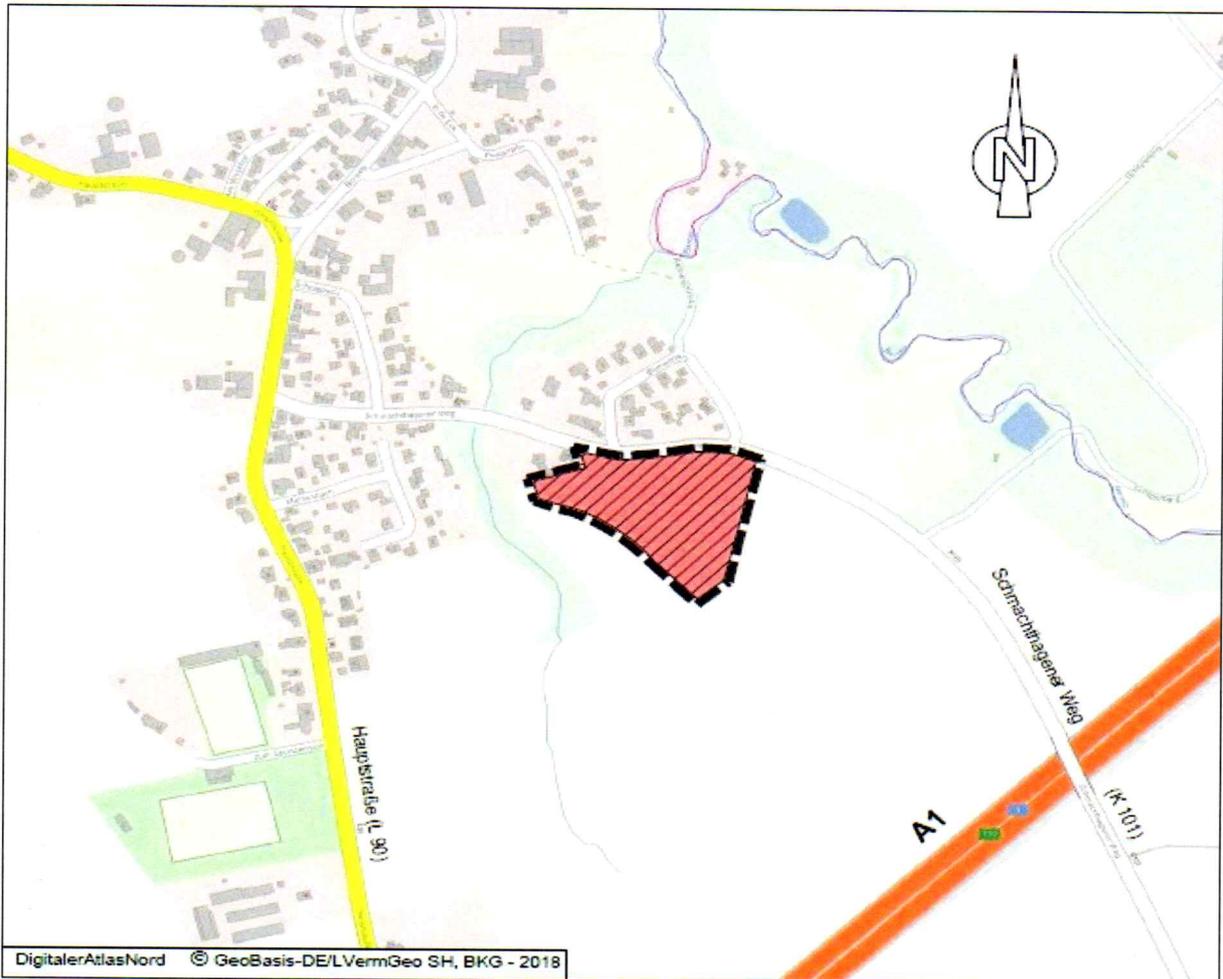


# Gemeinde Pölitz

## Bebauungsplan Nr. 9

„Südlich Schmachthagener Weg“

Kreis Stormarn



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2018

### Zusammenfassende Erklärung

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 24.01.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang .....</b>	<b>3</b>
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB .....	3
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB .....	3
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB .....	4
Satzungsbeschluss .....	5
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Abwägung anderer Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>

## **1. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9**

---

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz bereitet eine wohnbauliche und gemeinbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle und angrenzenden Ackerflächen vor.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Ziel ist es grundsätzlich, das Wohnraumangebot der Gemeinde zu erweitern und Flächen für den Bau eines kombinierten Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses zu sichern.

## **2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat in ihrer Sitzung am 30.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ und die damit verbundene 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Ein separater Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde nicht gefasst.

### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.04.2019 sowie die Auslegung des Vorentwurfs vom 25.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde in der Zeit vom 17.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. den wesentlichen Umweltbelangen informiert und gebeten, bis zum 28.05.2019 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

5 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 15 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Das Plangebiet wurde vollständig als Mischbaufläche dargestellt.
- Das zwischenzeitlich fertiggestellte Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz wurde den Planunterlagen beigelegt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur Entwässerung ergänzt.
- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen übernommen.
- Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in den Planentwürfen angepasst.
- Ergänzung von Aussagen zur Löschwasserversorgung

### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 24.11.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.12.2022 bis 31.01.2023 abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben und hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.01.2023 Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

22 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Die schalltechnische Untersuchung wurde an die geänderte Gebietsausweisung angepasst.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur möglichen Belastung der Böden mit polycyclischen Biphenylen ergänzt. Der Textteil B wurde eine bedingte Zulässigkeit von Kinderspielplätzen ergänzt.

#### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.01.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Anpassung der Gebietskategorie erforderlich. Am 04.04.2023 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 04.05.2023 bis 09.06.2023 abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben und hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bis zum 09.06.2023 Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

23 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Es wurden keine relevanten Anpassungen an den Planunterlagen vorgesehen.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Die Begründung wurde redaktionell um die Einsatzzahlen der Feuerwehr ergänzt
- Die Bedingte Zulässigkeit im Textteil B wurde um den Begriff „Hausgärten“ redaktionell ergänzt.

- Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 101 wurde im Bebauungsplan zur Klarstellung nachrichtlich dargestellt.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat am 28.09.2023 nach Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 9 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Er tritt mithin am ..... in Kraft. Von diesem Tage an liegt der Bebauungsplan Nr. 9 zusammen mit der Begründung und dieser zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht auf Dauer öffentlich aus.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet.

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial. Zudem wurden Informationen aus dem gemeindlichen Landschaftsplan und dem Umweltportal herangezogen. Es wurden eine schalltechnische Untersuchung und ein Artenschutzgutachten erstellt. Ausführungen zu Immissionen und Emissionen im Plangebiet sowie die Bestandsdarstellung zum Schutzgut Tiere wurden in die Planunterlagen übernommen.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung. Diese bewertet schutzgutbezogen die möglicherweise mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die im Baugesetz genannten Umweltbelange. Die Verträglichkeit der Planung wurde mit der Umweltprüfung für das Plangebiet nachgewiesen. Es wurden insbesondere Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Mensch getroffen.

### **4. Abwägung anderer Planungsalternativen**

---

Um eine langfristige, strukturierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Pölitz im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses legt mögliche Alternativen einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar.

Auch im Plangebiet selbst wurden verschiedene Planungsalternativen betrachtet:

Erste Entwürfe für eine Bebauung südlich des Schmachthagener Weges sahen vorrangig eine Bebauung der Flächen der alten Hofanlage sowie Flächen südlich und östlich von dieser vor. Diese Variante musste jedoch verworfen werden, da die entlang des Mühlenbaches aufgeforsteten Flächen westlich des Plangebietes einen Waldabstand von 30 m erforderten.

Auf dieser Grundlage wurden zwei alternative Konzepte entworfen. Das Konzept B-2 sah eine straßennahe Bebauung entlang der K 101 vor; die Variante A-2 - die dem ersten Planentwurf nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht – dachte eine nahezu doppelt so große Siedlungsentwicklung, die über

eine Erschließungsstraße erschlossen werden sollte und zum Teil in das bestehende Landschaftsschutzgebiet reichte, an.

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt vom Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz Lairm Consult GmbH am 26.02.2021, wurde die Variante A-2 verworfen. Durch die etwa 400 m entfernte A1 und dem daraus resultierenden Lärm ist eine Wohnbebauung wie in Variante A-2 vorgesehen nur unter strengen Vorgaben für schutzbedürftige Räume im Hinblick auf den Lärmschutz möglich.

Unter Betrachtung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sowie des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes beinhaltet der vorliegende Planentwurf eine straßennahe Bebauung im Bereich der ehemaligen Hoffläche und der östlich angrenzenden Ackerfläche. In diesem Rahmen wäre eine Planungsalternative zudem die Zurücknahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet gewesen. Um jedoch eine zeitgemäße Bebauung an einem bereits vorbelasteten, ortsnahen Standort umsetzen zu können, wurde sich für eine geringfügige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes entschieden. Zugleich setzt der vorliegende Planentwurf zur offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet umfangreiche Grünflächen und Gehölzpflanzungen fest.

Insgesamt ist das gewählte Plangebiet aus Umweltsicht gegenüber den Alternativflächen und den Planungsalternativen (bezogen auf das Plangebiet) vorzuziehen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind deutlich geringer, da im Gegensatz zu möglichen Alternativflächen auf Böden zurückgegriffen wird, die zu einem großen Teil bereits versiegelt waren. Zudem wird auf eine Planungsalternative zurückgegriffen, die im Vergleich eine geringere Versiegelung vorsieht.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von GSP Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4

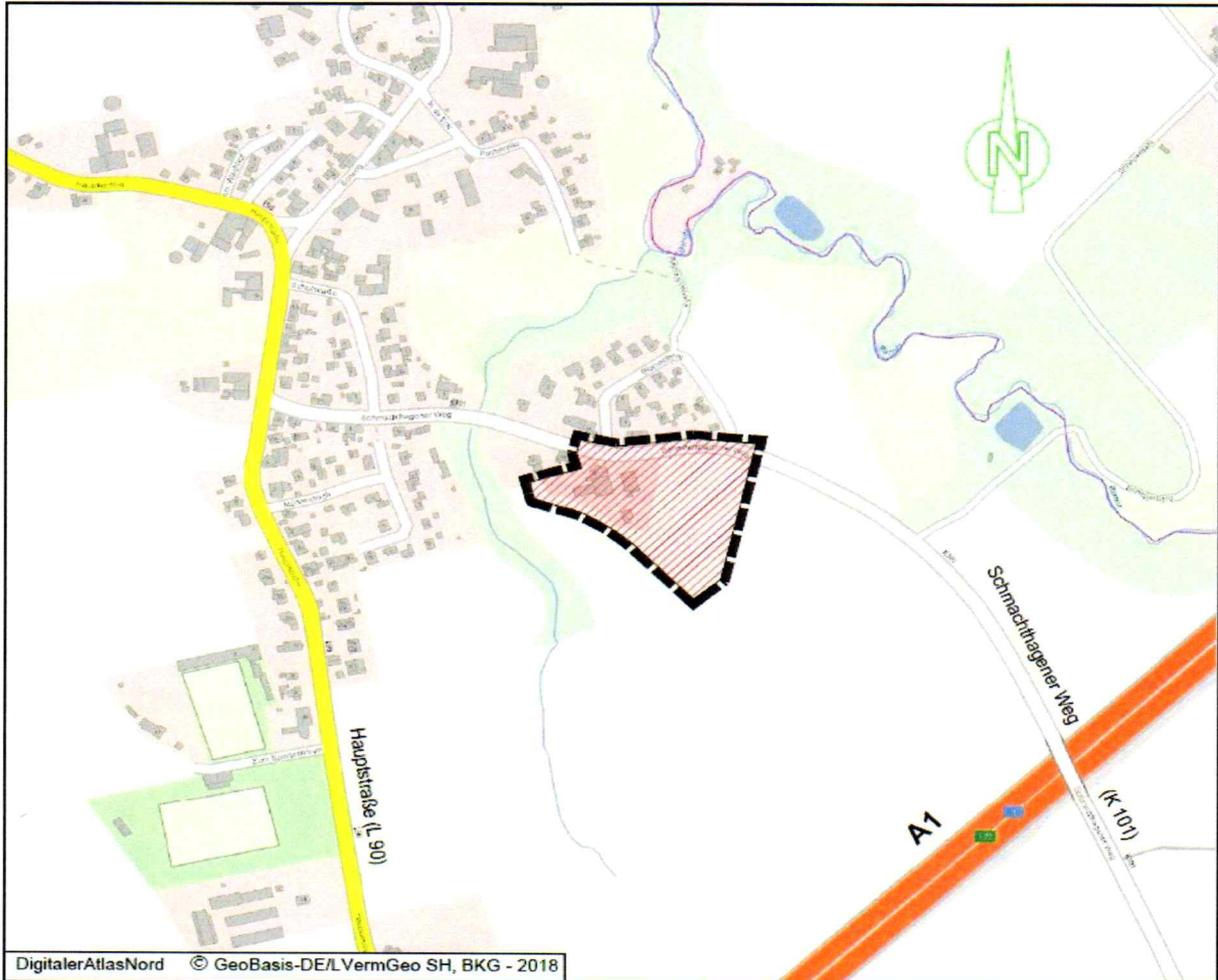
23843 Bad Oldesloe

# Gemeinde Pölitz

## Bebauungsplan Nr. 9

„Südlich Schmachthagener Weg“

Kreis Stormarn



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2018

### Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)   § 4(1)   § 3(2)   § 4(2)   § 4a(3)   § 10  
●   ●   ●   ●   ●   ●

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 31.08.2023



## **Inhalt**

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>6</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>8</b>
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2021) .....	9
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	14
5.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 .....	15
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	17
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz.....</b>	<b>17</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2 Bedingte Zulässigkeit Kinderspielflächen .....	18
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.4 Bauweisen und Baugrenzen .....	19
6.4.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	20
6.5 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	21
6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten .....	21
6.7 Sichtdreiecke .....	22
6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen .....	22
6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	22
6.10 Grünordnerische Festsetzungen .....	23
6.10.1 Private Grünflächen .....	23
6.10.2 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses .....	23
6.10.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	23
6.10.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	25
6.11 Örtliche Bauvorschriften .....	26

<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>26</b>
7.1	Individualverkehr .....	26
7.2	ÖPNV-Anbindung .....	27
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>27</b>
8.1	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	27
8.1.1	Auszug aus dem Schallgutachten .....	27
8.1.2	Festsetzungen .....	31
8.2	Eingriffsregelung .....	34
8.3	Artenschutz .....	34
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>34</b>
9.1	Wald .....	34
9.2	Landschaftsschutz .....	35
9.3	Biotopverbund .....	35
9.4	Anbauverbotszone .....	35
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>36</b>
10.1	Wasserversorgung.....	36
10.2	Löschwasserversorgung .....	36
10.3	Energieversorgung .....	36
10.4	Fernmeldeversorgung .....	36
10.5	Erdgas-/Wärmeversorgung .....	37
10.6	Schmutzwasser .....	37
10.7	Regenwasser .....	37
10.8	Müllentsorgung .....	38
<b>11</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>38</b>
11.1	Altlasten .....	38
11.2	Archäologie .....	38
11.3	Kampfmittel .....	39
<b>12</b>	<b>Einleitung in den Umweltbericht.....</b>	<b>40</b>
12.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	40
12.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:.....	41

12.2.1 Fachgesetze .....	41
12.2.2 Fachpläne .....	43
<b>13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>46</b>
13.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	46
13.1.1 Schutzgut Fläche .....	46
13.1.2 Schutzgut Boden .....	47
13.1.3 Schutzgut Pflanzen .....	51
13.1.4 Schutzgut Tiere .....	51
13.1.5 Schutzgut Wasser .....	54
13.1.6 Schutzgut Klima / Luft .....	54
13.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	54
13.1.8 Natura 2000 .....	55
13.1.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	55
13.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	56
13.1.11 Wirkungsgefüge .....	56
13.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	56
13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	57
13.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen .....	67
13.4.1 zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung .....	67
13.4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	68
13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	69
<b>14 Grünordnerischer Fachbeitrag, naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>70</b>
14.1 Bilanzierung des Ausgleichs .....	70
14.1.1 Schutzgut Boden .....	70
14.1.2 Schutzgut Wasser .....	71
14.1.3 Schutzgut Landschaftsbild .....	71
14.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	72
14.1.5 Schutzgut Klima / Luft .....	72
14.2 Maßnahmen der Kompensation .....	72

<b>15 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>74</b>
15.1 Merkmale der technischen Verfahren .....	74
15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse .....	74
15.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen .....	74
15.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	75
<b>16 Quellenverzeichnis .....</b>	<b>78</b>
<b>17 Billigung .....</b>	<b>78</b>

**Anlagen:**

1. Allgemeine Baugrundbeurteilung, Deklarationsanalysen nach LAGA zum B-Plan 9 der Gemeinde Pölit (14.09.2020), *Baugrund Kuhrau Ingenieurgesellschaft mbH*.
2. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pölit (24.08.2022) *GSP Gosch und Priewe, Bad Oldesloe*.
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Schmachthagener Weg“ der Gemeinde Pölit – Anpassung 23.03.2023, *Lairm Consult GmbH, Bargteheide*.
4. Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Gemeinde Pölit B-Plan Nr. 9, (23.08.2022), *BBS-Umwelt, Kiel*.
5. Nachweise gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ Teil 1: Mengenbewirtschaftung (August 2022), *GSP Gosch und Priewe, Bad Oldesloe*.

## Teil I: Begründung

### 1 Allgemeines

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat in ihrer Sitzung am 30.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die damit verbundene 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz beschlossen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 9 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung sowie die Errichtung eines kombinierten Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses auf einer ehemaligen Hoffläche sowie angrenzenden Ackerflächen.

Der festgestellte Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets derzeit zum Teil als Dorfgebiet dar, zum Teil ist den Flächen keine Bodennutzung zugewiesen. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 entsprechend umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Pölitz folgt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Februar 2022 (GVObI. Schl.-H. S. 91) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.04.2019 sowie die Auslegung des Vorentwurfs vom 25.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde in der Zeit vom 25.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 24.11.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

06.12.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.12.2022 bis 31.01.2023 abzugeben.

Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.01.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Anpassung der Gebietskategorie erforderlich. Am 04.04.2023 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 04.05.2023 bis 09.06.2023 abzugeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Pölitz befindet sich im Kreis Stormarn und ist südlich der Stadt Bad Oldesloe gelegen. Das Gemeindegebiet wird von der A1 (Bundesautobahn 1) gequert, der Ortsteil Pölitz befindet sich nordwestlich dieser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pölitz südlich des Schmachthagener Wegs. Auf dem Plangebiet befand sich eine alte Hofstelle, die Gebäude wurden Anfang 2019 jedoch zurückgebaut. Südwestlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an.

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Flurstücke 44/2 und 39/5 sowie
- im Norden durch die Flurstücke 17/57 sowie 17/26, alle Flur 3, Gemarkung Pölitz, sowie
- im Osten und im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 62 /20, 190, tlw. die Flurstücke 192 und 158/69. Das Plangebiet schließt einen Teilbereich der Straße „Schmachthagener Weg“, über die das Plangebiet in Zukunft erschlossen wird, mit ein.

Der Geltungsbereich für das Gebiet „südlich Schmachthagener Weg“ hat eine Größe von rd. 2 ha, von welchen ca. 0,2 ha auf die bestehende Verkehrsfläche entfallen. Die Fläche des Vorhabengebietes setzt sich künftig wie folgt zusammen:

- Allgemeines Wohngebiet rd. 5.190 m<sup>2</sup>
- Fläche für Gemeinbedarf rd. 3.480 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen rd. 2.280 m<sup>2</sup>
- Grün- und Waldflächen rd. 9.260 m<sup>2</sup>

Das geplante Vorhaben überplant das Gelände einer ehemaligen Hofstelle, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen.

### **3 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Pölitz ist durch ihre Nähe zu Bad Oldesloe, Lübeck und Hamburg und die in diesem Bereich gut ausgebaute überregionale Infrastruktur verkehrlich optimal angebunden und stellt somit einen attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar.

Die Fläche des Plangebiets umfasst zum Teil eine ehemalige Hofstelle welche abgängig war. An deren Stelle bietet sich die Möglichkeit im Hauptort Pölitz die Entwicklung einer wohnbaulichen Siedlungsfläche, um der steigenden Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnbauflächen nachzukommen.

Darüber hinaus benötigt die örtliche Feuerwehr zusätzliche Räumlichkeiten, welche auf dieser Fläche in großer Nähe zum ursprünglichen Standort und in guter Anbindung an die weiteren Ortsteile der Gemeinde geschaffen werden können. Zudem wird das derzeitige Gemeinschaftshaus einer neuen Nutzung als Kindergarten zugeführt, sodass auch für dieses Räumlichkeiten benötigt werden.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ sieht auf einer Teilfläche des Plangebietes die wohnbauliche Entwicklung auf einer ehemaligen Hoffläche vor. Östlich dieser Fläche soll am Schmachthagener Weg auf ehemals ackerbaulich genutzten Flächen ein neues Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend wird der östliche Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie im westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum sowie die Bereitstellung von den aktuellen Standards entsprechenden Räumlichkeiten für die Feuerwehr und von Flächen für Dorfgemeinschaft.

### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne untergliedern sich in den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) und den Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung). Sie sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 und 4 BauGB).

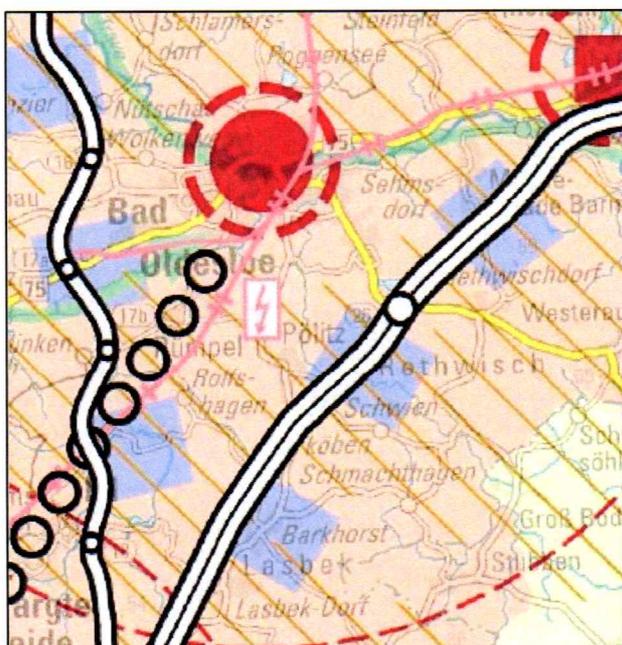
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### 5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan – LEP (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 enthält für die Gemeinde Pölitz die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Pölitz liegt südlich der Stadt Bad Oldesloe, welche als äußerer Siedlungsachschwerpunkt dargestellt ist.
- Die Gemeinde Pölitz ist in einem Ordnungsraum gelegen.
- Die Gemeinde liegt auf einer Landesentwicklungsachse.
- Die A1 teilt das Gemeindegebiet.
- Westlich des Gemeindegebietes verläuft die A21.
- Nordwestlich der Gemeinde Pölitz verläuft eine elektrifizierte Bahnstrecke.
- Nördlich von Pölitz verläuft von Westen nach Osten die Bundesstraße 75 bzw. 208.

Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2021,  
Quelle: www.schleswig-holstein.de

### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

#### Wohnungsversorgung – Grundsätze und Ziele (Kap. 3.6 LEP)

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden, insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.

(LEP Fortschreibung 2021, Kap. 3.6 1 G)

Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:

- Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),
- Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),
- Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.

(Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.6 2 G)

Die Gemeinde Pölit hat sich im Zuge des 2020 aufgestellten Siedlungsentwicklungskonzeptes mit möglichen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet befasst. Es werden insgesamt 15 Außenentwicklungspotenziale und vier Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht. Im Innenbereich in Bereichen gem. §§ 30, 33 und 34 befinden sich derzeit rd. 11 Baulücken. Es wird deutlich, dass zwar vereinzelte bebaubare Baugrundstücke im Innenbereich sowie Flächen für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage vorhanden sind, jedoch sind diese aufgrund ihrer Lage in Wohngebieten, einer geringen Größe oder mangelnder Verfügbarkeit, nicht geeignet, um das durch die Planung verfolgte Ziel, die Schaffung von verdichtetem Wohnraum und eines Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses, umzusetzen.

Somit besteht seitens der Gemeinde Pölit die Notwendigkeit, Flächen im Außenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen, um innerhalb der Gemeinde ein ausreichendes Wohnraum- und Entwicklungsangebot zu schaffen. Die Fläche Pö\_7 (Geltungsbereich B-Plan 9) ist unter anderem für eine kurzfristige Umsetzung vorgesehen (s. Kapitel 5.3).

#### Zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden (Kap. 3.6.1 LEP)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungs-

*struktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

*Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).*

*Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.6.1 1 G)*

Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz nicht entgegen. Die Gemeinde Pölitz ist unmittelbar südöstlich von der Stadt Bad Oldesloe gelegen. Die erfolgte Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre konnte der Nachfrage nach Bauland nicht im ausreichenden Umfang gerecht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 schafft die Gemeinde Pölitz die planungsrechtliche Grundlage für eine Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren. Die Planung umfasst eine Fläche in der Nähe des Dorfkerns des Ortsteils Pölitz die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, welche zu einer kompakten Siedlungsform und einer erhöhten Bebauungsdichte im ländlichen Raum beitragen. Zudem ermöglicht die Gemeinde die Schaffung von kleineren Wohneinheiten, die zum Verbleib junger Erwachsener und Senioren auf dem Land beitragen.

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von*

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*

*gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).*

*Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. (LEP Fortschreibung 2021, 3.6.1 3 Z)*

Der Gemeinde Pölitz verfügt aufgrund ihrer Lage in einem Ordnungsraum über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 %. Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2020) wird ihr somit ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 69 Wohneinheiten bis 2036 zugesprochen. Abzüglich der Baufertigstellung im Jahr 2021 und der 11 bestehenden Baulücken, verbleibt der Gemeinde letztlich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 58 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036.

In den vergangenen Jahren konnte innerhalb der Gemeinde nur in geringem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, sodass gegenwärtig keine entsprechenden Bauflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung stehen, die hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der Gemeinde für eine entsprechende Entwicklung zugänglich sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden maximal 28 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet, von welchen gemäß Vorgabe der Fortschreibung des LEP 2021 lediglich 2/3, d. h. rd. 19 Wohneinheiten, auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind.

*Laut der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 von Geritz Gutsche Rümenapp GbR (Oktober 2017) wird für den Kreis Stormarn von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich 6,4 % prognostiziert. Für die Gemeinde Pölitz wird ein durchschnittlicher Zuwachs zwischen 2,6 und 7,5 % angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Anzahl der Haushalte wird für Pölitz ein Zuwachs von bis zu 12,5 % vorausgesagt. Zukünftig werden vorrangig 1- bis 2-Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60-jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen. (SEK 2020, planlabor Stolzenberg)*

Die zweite Gruppe künftiger Interessenten umfasst die Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen. Diese machen rd. 11 % (136 Personen) der Bevölkerung aus (31.12.2021, Statistikamt Nord). In diesem Lebensabschnitt besteht der Eintritt in das Berufsleben und oftmals in diesem Zusammenhang der Auszug aus dem Elternhaus. Die gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur (A 1) und somit an Lübeck und Hamburg sowie die große Nähe zu Bad Oldesloe bieten zudem die Möglichkeit trotz eines entfernten Arbeitsplatzes in der Gemeinde Pölitz wohnen zu bleiben.

Eine Übersicht des Statistikamtes Nord (Abb. 1) zeigt, dass innerhalb der Gemeinde Pölitz rd. 80 % der bestehenden Wohngebäude lediglich eine Wohnung umfassen. Gerade einmal 5 % der Wohngebäude umfassen 3 und mehr Wohnungen. Dies macht deutlich, dass das Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei welchen es sich typischer Weise um kleinere, meist barrierefreie Wohnungen handelt, gering ausgeprägt ist.

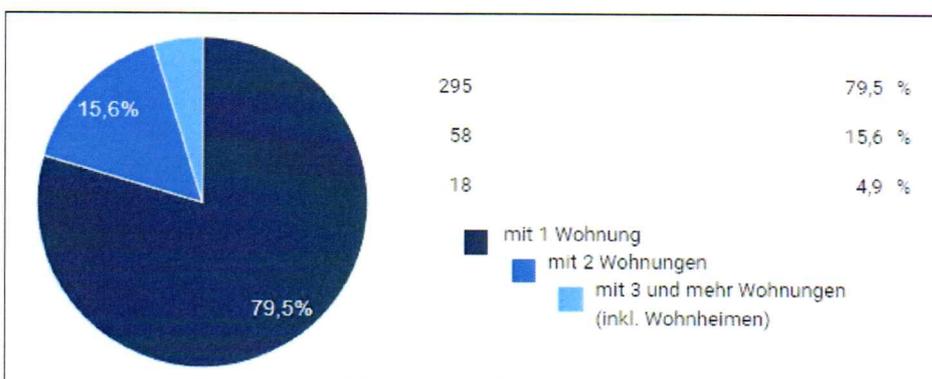


Abbildung 2: Wohnungsbestand in der Gemeinde Pölitz; Quelle: Statistikamt Nord, 31.12.2021

Durch die Aufnahme einer maximalen Zahl an Wohnungen je Gebäude in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 (vgl. Ziffer 7.2.4) ist gewährleistet, dass sich die neuen Wohngebäude in das Ortsbild der Gemeinde einfügen.

### Zur städtebaulichen Entwicklung (Kap. 3.9 LEP)

*Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.9 2 G)*

Die Fläche der künftigen Wohnbebauung schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen des Ortsteils Pölitz an und ist somit in rd. 300 m Entfernung zum Ortskern gelegen. Durch die Inanspruchnahme der ehemaligen Hofstelle erfolgt eine landschaftsbildverträgliche Abrundung des Siedlungsraumes.

*Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.9 3 G)*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.*

*Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.9 4 Z)*

*Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen*

- *die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,*
- *Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,*
- *die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,*
- *leerstehende oder leerfallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und*
- *Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.9 5 G)*

Die Gemeinde Pölitz hat die rege Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde zum Anlass genommen, im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufzustellen (s. 5.3). Dieses untersucht die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet. Es kommt jedoch zu dem Schluss, dass im Innenbereich nicht ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen und Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

#### Zur Solarenergie (Kap. 4.5.2 LEP)

*Bestehende Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen sollen für Solaranlagen genutzt werden. Durch die Aufstellung von Bauleitplänen soll die Nutzung von solarer Strahlungsenergie an und auf baulichen Anlagen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ermöglicht werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 4.5.2 6 G)*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ermöglichen eine Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Auf eine verbindliche Vorgabe der Dachausrichtung wird für eine entsprechend flexible Gestaltung verzichtet.

### **Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung**

#### Zur Natur und Umwelt (Kap. 6.2 LEP)

*Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 6.2 1 G)*

Im Zuge der weiteren gemeindlichen Siedlungsentwicklung sieht die Gemeinde Pölitz die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vor, da die ermittelten Innenentwicklungspotenziale kein ausreichendes Wohnraumangebot darstellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird unter anderem eine ehemalige Hofstelle überplant, sodass auf der Hälfte der Fläche keine erstmalige Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Die bestehenden Grünstrukturen werden in ihrer Eigenart erhalten und durch Festsetzungen zum Ausschluss von Abgrabungen etc. vor einer Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung soweit möglich geschützt. Darüber hinaus wird der südliche Flächenteil als extensive Gras- und Krautflur bzw. Streuobstwiese entwickelt, sodass die zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche eine naturschutzfachliche Aufwertung erfährt.

## **5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998**

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Pölitz die nachfolgenden Darstellungen:

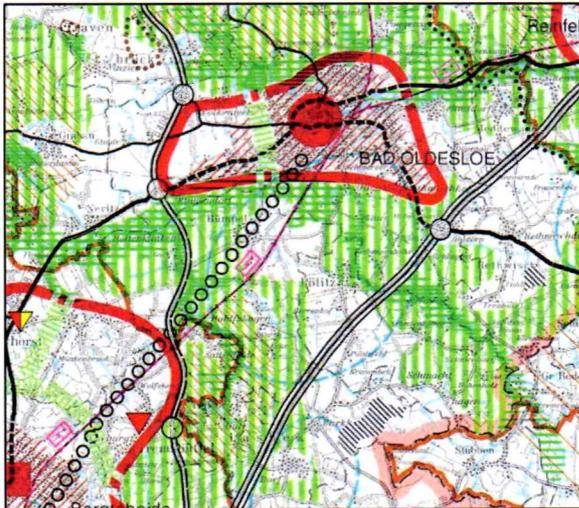


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Pölitz liegt zum Teil in einem regionalen Grünzug.
- Die A1 quert das Gemeindegebiet von Nordosten nach Südwesten.
- Westlich des Gemeindegebietes verläuft die A21 (Bundesautobahn A21).
- Nordwestlich der Gemeinde Pölitz befindet sich eine zu elektrifizierende Bahnstrecke.
- Die Gemeinde Pölitz befindet sich in einem Gebiet mit besonderem Bedarf an den Grundwasserschutz.

Der Regionalplan 1 (1998) trifft keine direkten Aussagen für die Gemeinde Pölitz. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung die entsprechend allgemein gültigen Vorgaben.

*In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 Prozent des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein (5.2, Z 4).*

Die Gemeinde Pölitz folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch den Bebauungsplan Nr. 9 entsprechend des gemeindlichen Bedarfs eine ehemalige Hofstelle für eine wohnbauliche und gemeinbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die Fläche des Plangebiets befindet sich nicht innerhalb des regionalen Grünzuges. Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz somit nicht entgegen.

Aufgrund des aktuelleren Planungsstandes sind in Bezug auf den zulässigen Umfang der wohnbaulichen Entwicklung die Vorgaben der Fortschreibung des LEP 2021 zu berücksichtigen.

### 5.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Die Gemeinde Pölitz hat die rege Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde zum Anlass genommen, im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufzustellen. Dieses legt mögliche Alternativen einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar. Im Siedlungsentwicklungskonzept werden auch die naturschutzfachlichen Belange möglicher Siedlungsentwicklungsflächen im Gemeindegebiet berücksichtigt. Auf der Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die städtebaulichen Belange mit denen der Landschaftsplanung abgewogen, um die erforderliche Abweichung vom Landschaftsplan zu begründen.

Gemäß dem Siedlungsentwicklungskonzept soll eine Entwicklung über eine Bauleitplanung schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Pölitz und Schmachthagen stattfinden. Es werden insgesamt 15 Außenentwicklungspotenziale und vier Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht. Im Bebauungsplan gemäß § 30 und § 33 befinden sich derzeit drei Baulücken, in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 & 2 sechs Baulücken und in Bereichen gem. § 34 Abs. 4 BauGB zwei Baulücken. Es wird deutlich, dass zwar vereinzelte bebaubare Baugrundstücke im Innenbereich sowie Flächen für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage vorhanden sind, diese sind jedoch aufgrund ihrer Lage in Wohngebieten oder einer geringen Größe nicht geeignet, um Mehrfamilienhäusern umzusetzen.

Die Plangebietsfläche ist in Teilen bereits durch frühere Versiegelungen und Nutzungen geprägt. Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet besonders für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie die Anbindung an die Kreisstraße 101 „Schmachthagener Weg“ sind von diesem Standort die einzelnen Ortsteile schnell durch die Feuerwehr zu erreichen. Zudem liegt der bisherige Standort der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz in der Nähe des Plangebietes.

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes ist eine Prioritätenliste erstellt worden. Die untersuchten Flächen wurden nach einem „kurzfristigen“ (1 bis 5 Jahre), „mittelfristigen“ (5 bis 10 Jahre) und „langfristigen“ (10 bis 15 Jahre) Umsetzungshorizont priorisiert. Die Flächen Pö\_5, 7 (Geltungsbereich B-Plan 9), 9, und 10 sowie Sh\_6 sind für eine kurzfristige Umsetzung vorgesehen. Die Flächen Pö\_1, 3 und 8 sind nicht als kurzfristig umzusetzen priorisiert, werden gem. Siedlungsentwicklungskonzept jedoch als geeignete Entwicklungsfläche eingestuft.

Alle betrachteten Flächen eignen sich im Gegensatz zu der sich in Überplanung befindlichen Fläche Pö\_7 nicht bzw. nicht so gut für die Umsetzung des Vorhabens.

Die Flächen Pö\_1 und Pö\_3 befinden sich etwas abgesetzt des Hauptortes. Zwar stellt insbesondere Pö\_1 eine Arrondierung dar, die Fläche eignet sich aufgrund der Lage und Anbindung der Fläche nicht für die Umsetzung eines Feuerwehrstandortes bzw. von Mehrfamilienhäusern.

Die Fläche Pö\_5 liegt nach dem Regionalplan (1998) innerhalb eines regionalen Grünzuges, ist gemäß dem Landschaftsplan (2001) als Fläche mit Altablagerung gekennzeichnet und weist eine erhebliche Geruchsbelastung auf. Zudem ist die Fläche gemäß dem LRP (Landschaftsrahmenplan) (2020) als Trinkwassergewinnungsgebiet und Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Die Fläche Pö\_8 weist ähnliche Restriktionen auf. Neben einer Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche ist die Fläche zudem im nördlichen Bereich von Geruchsemissionen bzw. im südlichen von Lärmemissionen durch eine Schießanlage betroffen.

Die Flächen Pö\_9 und 10 sind ebenfalls als regionaler Grünzug nach dem Regionalplan (1998) gekennzeichnet sowie nach dem LRP (2020) als Flächen, die für das Biotopverbundsystem geeignet sind, dargestellt und liegen innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Die Fläche Pö\_10 liegt außerdem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pölitz“.

Die Fläche Sh\_6 liegt innerhalb eines Gebietes für das eine Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB gilt. Nach dem LRP (2020) befindet sich die Fläche in einem Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung. Die Fläche ist mit 0,2 ha zu klein und aufgrund seiner Lage im südlichen Gebiet der Gemeinde in Schmachthagen nicht geeignet für das geplante Entwicklungsziel.

Nach gemeindlicher Abwägung wurde die Fläche Pö\_7 aus den zuvor genannten Gründen als besonders geeignet für das angestrebte Entwicklungsziel beurteilt.

#### 5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

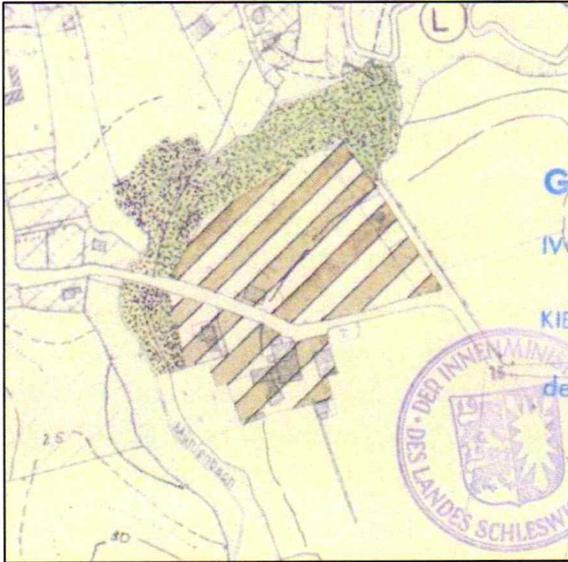


Abbildung 4: 2. Änderung FNP Gemeinde Pölitz, Quelle: Gemeinde Pölitz

Die 2. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1970) der Gemeinde Pölitz enthält für einen Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 die Darstellung eines Dorfgebietes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO. Die übrigen Teile des Plangebiets werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche.

Zur Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche erforderlich. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

### 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Gemeinbedarfsfläche in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird planungsrechtlich eine verdichtete Bebauung für eine zeitgemäße Flächenausnutzung vorbereitet.

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Die Nutzungen der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben und den Verkehr reduzieren kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebietes zu wahren.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

#### Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

*Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' und 'sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.*

*Zudem ist im baulichen Zusammenhang mit dem Feuerwehrhaus die Herstellung von Flächen für soziale und gemeindliche Zwecke zulässig.*

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kommt die Gemeinde Pölit dem Bedarf nach ausreichend ausgebauten Räumlichkeiten nicht nur für Geräte zur Sicherung des Brandschutzes, sondern auch für Sozial- und Schulungsräume für die Feuerwehr nach. Aufgrund der besonderen Lagegunst des Plangebietes hinsichtlich der Erreichbarkeit nicht nur des Ortsteils Pölit, sondern auch der südlicher gelegenen Ortsteile, bietet sich die Fläche als Feuerwehrstandort an.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Räumlichkeiten für soziale und gemeindliche Zwecke ermöglicht. Diese sollen sich angrenzend an die Schulungsräume der Feuerwehr befinden, sodass die Herstellung eines größeren zusammenhängenden Raumes ermöglicht wird. Die Festsetzung schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine multifunktionale Nutzung des Feuerwehrhauses unter Wahrung des Hauptzweckes des Gebäudes.

## **6.2 Bedingte Zulässigkeit Kinderspielflächen**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

*Der Bau bzw. die Ausweisung von Hausgärten mit Kinderspielflächen ist nur zulässig, wenn durch eine Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn nachgewiesen wird, dass die Prüfwerte nach Anhang 2 Abs. 1 für den Pfad Boden-Mensch mit der Nutzung Kinderspielflächen unterschritten werden.*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Baugrund Kuhrau, mit Stand vom 14.09.2020, erstellt. Diese umfasst eine Schadstofferkundung in dessen Rahmen unter anderem aus drei Oberbodenproben (BS 5, BS 7 und BS 9) eine Mischprobe (MP 1) zusammengestellt wurde. Im Ergebnis wurde in der Oberbodenmischprobe MP 1 eine erhöhte

Belastung mit polycyclischen Biphenylen (PCB) festgestellt. Der gemessene Wert von 0,59 mg/kg TM liegt oberhalb des Vorsorgewertes und des Prüfwertes für Kinderspielflächen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Die erhöhten PCB-Werte stammen häufig aus Hydraulikflüssigkeiten, Isoliermittel etc. und sind voraussichtlich auf die vorausgegangene landwirtschaftliche Tätigkeit zurück zu führen.

Die untersuchte Mischprobe stellt jedoch keine repräsentative Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht untersuchten Bereichen noch höhere Gehalte an PCB vorliegen. Es besteht daher der Anfangsverdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung für das gesamte Vorhabengebiet.

Da Hausgärten auch als Kinderspielfläche genutzt werden, ist für die gesamte zu Wohnzwecken genutzte Fläche und für evtl. extra eingerichtete Kinderspielflächen, z. B. im Bereich des zukünftigen Gemeindehauses, eine Unterschreitung des Prüfwertes für PCB von 0,4 mg/kg nach BBodSchV nach Anlage 2, Tabelle 4 zur Sicherstellung gesunden Wohnens nachzuweisen.

Alternativ ist im Bereich der Hausgärten und Kinderspielflächen der anstehende Oberboden in der Bodenschicht 0 – 0,5 m durch sauberen Oberboden zu ersetzen. Die fachgerechte Entsorgung des betroffenen Oberbodens ist der unteren Bodenschutzbehörde durch Vorlage von Nachweisen zu belegen und die Herstellung einer unbelasteten Oberbodenschicht in den Hausgärten mit Kinderspielflächen nachzuweisen.

Erst mit dem Nachweis gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde, dass die Prüfwerte gem. Anhang 2 Abs. 1 für den Pfad Boden-Mensch unterschritten sind, können Kinderspielflächen umgesetzt werden.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

### **6.4 Bauweisen und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

*In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge bis 25 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.*

Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genauere Lage der zukünftigen Neubauten gibt und um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) jeweils eine grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes festgesetzt.

Für die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Einzelhäuser [E] festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in die bestehende Wohnbebauung der Umgebung ein. Außerdem kann somit eine offene, lockere Bebauung sichergestellt werden, die sich in die offene Landschaft einfügt.

Darüber hinaus wird für das Allgemeine Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese begrenzt die maximal zulässigen Gebäudelängen in den Baufenstern. Es gilt die Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 25 m errichtet werden dürfen. Somit können zu massive Baukörper im dörflich geprägten Ortsbild vermieden werden. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelängen auf 25 Meter begrenzt sind.

Aufgrund der Erfordernisse des Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise [o] ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. Gemäß den Vorgaben der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

#### **6.4.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

##### Gebäudehöhe

*Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v. g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

*Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Sirenenanlagen ist um bis zu 10,00 m zulässig.*

##### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.*

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würde. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Durch die konkreten Definitionen der maximal zulässigen Gesamthöhe für die baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen und innerhalb des Quartiers ein stimmiges Siedlungsbild entsteht.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m i. V. m. zwei [II] Vollgeschossen festgesetzt. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand an der Straße „Blumenberg“ und den dortigen Festsetzungen. Zudem ermöglichen die Festsetzungen eine verdichtete Bebauung unter anderem in Form von Mehrfamilienhäusern.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m i. V. m. zwei [II] Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten die Möglichkeit der Errichtung von großformatigen Gebäuden, wie eines Gebäudes für die Feuerwehr und berücksichtigt gleichzeitig die Lage der Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur offenen Landschaft.

Um die Installation einer Sirene auf dem zukünftigen Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus zu ermöglichen, wird die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf der Fläche für den Gemeinbedarf um 10 m zugelassen.

Durch die Festlegung der Höhe des Fertigfußbodens oberhalb der Höhenlage der Planstraße wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die beabsichtigte Form der Niederschlagswasserbeseitigung in durch straßenbegleitende Versickerungsmulden berücksichtigt. Durch die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird eine Beeinträchtigung der künftigen Gebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt künftiger Entwässerungsmulden ausgeschlossen.

#### **6.5 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Die zulässige Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf darf durch überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.*

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) für Baugrundstücke auf 0,4 begrenzt. Diese Festsetzung gewährleistet ein einheitliches, geordnetes Siedlungsgebiet im Anschluss an die Bestandsbebauung. Die Ausschöpfung der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 ist aufgrund des hier vorgesehenen erhöhten Maßes der baulichen Nutzung auf in Teilen bereits anthropogen stark vorgeprägten Flächen vertretbar.

Für die Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke, wie dem geplanten Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus, werden nicht nur Haupt- und Nebengebäude, sondern auch zahlreiche Stellplätze benötigt. Um eine den Anforderungen der Nutzung entsprechende Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, darf die festgesetzte GRZ von 0,4 zur Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

#### **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal sechs (6) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.*

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die möglichen Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen. In diesem Bereich bietet sich aufgrund

der Lage am Schmachthagener Weg (K 101) durch das festgesetzte erhöhte Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von Wohngebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten an.

### **6.7 Sichtdreiecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

*Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen oder sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Der Bereich in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante sind von Bepflanzungen und Einfriedigungen freizuhalten.*

Zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit des Straßenraumes und damit der Verkehrssicherheit erfolgt die Festsetzung von Sichtdreiecken. Die entsprechenden Bereiche zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante sind für die Sicherstellung von ausreichenden Sichtweiten freizuhalten.

### **6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche für den Gemeinbedarf muss aufgrund des zukünftigen Feuerwehrstandortes über getrennte Zu- und Abfahrten, von welchen eine innerhalb der Ortdurchfahrt zu liegen hat, verfügen. Dementsprechend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, welches das Plangebiet an den Schmachthagener Weg anschließt.

An der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts vom Schmachthagener Weg, ist eine Fläche für Sammelanlagen für Abfall angeordnet, sodass Müllbehälter aus dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gefahrlos vor der Abholung an der Straße platziert werden können.

### **6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölit ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte erfolgt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die empfohlenen Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung werden als verbindlicher Bestandteil in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölit aufgenommen. Hinsichtlich der Emissionen des Verkehrslärms der BAB A1 südlich des Plangebietes können durch die festgesetzten Maßnahmen schutzwürdige Räume vor einer Beeinträchtigung geschützt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit für die künftigen Wohnnutzungen innerhalb des Vorhabengebietes gewahrt bleiben.

Auf die weitergehenden Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

## **6.10 Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.10.1 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

*Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je 500 m<sup>2</sup> ein standortgerechter und heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.*

Die Fläche dient der Einhaltung des notwendigen Abstands zwischen den Baugrundstücken und dem bestehenden Wald im Südwesten des Plangebietes. Zugleich werden ein landschaftsgerechter Übergang der Baugrundstücke zum Wald und wohnungsnaher Grünflächen für die nördlich entstehenden Wohngrundstücke geschaffen. Die Festsetzung eines Laubbaumes je 500 m<sup>2</sup> trägt zu einer lockeren Durchgrünung und parkähnlichen Gestaltung der durch die zukünftigen Bewohner der Wohnhäuser nutzbaren Fläche bei.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist durch eine kontinuierliche Pflege und Unterhaltung in einem waldfreien Flächenzustand zu halten, um eine dauerhafte Sicherung der angrenzenden Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird zum Schutz der bestehenden Einzelbäume und zur Abschirmung des Plangebiets zum Schmachthagener Weg eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gestaltungsgrün festgesetzt.

### **6.10.2 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 b BauGB)

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regensiele (Trennkanalisation) einzuleiten. Der maximale Drosselfluss darf hierbei für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Fläche für den Gemeinbedarf 1,15 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.*

Für die Gemeinde Pölit wird derzeit ein Generalentwässerungskonzept erstellt. Der bestehende Regenwasserkanal im Schmachthagener Weg ist bereits stark ausgelastet, sodass lediglich geringe Mengen Niederschlagswasser (10 l/s aus dem gesamten Baugebiet) gedrosselt eingeleitet werden können. Zur Verhinderung eines sogenannten Windhundrennens, bei welchem der Erstanschließende die vollständige Einleitkapazität ausschöpft und von nachfolgenden Grundstücken keine Einleitung in die Regenwassersiele vornehmen kann, werden die Einleitmengen in Bezug auf die Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> angegeben.

### **6.10.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ sind alle 10 bis 12 m hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Unternutzung ist als blühreiches extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.*

*Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung ‚Extensivgrünland‘ ist ein struktur- und artenreiches Grünland zu entwickeln und von Gehölzen freizuhalten.*

Die genannten Maßnahmenflächen dienen dem Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Zudem wird das Plangebiet durch die Maßnahmenflächen von der offenen Landschaft sowie dem Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt und landschaftsgerecht eingebunden. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB, wonach der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen erfolgen soll.

Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese“ und „Extensivgrünland“ sind durch eine kontinuierliche extensive Pflege und Unterhaltung in einem waldfreien Flächenzustand zu halten, um eine dauerhaften Sicherung der angrenzenden Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Eine intensive Pflege der Streuobstwiesen ist die Grundvoraussetzung für den langfristigen Erhalt dieser. Die Obstwiesen sind 1-2-mal im Jahr zu mähen. Für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der neu gepflanzten Obstbäume durchzuführen. Nicht angewachsene oder absterbende Bäume sind laufend zu erneuern, wobei die Nachpflanzung in der ersten Pflanzperiode nach dem Absterben zu erfolgen hat.

*Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.*

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Bodenversiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,5 m sowie in den privaten Grünflächen sollen eine Schädigung der Bäume und der zum Erhalt festgesetzten Gehölze verhindern. Zusammen mit dem Ausschluss von Versiegelungen im Kronentraufbereich wird den Vorgaben des BauGB zum vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer sowie die Dacheindeckungen bis 20° Dachneigung der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.*

*Bei Nutzung der Dachfläche durch Anlagen zur Solarenergienutzung entfällt die Pflicht zur Anlage eines Gründaches auf der jeweiligen Dachfläche.*

Für die Dacheindeckungen wird im Hinblick auf die Klimaanpassung, die Abflusssdämpfung von Niederschlagswasser und die ökologische Gebäudegestaltung für Flachdächer und flach geneigte Dächer eine Gestaltung als Gründach festgesetzt. Aus den zuvor genannten Gründen sind zudem die Dächer von Carports und Garagen als Gründächer zu gestalten.

Anlagen zur Solarenergienutzung werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit neuer Wohngebäude und eine zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Um die Installation solcher Anlagen nicht übermäßig zu erschweren, entfällt die Pflicht zur Gründachanlage auf Flachdächern und flach geneigten Dächern im Fall der Anordnung von Solaranlagen auf der jeweiligen Dachfläche.

Auf diese Weise wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung nachhaltiger Prinzipien in der Dachgestaltung zugestanden.

*Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.*

Kies-, Split- und Schottergärten sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen können aufgrund des häufig eingesetzten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Darüber hinaus entspricht eine gärtnerische Gestaltung dem vorherrschenden Ortsbild.

*Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.*

Die Festsetzung dient dem Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes und der Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes.

#### **6.10.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

*Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als Abschirmung aus standortgerechten Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.*

*Von der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 3 m breite Zuwegung innerhalb der freiwachsenden Hecke zur Erschließung der südlich angrenzenden Flächen herzustellen.*

*Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sowie zur landschaftsgerechten Einfassung des Plangebietes wird die Festsetzung zur Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen entlang der Gemeinbedarfsfläche getroffen.

Die Verwendung standortgerechter Gehölze für Anpflanzungen wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum werden Festsetzungen zum Erhalt umgebender Grünstrukturen sowie zur Anpflanzung heimischer Gehölze im Plangebiet getroffen. Diese Vorgaben geben eine Mindestanforderung für eine Begrünung des neuen Ortsrandes. Zugleich wird die neue Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hin eingegrünt.

Die in den Heckenstrukturen herzustellende Zuwegung soll die Pflege der Streuobstwiese sowie des Extensivgrünlandes gewährleisten.

Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen erfolgen soll.

## **6.11 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 86 LBO)

### Stellplätze

*Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Pölit in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde Pölit hat am 30.09.2019 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Diese sieht vor, dass zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vor dem ruhenden Verkehr der künftigen wohnbaulichen Nutzung, eine verbindliche Vorgabe von privaten Stellplätzen im Verhältnis zur Zahl der bestehenden Wohneinheiten und ihrer Größe zu erfolgen hat. Die Stellplatzsatzung ist in ihrer aktuellen Fassung zu beachten.

Eine konkrete Verortung der Stellplätze auf den zukünftigen Grundstücken findet nicht statt.

## **7 Verkehrserschließung**

---

### **7.1 Individualverkehr**

Das Allgemeine Wohngebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf werden über den Schmachthagener Weg erschlossen, da auf der Gemeinbedarfsfläche ein Feuerwehr- und Gemeindehaus planungsrechtlich vorbereitet wird. Da aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften für Feuerwehren mindestens zwei Zufahrten notwendig sind, ist eine zweite Zufahrt im Rahmen einer Sondergenehmigung außerhalb der Ortsdurchfahrt sicherzustellen. Die anrückenden Kameraden sollten über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zufahren und dann auf dem Gelände der Feuerwehr parken. Das Feuerwehrfahrzeug erhält die direkte Anbindung an die K 101.

Die Anlegung der neuen Zufahrt für das geplante allgemeine Wohnbaugebiet/Einfahrt für die Mitarbeiter und die geplante Abfahrt der Dienstfahrzeuge der Feuerwehr ist von dem Grundstück zur Kreisstraße 101 unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, abzustimmen.

Gemäß erfolgten Absprachen mit dem LBV Schleswig-Holstein wurde eine Sondernutzungserlaubnis für die Ausfahrt zur K 101 mit Schreiben vom 21.07.2023 in Aussicht gestellt.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

## 7.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Im Schmachthagener Weg befindet sich direkt am Plangebiet die Bushaltestelle „Pölitz, Blumenberg“ von wo die Buslinie 8122 verkehrt. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anbindungen Richtung Hamburg, Lübeck und Bad Segeberg befindet sich in ca. 5 km Entfernung in Bad Oldesloe.

## 8 Umweltbelange

---

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pölitz wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, die ein separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist. Im Umweltbericht werden die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

### 8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz wurde durch das Büro Lairm Consult, mit Stand vom 23.03.2023, eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um den Verkehrslärm sowie den von der geplanten Feuerwehr ausgehenden Gewerbelärm zu bewerten.

#### 8.1.1 Auszug aus dem Schallgutachten

##### Freizeitlärm

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Dorfgemeinschaftshauses auf die benachbarte schützenswerte Wohnnutzung und die Wohngebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs ermittelt und beurteilt.*

*Hierbei werden zwei maßgebende Lastfälle unterschieden:*

- **Lastfall 1 (Normale Nutzung):**

*Für den Zeitraum werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (20:00 bis 22:00 Uhr) wurde eine durchgängige Nutzung während einer Gemeindefestsetzung angesetzt. Dieser Lastfall stellt*

somit auch eine durchgängige Nutzung außerhalb der Ruhezeiten werktags und sonn- und feiertags dar. Zudem wurde die Nutzung im Nachtzeitraum berücksichtigt.

Für die Teilnehmer stehen insgesamt 32 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Stellplätze werden über eine Planstraße, die in den Schmachthagener Weg mündet, im nördlichen Abschnitt des Plangeltungsbereichs angefahren. Dabei ist mit etwa 64 Pkw-Bewegungen innerhalb der Ruhezeit zu rechnen. Da die Gemeindegesitzungen in der Regel vor 22:00 Uhr beendet sind, wird innerhalb des Nachtzeitraums von 22:00 bis 06:00 Uhr mit bis zu 4 Abfahrten in der lautesten Nachtstunde gerechnet.

Die geplante Außenterrasse am südlichen Teil des Gebäudes wird während dieser Veranstaltung nicht genutzt. Während der Gemeindegesitzung wird von 6 Personen/Rauchern ausgegangen, die sich vor dem Haupteingang unterhalten.

- **Lastfall 2 (Veranstaltungsnutzung):**

Für diese Nutzung wird der Nachtzeitraum als maßgebend berücksichtigt. Die Beurteilungspegel, die sich innerhalb der lautesten Nachtstunde ergeben, können daher mit den Immissionsrichtwerten innerhalb der abendlichen Ruhezeiten verglichen werden.

Diese Veranstaltungen können teilweise bis in die frühen Morgenstunden überdauern. Es wird im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr davon ausgegangen, dass bis zu 5 Pkw in der lautesten Nachtstunde abfahrend das Gelände verlassen.

Die geplante Außenterrasse am südlichen Teil des Gebäudes wird während dieser Veranstaltung ebenfalls genutzt. Dabei ist von bis zu 30 Personen auszugehen, die sich dort aufhalten. Außerdem wird von 10 Personen/Rauchern ausgegangen, die sich vor dem Haupteingang unterhalten.

Für den geräuschintensiven Betrieb des Veranstaltungsaals wird die gesamte lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr angesetzt. Die Schallabstrahlung erfolgt über die Glasfront an der Süd- und der Ostfassade des Dorfgemeinschaftshauses. Von dem nach Westen ausgerichteten Haupteingang ist aufgrund der Architektur im Inneren des Dorfgemeinschaftshauses keine beurteilungsrelevante Schallabstrahlung zu erwarten.

#### Lastfall 1:

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im westlichen und zentralen Bereich eingehalten. Für den östlichen Bereich ergeben sich innerhalb der Baugrenzen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) nachts.

Bei einer regulären Nutzung der Gemeindegesitzungen ist für Bereiche, in denen der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts überschritten wird, ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung, Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, sodass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden können. Außenwohnbereiche sind gemäß Freizeitlärm-Richtlinie nicht beurteilungsrelevant.

### Lastfall 2:

*Außerhalb des Plangeltungsbereichs wird der geltende Immissionsrichtwert für Dorfgebiete innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen Immissionsorten sicher eingehalten.*

*Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags nahezu überall eingehalten. Lediglich im Südosten ergeben sich Überschreitungen des Immissionsrichtwerts.*

*Im Nachtzeitraum ergeben sich für den westlichen Bereich der Wohngebietsfläche des Plangeltungsbereichs Beurteilungspegel, die den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts einhalten. Für den Bereich im Osten der Wohngebietsfläche wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts mit Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) überschritten.*

*Von Seiten der Gemeinde wird vorgegeben, dass diese Art der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr stattfindet, sodass diese als seltenes Ereignis gemäß Freizeitlärm-Richtlinie betrachtet werden. Der geltende Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 90 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird somit im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.*

### Gewerbelärm

*Die Freiwillige Feuerwehr als Anlage für soziale Zwecke ist nach Nummer 1 Absatz 2 Buchstabe h vom Geltungsbereich der TA Lärm zwar explizit ausgeschlossen, in Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage kann die TA Lärm jedoch als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte hierbei rechtlich bindende Wirkung entfalten.*

*Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr erfolgte in Anlehnung an 3.2.1 TA Lärm eine Prüfung im Regelfall in Verbindung mit Nr. 6 für den zeitlich beschränkten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz. Im regulären Betrieb liegt derzeit und zukünftig keine Nachtnutzung vor.*

*Für die Einsätze erfolgte ebenfalls eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, in Anlehnung 3.2.2 TA Lärm Prüfung im Sonderfall, da die Durchführung von Einsätzen zur Kernaufgabe einer Feuerwehr gehört und diverse Kriterien in Bezug auf die besondere Standortbindung dafür sprechen.*

*Für den regulären Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz kann nach der Regelfallprüfung der TA Lärm festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel für die benachbarte Bestandsbebauung unterhalb des Immissionsrichtwerts für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags liegen. Innerhalb der Wohngebietsflächen wird im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend unterschritten. Im Nordosten ergeben sich innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Damit liegen im Tageszeitraum im Regelfall die Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A).*

*Außerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich im Einsatzfall der Freiwilligen Feuerwehr Beurteilungspegel von bis zu 32 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Damit liegen sowohl im Tages- und Nachtzeitraum die Beurteilungspegel unterhalb des Immissionsrichtwerts für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.*

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden im Einsatzfall der Freiwilligen Feuerwehr Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts erreicht. Im Tageszeitraum liegen die Beurteilungspegel somit unterhalb des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm.

Die Freiwillige Feuerwehr als Anlage für soziale Zwecke ist nach Nummer 1 Absatz 2 Buchstabe h vom Geltungsbereich der TA Lärm explizit ausgeschlossen, so dass die Immissionsrichtwerte grundsätzlich keinen Grenzwertcharakter darstellen. Auch die TA Lärm sieht Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor, soweit es zu Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zu Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Im Rahmen der in Anlehnung an die nach 3.2.2 TA Lärm angezeigten Sonderfallprüfung zeigt sich ebenfalls, dass auch bei Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz, die nicht zwingend unter die Ausnahmesituation für Notsituationen nach 7.1 TA Lärm fallen, die Auswirkungen der Freiwilligen Feuerwehr Pölitz auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen als zumutbar anzusehen sind.

#### Verkehrslärm (S. 34)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurde für den Schmachthagener Weg auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen mit Radarzählgeräten ermittelt. Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Bundesautobahn A 1 wurden der Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2015 entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine relevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Für den Plangeltungsbereich ergibt sich, dass sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überall überschritten werden.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereichs errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Westen und Osten aufgrund von Belegenheitsgründen nicht möglich. Aufgrund des maßgeblichen Einflusses der circa 400 m entfernten Bundesautobahn A 1 müsste eine entsprechende Lärmschutzwand, die entlang der Grenzen des Plangeltungsbereichs im südlichen Bereich verläuft, eine Gesamtlänge von circa 200 m und eine Höhe von 6 m aufweisen, damit lediglich für die ebenerdigen Außenwohnbereiche (Aufpunkthöhe 2,0 m) der Wohngebietsfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten werden kann. Der damit verbundene Eingriff in das Gemeindebild sowie der nicht vorhandene Nutzen für die übrigen Bereiche des Plangeltungsbereichs

*und für die oberen Geschoss stehen in keinem Verhältnis zur Wirksamkeit. Die Umsetzung aktiver Lärm-schutzmaßnahmen hat die Gemeinde daher ab-gewogen und verworfen. Gesunde Wohn- und Arbeits-verhältnisse werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.*

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabge-wandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.*

*Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Ver-kehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [8], [9].*

*Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel ge-mäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 2 [s. Gutachten] für schutzbedürftige Räume dargestellt.*

*Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.*

*Hinsichtlich der Außenwohnbereiche sind im gesamten Plangeltungsbereich Überschreitungen des Im-missionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags zu verzeichnen. Somit sind Außen-wohnbereiche innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs in geschlossener Gebäudeform oder an der vom Schmachthagener Weg abgewandten Südseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des je-weiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung eines exemplarischen Gebäudes zeigt sich, dass der Immissionsgrenzwert für nach Süden ausgerichtete Außenwohnbereiche leicht unter-schritten werden kann. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen mit aufzuneh-men.*

### **8.1.2 Festsetzungen**

#### **a) Schutz vor Freizeitlärm**

*Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm durch das Dorfgemeinschaftshaus nachts sind inner-halb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs an den lärmzugewandten Fassaden und Seiten-fassaden vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmab-gewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicher-zustellen.*

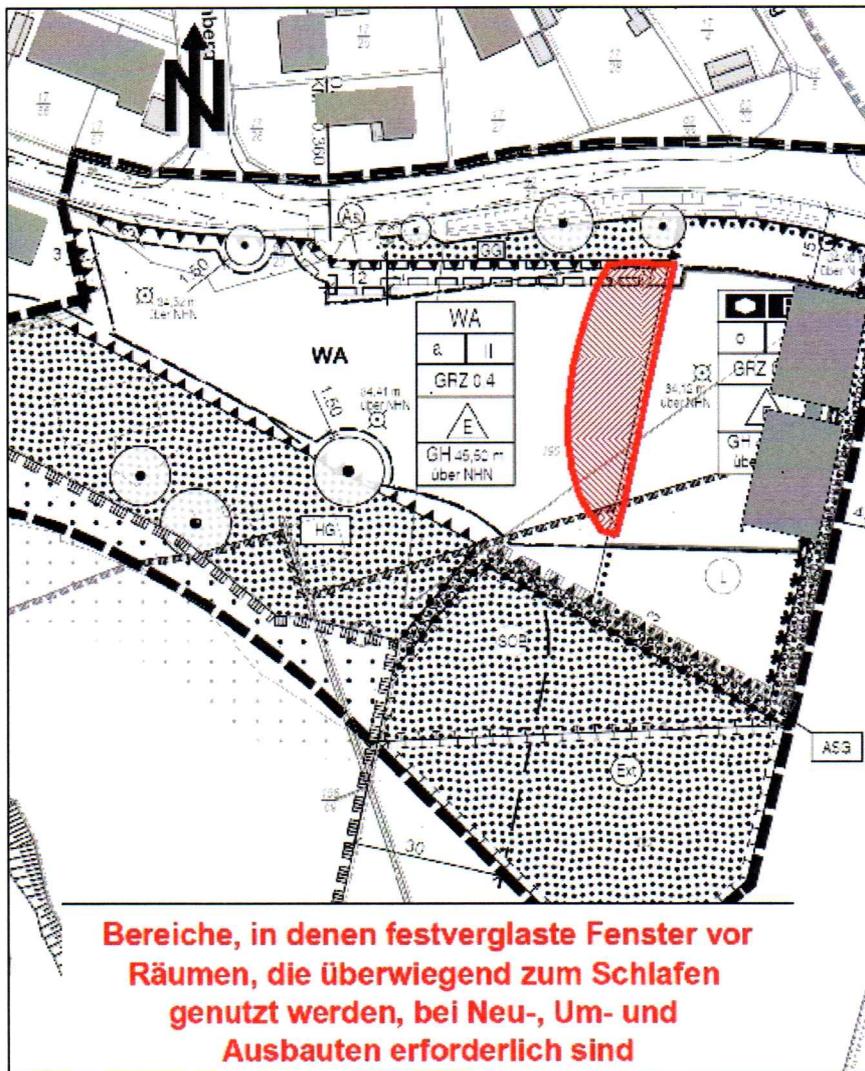


Abbildung 5: Bereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs, in denen der Immissionsrichtwert aus Freizeitlärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts während der regulären Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses überschritten wird.

b) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangeltungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind im gesamten Plangeltungsbereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen

zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

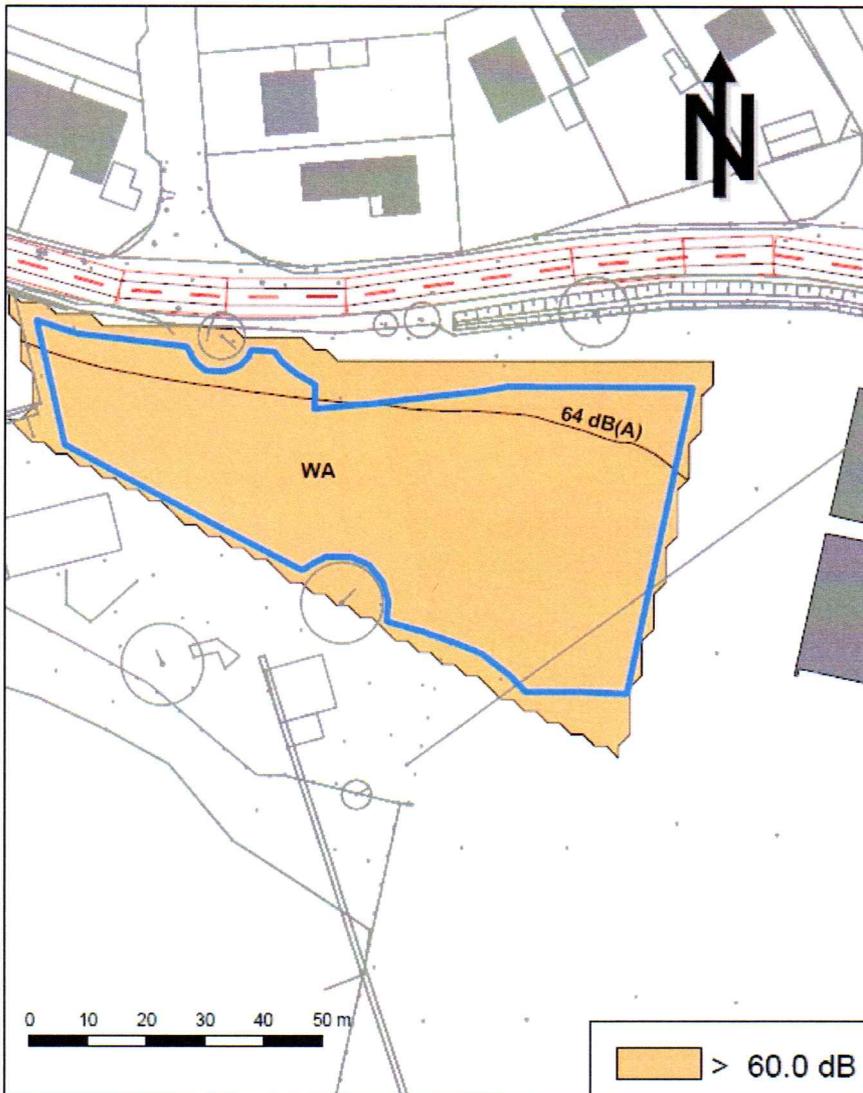


Abbildung 6: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### Alternative Planungen

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte und z. T. der Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nachts überschritten. Entsprechend werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen insbesondere in Form einer Lärmschutzwand geprüft. Diese würde jedoch lediglich die Erdgeschosse schützen, sodass die Herstellungs- und Unterhaltungskosten aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung (Mehrfamilienhäusern) nicht im Verhältnis zum erreichbaren Lärmschutz stehen.

Wie in Kapitel 5.3 dieser Begründung sowie der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt wird, verfügt die Gemeinde über keine geeigneten Standorte für die geplante Nutzung. Zwar befinden sich andere Flächen in größerer Distanz zur Autobahn, der Hauptlärmquelle. Allerdings stehen auf den ausreichend großen Alternativstandorten um den Ortsteil Pölitz erheblichere Gründe (u. a. Altlasten, erhebliche Geruchsemissionen) einer Umsetzung entgegen.

## **8.2 Eingriffsregelung**

Sind auf Grund einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über dessen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden. Zudem sind im Sinne des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, die geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. Kapitel 4 des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Das Plangebiet, für welches Baurecht geschaffen wird, umfasst neben einer ehemaligen Hofstelle, hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die vorhandenen Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Abarbeitung der grünordnerischen Belange erfolgt in Anlehnung an den Erlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage im Rahmen des Umweltberichtes. Die Ermittlung des Kompensationsumfanges ist im Umweltbericht im Abschnitt grünordnerischer Fachbeitrag, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, dargestellt. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich im Plangebiet nachgewiesen.

## **8.3 Artenschutz**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten besondere Schutzvorschriften. Die gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Pölitz i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ist durch den Faunistischen Fachbeitrag des Büro BBS-Umwelt, Stand 23.08.2022, nachgewiesen worden. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aus dem Gutachten gehen in geringem Umfang artenschutzfachlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hervor. Diese Maßnahmen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen in Form einer Streuobstwiese und Extensivgrünland im Geltungsbereich sichergestellt.

# **9 Nachrichtliche Übernahmen**

---

## **9.1 Wald**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz liegt südlich des Schmachthagener Wegs und grenzt an der südwestlichen Plangebietsgrenze an Wald gem. § 2 LWaldG an.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Innerhalb des Waldabstandsbereiches, nach § 24 LWaldG sind weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B. Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese“, „Extensivgrünland“ und „Hausgarten“ durch eine kontinuierliche Pflege und Unterhaltung in einem waldfreien Flächenzustand zu halten, um eine dauerhaften Sicherung der angrenzenden Siedlungsflächen zu gewährleisten.

## **9.2 Landschaftsschutz**

Die Fläche des Plangebietes liegt in Teilen innerhalb der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölit.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, welcher im Landschaftsschutzgebiet gelegen war, wurde durch die 4. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölit vom 12.04.1973“ vom 20.09.2023 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

## **9.3 Biotopverbund**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölit grenzt an der südwestlichen Plangebietsgrenze an Flächen des landesweiten Schutzgebiets und Biotopverbundsystems an. Dieses umfasst den Talraum des Mühlenbaches mit seinen angrenzenden naturnahen Biotopstrukturen und dient insbesondere der Vernetzung und nachhaltigen Sicherung der heimischen Arten und ihrer Lebensräume. In die Verbundflächen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht eingegriffen. Sie werden durch die Anlage einer Streuobstwiese von der Bebauung abgeschirmt.

## **9.4 Anbauverbotszone**

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Kreisstraße 101 (K 101) eine Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 b StrWG. Für den betroffenen Flächenbereich, in einem Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie, sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

## 10 Ver- und Entsorgung

---

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Pölitz liegt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Schmachthagener Wegs zum größten Teil bereits vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen werden entsprechend der Anforderungen ergänzt.

### 10.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der *Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH*.

### 10.2 Löschwasserversorgung

Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH kann derzeit im o. g. Straßenbereich unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser bei einem Restdruck von mindestens 1,5 bar über zwei Stunden bereitstellen. Zusätzliche erforderliche Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung herzustellen. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 wird verwiesen.

Um auch für die Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen (zwei Geschosse und Staffelgeschoss) ausreichend Löschwasser bereitstellen zu können (insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden), ist im Plangebiet eine Zisterne zur dauerhaften Rückhaltung von Regenwasser herzustellen. Da aus dem Trinkwassernetz 48 m<sup>3</sup>/h Wasser bereitgestellt werden können, hat die Zisterne mindestens eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>(48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden) dauerhaft vorzuhalten.

Als Alternative zur Anlage einer Zisterne ist ein Löschwasserbrunnen herzustellen um den Löschwasserbedarf von insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden decken zu können.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Für Bewegungsflächen ist nach diesen Richtlinien eine Größe von 7 m x 12 m vorzusehen. Aufgrund der Lage im Zufahrtsbereich werden 8 m x 12 m vorgesehen. Der Lage der Bewegungsfläche im Bereich der Zufahrt wurde durch die Freiwillige Feuerwehr Pölitz zugestimmt.

### 10.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der *Schleswig-Holstein Netz AG*.

Im Geltungsbereich liegen mehrere Mittelspannungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. 4 Monate benötigt.

### 10.4 Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Vereinigte Stadtwerke Media GmbH* hergestellt. Die Herstellung einer Breitbandverbindung ist möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine Leitung der Vodafone GmbH. Es handelt sich scheinbar um den ehemaligen Anschluss der zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude. Die Leitung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

### **10.5 Erdgas-/Wärmeversorgung**

Das Plangebiet kann technisch durch die *Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH* mit Erdgas erschlossen werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung in der Gasversorgung wird jedoch davon ausgegangen, dass keine Erschließung mit Erdgas erforderlich ist. Sollte dennoch eine Erdgasversorgung gewünscht sein, hat eine Abstimmung mit der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH zu erfolgen.

Über diese können auch alternative regenerative dezentrale Wärmelösungen im Bebauungsgebiet realisiert werden.

### **10.6 Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe einzuleiten. Die Behandlung des Abwassers erfolgt anschließend auf der Kläranlage der Stadtwerke Bad Oldesloe im Anna-Heitmann-Weg.

Regelungen zu den anfallenden Kosten sind in § 1 Abs. 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Oldesloe und der Gemeinde Pölitz vom 9. Juni 1992 festgeschrieben. Gem. § 3 Abs. 4 dieser Vereinbarung werden Teilkostenbeiträge für die Inanspruchnahme des Klärwerks erhoben.

### **10.7 Regenwasser**

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Unter der Voraussetzung, dass der Hauptkanal bis zur Einleitung in den Mühlenbach an die zu erwartenden Wassermengen angepasst wird und eine zentrale Rückhaltung innerhalb des Kerbtals vom Mühlenbach erfolgt, wurde durch die UWB eine Einleitung in den Hauptkanal von 10 l/s aus dem Plangebiet in Aussicht gestellt. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde bereits abgestimmt. Der Abwasserbeseitigungspflichtige, die Gemeinde Pölitz, ist für die Einhaltung des Drosselablaufs und dafür ausreichende Regenrückhalteräume, bemessen nach dem Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 – 100 zu kontrollieren bzw. durchzusetzen.

Der Nachweis gem. den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 wurde geführt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Für Nebenanlagen sind ausschließlich extensive Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dies kann beispielsweise in Zisternen erfolgen, die das Regenwasser zwischenspeichern und gedrosselt in den örtlichen Regenwasserkanal überführen. Eine Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Löschwasser ist möglich, sofern trotz der Speicherung genügend Volumen für selten auftretende Starkregenereignisse zur Verfügung steht.

Auf eine Reinigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann nach der DWA-A 102-2 verzichtet werden (Flächengruppe V1, Belastungskategorie I).

### **10.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Die AWSH erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises Stormarn in diesem Zusammenhang übertragen worden.

## **11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

### **11.1 Altlasten**

In der durchgeführten Baugrunduntersuchung des Büros Kuhrau vom 14.09.2020 wurde in der Mischprobe MP1 aus 0 bis 0,4 m uGOK jedoch eine erhöhte Belastung mit polycyclischen Biphenylen erkundet, sodass ein Anfangsverdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung für das gesamte Vorhabengebiet vorliegt. Für die gesamte zu Wohnzwecken genutzte Fläche und für evtl. extra eingerichtete Kinderspielflächen eine Unterschreitung des Prüfwerts für PCB von 0,4 mg/kg nach BBodSchV nach Anlage 2, Tabelle 4 zur Sicherstellung gesunden Wohnens nachzuweisen.

### **11.2 Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde oder sonstige Kulturdenkmale bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

*Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.*

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

### **11.3 Kampfmittel**

Die Gemeinde Pölitz ist nicht in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein aufgeführt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## Teil II: Umweltbericht

### 12 Einleitung in den Umweltbericht

---

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 (4) und § 2a BauGB.

#### 12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortes Pölitz. Südöstlich des Plangebietes verläuft in 400 m Entfernung die A 1 (Bundesautobahn A1). Im westlichen Bereich des Plangebietes befand sich eine alte Hofanlage, welche zwischenzeitlich abgerissen wurde. Einzelne Bäume der ehemaligen Hofanlage sind hier noch erhalten. Der östliche Bereich wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Am Schmachthagener Weg stehen einzelne Bäume.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Aufforstungsfläche, die bis an die Bachschlucht des Mühlenbaches heranreicht. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Im Osten und Süden liegt die offene, ackerbaulich geprägte Landschaft. Im südlichen Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Pölitz“.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Pölitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus im östlichen Plangebiet sowie Wohnbebauung schaffen. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 20.200 m<sup>2</sup>. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet auf rd. 5.190 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4
- Flächen für den Gemeinbedarf auf rd. 3.480 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Überschreitung bis 0,7
- Grün- und Waldflächen auf rd. 9.260 m<sup>2</sup>,
  - hiervon Ausgleichsflächen (Streuobstwiese, extensives Grünland) auf rd. 3.920m<sup>2</sup>
  - hiervon Anpflanzungen (Feldhecke) auf rd. 670 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen auf rd. 2.280 m<sup>2</sup>

## 12.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:

### 12.2.1 Fachgesetze

**Baugesetzbuch:** Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang e): Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Planung werden die im Plangebiet anfallenden Niederschläge weitgehend abgeleitet und dem natürlichen Wasserkreislauf auf der Fläche entzogen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in vorhandene Regenwasserkanalsysteme einzuleiten.

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen.

Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang f): Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine gesonderten Vorgaben zur Verwendung erneuerbarer Energien getroffen. Es wird auf die geltenden Regelungen des EnEG, EEWärmeG, EEG, EnEV, etc. verwiesen.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang h): Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerten gelten.

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang j): unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vorgesehene Flächennutzungen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen, die von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden, auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes) sowie öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung sind keine Nutzungen bekannt, von denen eine besondere Gefahr auf schutzwürdige Nutzungen ausgeht. Auch sind in den Plangebieten keine Nutzungen geplant, von denen Gefahren auf umliegende schutzwürdige Nutzungen ausgehen könnten.

**Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bevor zusätzliche Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden**

Die Planung stellt im Bereich der ehemaligen Hofanlage eine Wiedernutzbarmachung dar. Die Flächen werden durch angrenzende, landwirtschaftlich vorgeprägte Flächen ergänzt, um eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

**Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB): Es ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen gibt. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Finden sich keine Alternativen, ist die Flächeninanspruchnahme auf den notwendigen Umfang zu begrenzen.**

Im Rahmen der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes wurden unter Bezugnahme auf das bestehende Siedlungsentwicklungskonzept mögliche Standortalternativen geprüft (s. Kap. 5.3). Es stehen keine Alternativen im Innenbereich zur Verfügung, durch die das Planungsziel erreicht werden kann.

**Klimaschutzklausel (§ 1a (5) BauGB): Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.**

Im Plangebiet wurde im Rahmen der Festsetzungen auf eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes zum Schutz des lokalen Klimas geachtet. Darüber hinaus werden Festsetzungen für eine Begrünung von Dächern von überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie dem Ausschluss von Kies-, Schotter- oder Splittgärten getroffen.

**Bundes-/Landesnaturenschutzgesetz**

Ziel des Bundesnaturenschutzgesetzes und deren gesetzlichen Regelungen auf Landesebene ist die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Das Gesetz findet im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen, des Artenschutzes und des Biotopschutzes sowie durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Anwendung.

**Bundesbodenschutzgesetz**

Das Bodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel.

Das Gesetz wird durch Regelungen zu möglichen Versiegelungen und zum vorsorgenden Bodenschutz berücksichtigt. Außerdem wird teilweise auf die bereits stark beeinträchtigte und ehemals bebaute Fläche einer ehemaligen Hofstelle zurückgegriffen (Wiedernutzbarmachung).

**Bundesimmissionsschutzgesetz**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

**Bundes-/Landeswaldgesetz**

Das Gesetz und seine Regelungen auf Landesebene haben das Ziel, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen gem. § 2 LWaldG. Der Waldabstand von 30 m wurde als Darstellung ohne Normcharakter im Planwerk aufgenommen. Dieser ist von baulichen Anlagen freizuhalten

### FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Richtlinien haben das wesentliche Ziel, ein zusammenhängendes europaweites Netz von Schutzgebieten zu entwickeln (Netz Natura 2000).

Durch die Planung werden die Erhaltungsziele des in 2 km Entfernung liegenden FFH-Gebietes „Rehkoppel“ (2228-352) nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Entfernung zu diesen und der räumlichen Trennung durch die vorhandene Bundesautobahn 1 im Südwesten des Plangebietes ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Darstellung des Vorhabens die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

### Wasserhaushaltsgesetz

Es dient der Verhütung einer Verunreinigung des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften.

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist dafür Sorge zu tragen, dass der natürliche Wasserhaushalt weitestgehend erhalten wird. Dabei findet der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1 Mengenbewirtschaftung“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holsteins vom Oktober 2019 in Form von detaillierten Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde sowie Vorgaben zur maximalen mittleren Abflussdrosselmenge Anwendung.

## 12.2.2 Fachpläne

**Baugesetzbuch:** § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang g): Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

### Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Land Schleswig-Holstein dargestellt.



Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsprogramm – Karte 1, Quelle: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 1998

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 weist in seiner Karte 1 für das Plangebiet ein Wasserschongebiet aus.

Die Entwicklung einer Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsfläche läuft den Schutzzielen nicht zuwider.



Abbildung 8: Ausschnitt Landschaftsprogramm – Karte 2, Quelle: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 1998

Zudem liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Diesem Ziel wird durch Regelungen für eine landschaftsgerechte Eingrünung und Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung entsprochen.

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein. Er wurde im Jahr 2020 neu aufgestellt.

Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Gemeinde Pölitz dem Planungsraum III zu.

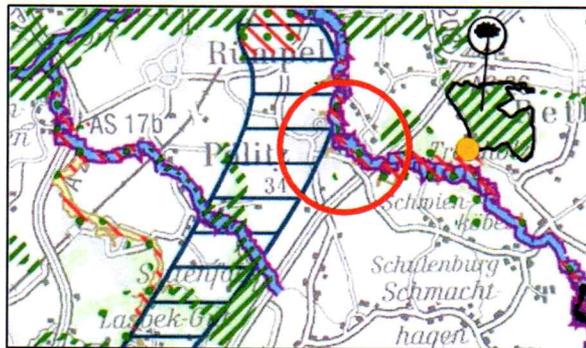


Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan – Karte 1 (Blatt 2), Quelle: MELUND 2020

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte a (Ost) aus dem Jahr 2020 liegt das Plangebiet zum Teil innerhalb (Bereich Mühlenbach) sowie südwestlich eines Schwerpunktbereiches von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes und Biotopverbundsystem, welches weiter im Norden mit einem Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie und einem Gebiet, das die Voraussetzung für die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt, zusammentrifft.

Westlich des Plangebietes ist ein Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt.

Durch die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sowie durch die Maßnahmenflächen wird die Vielfalt der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Plangebietes erhöht. Ein ausreichender Abstand zum Mühlenbach, als Teil des Schwerpunktbereiches von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes und Biotopverbundsystem, wird durch die Waldfläche südwestlich des Plangebietes sowie durch den Waldschutzstreifen innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Die Planung widerspricht nicht den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Karte 1.

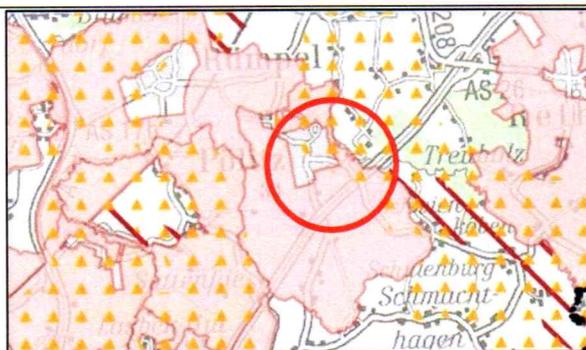


Abbildung 10: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan – Karte 2, Quelle: MELUND 2020

Die Karte b (Ost) des Landschaftsplans stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG dar.

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung an.

Das Plangebiet gehört anteilig zum Landschaftsschutzgebiet „Pölitze“. Betroffen ist das Landschaftsschutzgebiet durch die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, die Maßnahmenfläche „Streuobstwiese“ und „Extensivgrünland“ sowie die Gemeinbedarfsfläche. Durch die Grünfläche und die Maßnahmenflächen wird die bauliche Nutzung in südwestliche Richtung begrenzt. Durch die Anlage von Streuobstwiesen, extensiv gepflegten Grünland und Hecken, entsteht eine Aufwertung der Fläche sowie des Landschaftsbildes. Zugleich wird die Strukturvielfalt erhöht und eine Abschirmung der geplanten baulichen Anlagen zur offenen Landschaft geschaffen.

Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, welcher im Landschaftsschutzgebiet gelegen war, wurde durch die 4. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitze vom 12.04.1973“ vom 20.09.2023 aus dem Landschaftsschutz entlassen.



Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan – Karte 3, Quelle: MELUND 2020

Gemäß Karte c befindet sich entlang der Barnitz klimasensitiver Boden. Die Darstellungen betreffen nicht das Plangebiet.

## Landschaftsplan

Für die örtliche Ebene werden die konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen dargestellt.



Abbildung 12: Ausschnitt Landschaftsplan, Karte 11 Bestand der Biotoptypen und Flächennutzung, Quelle: Gemeinde Pölitz

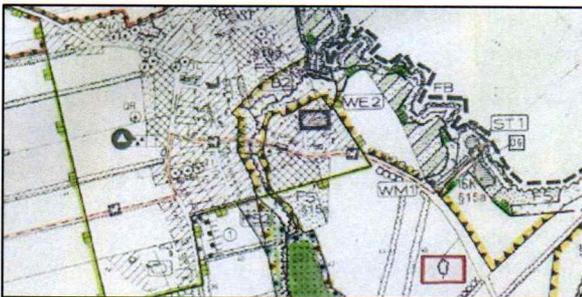


Abbildung 13: Ausschnitt Landschaftsplan Karte 24 Entwicklung von Natur und Landschaft, Quelle: Gemeinde Pölitz

In der Karte Bestand der Biotoptypen und Flächennutzung des Landschaftsplans der Gemeinde Pölitz (2002) ist das westliche Plangebiet als überwiegend landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur dargestellt. Südlich und östlich wird die landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur von Wirtschaftsgrünland umfasst. Das restliche Plangebiet stellt Ackerfläche nach dem Landschaftsplan dar.

Westlich des Plangebietes befindet sich nach dem Landschaftsplan die Bachschlucht des Mühlenbaches und nördlich des Schmachthagener Wegs ein vorstädtisch geprägtes Siedlungsgebiet.

Nach der Karte Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich nach dem Landschaftsplan westlich des Plangebietes eine Eignungsfläche für ein Biotopverbundsystem. Südwestlich schließt sich der Fläche eine Eignungsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zugleich eine Eignungsfläche für Neuwaldbildung darstellt, an. Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Pölitz.

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes dahingehend ab, dass Flächen im LSG Pölitz in Anspruch genommen werden sowie eine über die ehemalige Hofstelle hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgt. Um eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung auf den unmittelbar an den Hauptort Pölitz angrenzenden Flächen zu ermöglichen, wird eine geringfügige Siedlungsflächenerweiterung planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird durch die festgesetzten Grünflächen und Anpflanzungen ein neuer, landschaftsgerechter Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen.

## 13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 13.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 13.1.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird derzeit zu einem großen Flächenanteil landwirtschaftlich als Ackerfläche - im östlichen Plangebiet - genutzt. Im westlichen Bereich befand sich eine Hofanlage, die bereits abgerissen wurde. Einzelne größere Bäume, Sträucher und Hecken sind hier noch erhalten. Im nördlichen Plangebiet verläuft der Schmachthagener Weg, der von einzelnen Bäumen begleitet wird. Südwestlich der ehemaligen Hofstelle beginnt eine Staudenflur, die in eine Aufforstungsfläche übergeht.

Die 2. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz enthält für einen Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 die Darstellung eines Dorfgebietes gem. § 5

Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 5 BauNVO. Die weiteren Bereiche des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### 13.1.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und der Untereinheit Stormarner Endmoränengebiet zuzuordnen. Die Bodenbildungsprozesse beruhen auf einer weichseleiszeitlichen Grundmoräne aus Geschiebelehm und Geschiebemergel. Nach der Bodenkarte (1: 25.000) des Umweltportals Schleswig-Holstein handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet und im Umfeld um einen Pseudogley.

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung, erstellt am 14.09.2020 durch das Büro Baugrund Kuhrau, variieren die anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet. In weiten Teilen des untersuchten Bereichs wurden oberflächennah bis in Tiefen von ca. 0,4 bis 1 m unter GOK humose, schwach schluffige bis schluffige, gemischtkörnige Sande angetroffen. Im nordwestlichen Bereich (BS 2) wurde im Anschluss stark humose, sandige Mudde bis zu einer Tiefe von 2,1 u. GOK angetroffen.

Im zentralen Bereich (BS 5) steht unterhalb flacher Auffüllungen Geschiebelehm bis zu einer von ca. 0,4 bis 1 m unter GOK an.

Unterhalb der Sande, Mudde oder des Geschiebelehms folgt Geschiebemergel bis zu einer Tiefe von mind. 5 m u. GOK.

Ergänzend wurde eine Schadstofferkundung vorgenommen. Hierfür wurden 12 Bodenproben entnommen. Aus drei Oberbodenproben (BS 5, BS 7 und BS 9) wurde eine Mischprobe (MP 1) zusammengestellt. Eine zusätzliche Oberbodenprobe wurde auf ihren TOC-Gehalt geprüft. Eine weitere Einzelprobe wurde nach LAGA untersucht.

Im Ergebnis wurde in der Oberbodenmischprobe MP 1 eine erhöhte Belastung mit polycyclischen Biphenylen (PCB) festgestellt. Der gemessene Wert von 0,59 mg/kg TM liegt oberhalb des Vorsorgewertes und oberhalb des Prüfwertes für Kinderspiel-flächen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Es besteht daher der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Die Böden sind aufgrund der ursprünglich vorhandenen Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen überprägt und weisen entsprechend gestörte bzw. beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Das östliche Plangebiet wird von einer Geländesenke geprägt. Vorbelastungen ergeben sich hier im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung durch stoffliche Einträge mit Dünger und Pestiziden im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch regelmäßigen Bodenumbau infolge der ackerbaulichen Nutzung. Die Geländesenke wird zudem drainiert.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist relativ eben. Vorbelastungen des Bodens im westlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich durch die ehemalige Bebauung und Nutzung der Hofstelle. Durch die Veränderungen der Oberflächengestalt und Störungen des natürlichen Bodengefüges (durch Auf- und Abtragungen, Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen) resultieren Minderungen der ökologischen Stabilität und der Standorteigenschaften des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt, das Bodenleben und die Vegetation.

Die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion basieren auf den physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften der Böden. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt gemäß den

Kennwerten des Umweltportals Schleswig-Holstein. Regelmäßig relevant sind die Lebensraumfunktionen mit ihren Kriterien Naturnähe, Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften und natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Archivfunktionen. Aufgrund der ehemaligen Bebauung durch die Hofstelle können für das westliche Plangebiet keine Aussagen getroffen werden.

### Natürliche Bodenfunktionen

#### Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

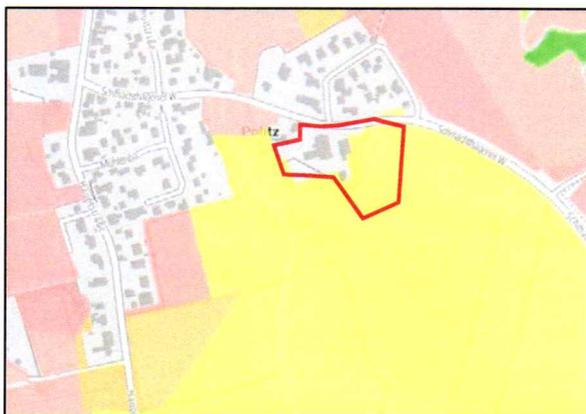


Abbildung 14: Bodenkundliche Feuchtestufe, Quelle: Umweltportal SH

Sehr niedrige und sehr hohe bodenkundliche Feuchtestufen weisen Extremstandorte aus, die das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope trockener oder feuchter bis nasser Standorte besitzen. Extremstandorte besitzen eine aus naturschutzfachlicher Sicht hohe Bedeutung, die hier gleichzusetzen ist mit einem hohen Grad der Funktionserfüllung des Bodens im Naturhaushalt.

Bei den vorliegenden Böden im Plangebiet ist die Feuchtestufe stark frisch (gelb) und liegt damit im mittleren Bereich.

Im Hinblick auf die Bedeutung als Lebensraum sind die Böden im Plangebiet demnach von allgemeiner Bedeutung.

#### Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen

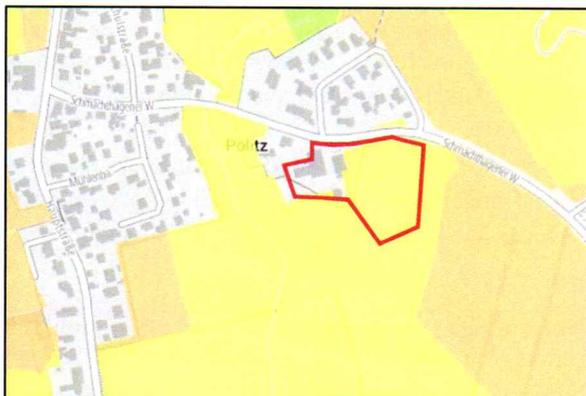


Abbildung 15: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum, Quelle: Umweltportal SH

Je höher die Feldkapazität liegt, desto mehr Wasser kann in niederschlagsreichen Zeiten im Boden zurückgehalten und den Pflanzen in niederschlagsarmen Zeiten zur Verfügung gestellt werden.

Böden mit hoher Feldkapazität (z.B. Lehmböden) besitzen eine hohe Wasser- und Nährstoffhaltekraft und sind in der Regel gute Ackerböden. Ist die hohe Feldkapazität eines Bodens durch hohen Humusgehalt bedingt, liegen meist von Natur aus hohe Grundwasserstände als ursprüngliche Bildungsbedingung vor.

Eine geringe Feldkapazität, z.B. bei Sandböden, kann zu ausgeprägter Trockenheit führen, wodurch bei geringem Nährstoffangebot die Voraussetzungen für die Entwicklung seltener Biotope gegeben sind. Darüber hinaus liegen ein höherer Beitrag zur Grundwasserneubildung und ein geringerer Schutz für das Grundwasser vor. Daraus ergibt sich eine hohe ökologische Bedeutung.

Bei den Böden im Plangebiet wird die Feldkapazität mit mittel (gelb) angegeben und entspricht den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen, bei denen bindige Geschiebelehme angetroffen wurden. Es handelt sich entsprechend um relativ gute Ackerböden. Die ökologische Bedeutung ist gering.



Abbildung 16: Sickerwasserrate, Quelle: Umweltportal SH

Je höher die Sickerwasserrate ist, desto schneller bewegt sich der Wasserkreislauf und desto kürzer ist die Verweildauer dieses Wassers im Boden und desto geringer ist die Erfüllung der Bodenfunktion „Bestandteil des Wasserhaushaltes“.

Die Sickerwasserrate wird im Plangebiet mit mittel (gelb) angegeben. Eine besondere ökologische Bedeutung liegt demnach nicht vor.

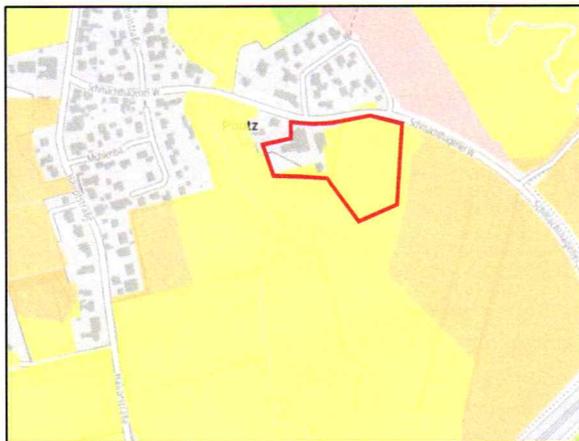


Abbildung 17: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, Quelle: Umweltportal SH

Böden mit einer geringen Nährstoffhaltekraft stellen einen potenziellen Standort für nährstoffarme, seltene Lebensräume dar. Gleichzeitig verfügen solche Böden über eine geringe Schutzwirkung für das Grundwasser. Solchen Böden sind daher eine höhere ökologische Bedeutung und eine höhere Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen zuzuordnen.

Böden mit einer hohen Nährstoffverfügbarkeit besitzen dementsprechend eine geringere ökologische Bedeutung. Diese Böden besitzen eine hohe Schutzwirkung für das Grundwasser und wirken einer diffusen Ausbreitung von Schadstoffen in die Umwelt entgegen.

Im Plangebiet wird die Nährstoffverfügbarkeit mit mittel angegeben und hat damit keine besondere ökologische Bedeutung.

#### Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften



Abbildung 18: Gesamtfilterleistung, Quelle: Umweltportal SH

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Verlagerungsrisiko für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) beschrieben. Dies wird gekennzeichnet durch den Bodenwasseraustausch, d. h. die Häufigkeit, mit der das Wasser im Boden innerhalb eines Jahres ausgetauscht wird.

In diesem Zusammenhang spielt häufig die Betrachtung der Verlagerung von Nitrat ins Grundwasser eine Rolle (Nitratauswaschungsgefährdung (NAG)).

Je geringer das Filter- bzw. Bindungsvermögen des Bodens ist, desto eher kann das Grundwasser gefährdet sein, desto höher ist die ökologische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit zu bewerten.

Je höher die potenzielle Kationenaustauschkapazität (KAKpot) ist, desto höher ist das Filter- bzw.

Bindungsvermögen. Je geringer die Luftkapazität (LK) ist, desto höher ist das mechanische Filtervermögen.

Je geringer das Filter- bzw. Bindungsvermögen des Bodens ist, desto eher kann das Grundwasser gefährdet sein, desto höher ist die ökologische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit zu bewerten.

Fazit ist: Je größer die Häufigkeit des Bodenwasser-austausches, desto eher kann das Grundwasser gefährdet sein, desto höher ist die ökologische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit zu bewerten.

Die Gesamtfilterwirkung für sorbierende Stoffe wird im Plangebiet als mittel (gelb) angegeben. Entsprechend besteht eine durchschnittliche Gefährdung für das Grundwasser.

**Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

Das Plangebiet befindet sich gem. dem Digitalen Atlas Nord nicht in einem archäologischen Potenzialgebiet.

**Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung**



Abbildung 19: Ertragsfähigkeit, Quelle: Umweltportal SH

Die natürliche Ertragsfähigkeit spiegelt die natürliche Nährstoffverfügbarkeit von Böden wider. Während in der Landwirtschaft die natürliche Ertragsfähigkeit nach Bedarf mit Düngemittel erhöht werden kann, ist die Forstwirtschaft fast ausschließlich von der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden abhängig.

Im Plangebiet wird die Ertragsfähigkeit mit mittel (gelb) angegeben und ist damit ohne besondere Bedeutung.

**Bodenfunktionale Gesamtleistung**



Abbildung 20: Funktionale Gesamtbewertung, Quelle: Umweltportal SH

In der zusammenfassenden Bodenbewertung werden hohe und sehr hohe Funktionserfüllungen aus fünf natürlichen Bodenteilfunktionen (Lebensraum für natürliche Pflanzen, Bestandteil des Wasserhaushaltes, Bestandteil des Nährstoffhaushaltes und als Filter für sorbierbare Stoffe) und die Nutzungsfunktion „Standort für die landwirtschaftliche Nutzung“ zusammengefasst. Von diesen fünf natürlichen Bodenteilfunktionen erhalten die mit hoher Funktionserfüllung einen und solche mit sehr hoher Funktionserfüllung zwei Punkte. Die Nutzungsfunktion „Standort für die landwirtschaftliche Nutzung“ wird doppelt bewertet (2 bzw. 4 Punkte für die Funktionserfüllung). Je höher die Summe aller Punkte für die einzelnen Bodenteilfunktionen ist, desto höher ist die bodenfunktionale Gesamtleistung.

Um bei einer Flächeninanspruchnahme den Funktionsverlust zu minimieren, sollten eine Inanspruchnahme von Böden mit einer hohen bodenfunktionalen Gesamtleistung vermieden werden.

Der Umweltportal SH ermittelt hiernach für das Plangebiet eine sehr geringe (grün) bis kleinflächig eine geringe (gelb) bodenfunktionale Gesamtleitung.

Besonders seltene Böden sind nach planerischer Einschätzung nicht erkennbar betroffen. Es handelt sich um Böden von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz.

### 13.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pölitz südlich des Schmachthagener Weges und wird zur Straße hin durch Gehölze unterschiedlichen Alters und einem im Bereich der Ackerfläche nördlich folgenden Straßengraben abgegrenzt.

Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist durch menschliche Nutzungen, wie eine ehemalige Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der ehemalige Hof wurde im Winter 2019 abgerissen. Dieser Bereich stellt sich inzwischen als Brachfläche dominiert von Gräsern dar. Die Fläche ist von Einzelgehölzen – einer Eiche, Hainbuche, Kastanie und einer Walnuss – und Haselnusssträuchern sowie einem nicht heimischen Gebüsch bestanden (vgl. Anlage 1).

Im Westen ragt eine Aufforstungsfläche mit Anbindung an die Waldflächen entlang des Mühlenbaches in das Plangebiet hinein. Gesäumt wird die Aufforstungsfläche zur ehemaligen Hofstelle durch eine Sukzessionsfläche, welche als Waldrand zu werten ist. Die östlichen Flächen im Plangebiet werden ackerbaulich bewirtschaftet (vgl. Anlage 1).

Es liegt ein artenschutzfachliches Gutachten vom Büro BBS-Umwelt vom 23.08.2022 vor. Nach dem Gutachten kommen in Schleswig-Holstein nach dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die jedoch aufgrund der nicht geeigneten Standorteigenschaften im Planungsgebiet nicht zu erwarten sind.

Der überwiegende Teil der Fläche ist in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Einzelne Bereiche des Plangebietes, wie etwa der der Sukzession überlassene Waldrand, die Jungwaldbestände sowie die zu erhaltenden Einzelbäume, haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Nach dem Umweltportal SH stellt sich der südwestliche Bereich (Bereich um den Mühlenbach mit Aufforstungsflächen und Staudenflur am Waldrand) des Plangebietes als ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems dar. Der Mühlenbach stellt nach der Biotopkartierung Schleswig-Holstein ([www.zebis.landsh.de](http://www.zebis.landsh.de)) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen (LRT-Biotope) vorhanden.

### 13.1.4 Schutzgut Tiere

Das artenschutzfachliche Gutachten vom Büro BBS-Umwelt vom 23.08.2022 macht zum Schutzgut Tiere folgende Aussagen:

### Fledermäuse

Im Plangebiet und seinem indirekten Wirkraum kommen potenziell sieben Fledermausarten vor, die die vorhandenen Strukturen als Jagdrevier und Flugroute sowie als Quartier nutzen. Eine ältere Eiche, Kastanie, Buche und Walnuss im südwestlichen Plangebiet eignen sich aufgrund von Spalten und Höhlen als Sommerquartier für Fledermäuse. Gebäude, die als Quartier geeignet sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

*Gehölzränder können als Jagdgebiet genutzt werden, aufgrund der im Umfeld vorkommenden ebenfalls nutzbaren Flächen handelt es sich bei dem Geltungsbereich jedoch nicht um ein essentielles Jagdgebiet. Das Gehölz kann außerdem als Leitlinie fungieren.*

*In der Umgebung sind Quartiere in Bäumen und Gebäuden möglich. Im FFH-Gebiet „Rehkoppel“ sind Fledermausarten bekannt, die vor allem dem Wald zuzuordnen sind. Grünlandflächen können für diese Arten jedoch als Nahrungsraum dienen. Je nach Art können Gehölzbestände, Gehölzränder oder Gärten oder Grünland als Jagdgebiet genutzt werden. Als Leitlinien können Knicks, Baumreihen und Gehölzränder dienen.*

### Haselmaus

*Das Vorkommen der Art Haselmaus ist entlang der A1 bei Pölitz bekannt. Eine Vernetzung – durch Gehölzstrukturen - zwischen den Nachweisen und dem Plangebiet ist vorhanden. Innerhalb des Plangebietes kann die Art im Gehölz südwestlich der Flächeninanspruchnahme vorkommen. Da dieses bestehen bleibt, werden keine Lebensräume der Haselmaus beeinträchtigt. Die Haselnusssträucher neben der Kastanie sind zu offen / isoliert und stellen keinen geeigneten Lebensraum da.*

### Amphibien/Reptilien

*In der Flächeninanspruchnahme sind keine Gewässer und somit keine Laichplätze vorhanden. Eine Bedeutung als Landlebensraum im Gehölz [Sukzessionsfläche] besteht für den Kammmolch und somit könnte die Nutzung der Fläche für die Wanderungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich werden neben dem Kammmolch national geschützte Arten (Grasfrosch und Erdkröte) angenommen. Zudem können Waldeidechse und Blindschleiche vorkommen.*

*Weitere Arten des Anhangs IV FFH-RL sind im Untersuchungsraum aufgrund nicht geeigneter Strukturen oder Lage außerhalb des Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten. Der Fischotter ist im weiteren Umfeld (Barnitz) nachgewiesen, er ist im Untersuchungsraum jedoch nicht anzunehmen.*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	FFH	RL SH	RL D	Potenzial	
							Flächeninanspruchnahme	Indirekter Wirkraum
<b>Fledermäuse</b>								
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	+	+	IV	3	V	J	Q, J, F
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	+	+	IV	V	3	J, F	Q, J, F
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	+	+	IV	3	3	J, F	Q, J, F
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	+	+	IV	V	*	J, F, Q	Q, J, F
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	+	+	IV	V	*	J, F, Q	Q, J, F
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	+	+	IV	3	*	J, F	Q, J, F
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	+	IV	*	*	J, F, Q	Q, J, F
<b>Säugetiere</b>								
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	+	+	2	G	X		X
<b>Amphibien</b>								
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	+	+	II/IV	V	3	(X)	X
BG = besonders geschützt, SG = streng geschützt nach BNatSchG FFH = Art ist im Anhang der FFH-RL genannt RL SH / D: aktuelle Rote Liste Schleswig-Holstein / Deutschland 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = nicht gefährdet Potenzial: X = „Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtsstätte“ möglich und wahrscheinlich // ( ) = Vorkommen weniger wahrscheinlich Fledermäuse: Q = Quartier, J = Jagdrevier, F = Flugrouten								

Abb. 21: Auszug aus der „Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung – Gemeinde Pölit, B-Plan Nr. 9“ von BBS-Umwelt Kiel 23.08.2022

### Brutvögel

Im Geltungsbereich bestehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze. Diese können zum einen in den jungen Wald im Südwesten sowie zum anderen in den alten Einzelbäumen Nistplätze finden. Zu erwarten sind hier verbreitete Arten, die auch in Gärten mit Baumbeständen sowie innerhalb der Knicklandschaften und in sonstigen Gehölzen vorkommen. Mögliche Arten sind z.B. Amsel, Grünfink, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Singdrossel.

Weiterhin sind Bodenbrüter möglich und angrenzend Offenlandarten. Das geplante Baugebiet liegt auf einer alten Hofstelle, welche Einzelbäume beinhaltet. Auf dieser Fläche ist nicht mit Feldlerchen als Brutvogel zu rechnen, da die Fläche zu viele Meidungsstrukturen aufweist. In dem südlichen Bereich der Flächeninanspruchnahme (Acker) ist die Art als Nahrungsgast möglich, Brutvorkommen sind nicht anzunehmen. Der Brachstreifen hingegen bietet ein optimales Habitat der Wiesen-Schafstelze.

Gefährdete oder streng geschützte Arten, Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Koloniebrüter sind mit Ausnahme der Feldlerche (Nahrungsgast), als RL-3 Art, nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes sind besonders Brutvögel der Siedlungen sowie Brutvögel der Gehölze zu erwarten. Im Westen des Plangebietes können innerhalb der Aufforstungsfläche auch Waldarten vorkommen. Entlang des Mühlenbaches sind zudem Arten der Gewässer, der Röhrichte und Ruderalflur möglich.

*Der Acker außerhalb des Plangebietes wird intensiv genutzt und liegt in direkter Siedlungsnähe. Hier sind Brutvögel entlang der Gehölze möglich. Weiter entfernt sind Offenlandflächen und weitere Knicks, jedoch sind Brutvorkommen von störanfälligen Offenlandarten aufgrund der A1 und der Nähe zur Siedlung unwahrscheinlich.*

#### Rastvögel

*Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben.*

#### Weitere Arten

*Des Weiteren ist mit national geschützten Arten zu rechnen. Dazu gehören der Grasfrosch und die Erdkröte, Waldeidechse, Blindschleiche, in der Brachfläche auch Maulwurf, ungefährdete Heuschrecken und Schmetterlinge. In Gehölzbereichen ist die Weinbergschnecke zu erwarten, hier können Kleinsäuger vorkommen.*

#### **13.1.5 Schutzgut Wasser**

Nach dem Umweltportal SH befindet sich das Plangebiet im Bereich des Grundwasserkörpers „Trave-Mitte“, der nicht gefährdet ist.

Nach dem Baugrundgutachten wurde an einigen Bohrpunkten Grundwasser – in Bereichen zwischen 1,40 bis 3,25 m Tiefe – angetroffen (vgl. Baugrunduntersuchung Anlage 1).

Im Plangebiet befindet sich nördlich der Ackerfläche und südlich des Schmachthagener Weges ein Straßengraben. Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 50 bis 100 m der Mühlenbach.

#### **13.1.6 Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Das Planungsgebiet ist überwiegend durch ein sog. Freilandklima geprägt. Hier sind die Temperatureinstrahlung am Tag und die Abstrahlung in der Nacht höher als in bestockten, vegetationsbestandenen Gebieten. Die Windgeschwindigkeiten sind erhöht, die Luftfeuchtigkeit niedriger. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Die südwestlich angrenzenden, klimatisch bedeutsamen Bereiche des Mühlenbaches und des Waldes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und nicht beeinträchtigt.

Luftklimatische Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur A1, welche mit ihrem Kraftfahrzeugverkehr eine wesentliche Immissionsquelle darstellt.

#### **13.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und hier der Untereinheit Stormarner Endmoränengebiet zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pölitz südlich des Schmachthagener Weges. Es war ursprünglich von einer landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt, die im Winter 2019 abgerissen wurde. Hier stehen derzeit nur noch einzelne Gehölzstrukturen. Im südwestlichen Plangebiet

ragt eine Aufforstungsfläche mit Anbindung an die Waldflächen entlang des Mühlenbaches in das Plangebiet hinein. Die östlichen Flächen im Plangebiet werden ackerbaulich bewirtschaftet. Am Schmachtthagener Weg stehen einzelne Bäume unterschiedlichen Alters. Nördlich des Schmachtthagener Weges sowie westlich des Plangebietes prägt die beginnende Siedlungsstruktur von Pölit das Landschaftsbild.

Während das westliche Plangebiet noch dem Siedlungskörper von Pölit zuzuordnen ist, befindet sich der südöstliche Bereich innerhalb der freien Landschaft, die von wenigen Knickstrukturen gegliedert und überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Hier besteht Landschaftsschutz durch das Landschaftsschutzgebiet „Pölit“. Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, welcher im Landschaftsschutzgebiet gelegen war, wurde durch die 4. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölit vom 12.04.1973“ vom 20.09.2023 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Südöstlich des Plangebietes - in etwa 400 m Entfernung - verläuft die A1, die auch im Plangebiet wahrnehmbar ist. Ebenso sind Windkraftanlagen und eine Hochspannungsfreileitung südöstlich des Plangebietes sichtbar. Diese liegen jedoch in weiter Entfernung südlich der A1.

#### **13.1.8 Natura 2000**

Etwa in 2 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Rehkoppel“ (DE 2228-352).

Das Gebiet ist ein repräsentativer Komplex des Waldmeister-Buchenwaldes mit Bereichen von Eichen-Hainbuchenwald in Verbindung mit den Auwaldresten der naturnahen Bachschlucht. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Laubwaldkomplexes mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen und Waldtypen und der Bachschlucht. Für den Auwald soll ein günstiger Erhaltungszustand wiederhergestellt werden.

Aufgrund der großen Entfernung und der Trennung durch die A1 ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen des Vorhabens die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet berührt werden könnten.

#### **13.1.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Während das westliche Plangebiet noch dem Siedlungskörper von Pölit zuzuordnen ist, befindet sich der östliche Bereich innerhalb der freien Landschaft, die von wenigen Knickstrukturen gegliedert und überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Hier besteht Landschaftsschutz.

Aufgrund der in rd. 400 m Entfernung südlich des Plangebietes verlaufenden A1 ergibt sich für den Plangeltungsbereich, dass sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überall überschritten werden. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

In der durchgeführten Baugrunduntersuchung des Büros Kuhrau vom 14.09.2020 wurde in der Mischprobe MP1 aus 0 bis 0,4 m uGOK eine erhöhte Belastung mit polycyclischen Biphenylen erkundet. Der gemessene Wert von 0,59 mg/kg liegt oberhalb des Prüfwertes für die Nutzung als Kinderspielflächen. Es besteht daher der Anfangsverdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung für das Vorhabengebiet.

Die Freiflächen werden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und sind derzeit für eine Erholungseignung nicht erschlossen.

#### **13.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, archäologische Denkmale oder sonstige Kulturgüter bekannt.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Digitalen Atlas Nord nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

#### **13.1.11 Wirkungsgefüge**

Die oben genannten Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Besonders wird die Korrelation zwischen Nutzungsintensitäten und der Bewertung der Naturpotenziale deutlich. Mit zunehmenden Nutzungseinflüssen nimmt im Allgemeinen die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab. Die Aufhebung der direkten Nutzungseinflüsse, z.B. der Landwirtschaft, führt zu relativ hohen Werten für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Das Wirkungsgefüge im Plangebiet ist durch den Menschen beeinflusst. Im Bereich der Ackerfläche sind die aus der regelmäßigen Bewirtschaftung - wie Bodenumbrüche und dem Anbau von Kulturen - entstehenden Einflüsse und im Bereich der ehemaligen Hofstelle insbesondere die Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus – wie Bodenverdichtungen durch ehemalige Versiegelungen – zu nennen.

### **13.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und im Bereich der ehemaligen Hofstelle zunächst zu keinen Veränderungen, solange die landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine regelmäßige Pflege der ehemaligen Hofstelle weitergeführt wird.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des in § 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Verbindung mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Fläche der ehemaligen Hofstelle in naher Zukunft durch eine Bebauung wieder genutzt wird. In diesen Fällen ist im westlichen Plangebiet mit ähnlichen Auswirkungen auf die Umwelt wie bei dieser Planung auszugehen.

### 13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Angelehnt an die ökologische Risikoanalyse erfolgt eine Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie eine Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs.

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche infolge</b>	
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
Durch die Planung kommt es zu einem umfangreichen Nutzungswandel (statt Brachfläche und Acker zukünftig Siedlungsflächen: Dörfliche Siedlungsflächen mit Folgeeinrichtung wie z.B. Stellplatzflächen sowie eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung der Flächen).	<b>A</b>
<b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b>	
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch die Nutzung natürlicher Ressourcen beschränken sich ausschließlich auf das Plangebiet und haben keine weiteren Auswirkungen auf die Umgebung.	<b>A</b>
<b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	
Von der Planung ist derzeit ein nahezu nachtdunkler Bereich betroffen, der zukünftig durch Beleuchtung erhellt wird.	<b>A</b>
<b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	
Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Für diese Deponien müssen an anderer Stelle Flächen bereitgestellt werden.	<b>Ba, Be</b>
<b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
keine	
<b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
Keine	
<b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
keine	
<b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
keine	

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge</b>	
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
Durch die Baumaßnahme werden Flächen versiegelt, die damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren gehen. Das westliche Plangebiet (ehemalige Hofstelle) war bereits bebaut und erschlossen, in diesem Bereich ist für den Boden nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Jedoch sind die Böden im östlichen Bereich des Plangebietes bislang unversiegelt und werden ackerbaulich genutzt. Die Auswirkungen durch die Versiegelungen und den Flächenverbrauch sind in diesem Bereich als erheblich anzusehen.	<b>A, Ba</b>

Auswirkungen auf den Boden entstehen im östlichen Plangebiet außerhalb der ehemaligen Hofstelle auch durch die notwendige Geländeangleichung mit Auf- bzw. Abtrag, so dass die Oberflächengestalt verändert wird. Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen führen zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern die Standorteigenschaften in Bezug auf den Wasserhaushalt, das Bodenleben und die Vegetation. Der Ackererschlag ist im Bereich des Plangebietes jedoch weitgehend eben, so dass sich diese Auf- und Abtragungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im durchschnittlichen Rahmen halten und keine bedeutenden Geländeänderungen erforderlich werden. Auch der Boden im westlichen Plangebiet ist weitestgehend eben. In diesem Bereich sind keine Auswirkungen zu erwarten.

→ zur Eingriffsminderung werden die folgenden Maßnahmen getroffen: s. Kap. 13.4, Nr. 1

**der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme und Veränderungen im Wasserregiment durch Versiegelungen, Ableitung von Oberflächenwasser kommt es aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern zu Veränderungen des Bodens in Teilbereichen des Plangebietes mit seinen natürlichen Bodenfunktionen. **Ba, A**

Betroffen hiervon sind Böden von einer „geringen“ bis „sehr geringen“ bodenfunktionalen Gesamtleistung.

Die Flächenbilanz für die Baugebiet ergibt eine mögliche Flächenversiegelung von rd. 0,57 ha, die sich wie folgt in voll- und teilversiegelte Fläche aufteilt:

Art der Nutzung	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Vollversiegelte Fläche in m <sup>2</sup> (GRZ 1 + 50 % GRZ 2)	Teilversiegelte Fläche in m <sup>2</sup> (50 % der GRZ 2)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 1 = 0,4   GRZ 2 = 0,6)	5.190	2.600	520
Gemeinbedarfsfläche (GRZ 1 = 0,4   GRZ 2 = 0,7)	3.480	1.740	350
Gesamtfläche	8.670	4.340	870
		<b>5.210</b>	

**der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

keine

**der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch die Baumaßnahmen werden große Mengen Boden anfallen, welche ggf. auf geordneten Deponien entsorgt werden müssen. **Ba**

**der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

keine

**der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

keine

**der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

keine

**der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Normen und Gesetze beim Umgang mit dem Boden und dem Einsatz geeigneter Maschinen kommt es zu keinen Auswirkungen.

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

**Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge**

**des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Infolge von Flächenversiegelungen kommt es zur Ableitung des Oberflächenwassers und der gedrosselten Einleitung in das bestehende Regenwasserkanalsystem. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. A

Zur Verringerung der Abflussmengen des Niederschlagswassers tragen in geringem Umfang Gründächer mit lebenden Pflanzen auf überdachten Stellplätzen (sog. Nebenanlagen) und Garagen bei. Es wird davon ausgegangen, dass es im Plangebiet im Rahmen der Bebauung zu keinen dauerhaften, genehmigungspflichtigen Grundwasserabsenkungen kommen wird.

**der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind eng mit denen des Bodens verknüpft, da sie in erster Linie in der Unterbindung des Austausches zwischen Grundwasser und z.B. Niederschlagswasser und in der Veränderung der Wasserbewegungen im Boden infolge der geänderten Bodenstrukturen bestehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Flächenversiegelungen führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Ein unregelmäßiger Oberflächenabfluss kann zu Überschwemmungen und Erosionen führen. A

→ zur Eingriffsminderung werden die folgenden Maßnahmen getroffen: s. Kap. 13.4, Nr. 1.5

**der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Keine

**der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

keine

**der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

keine

**der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

keine

**der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

keine

**der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die Verwendung von Tausalzen auf Straßen- und Wegeflächen kann zu einer Anreicherung von Chloriden und Salzen in Gewässern führen. A

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen infolge</b>	
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<p>Es kommt insbesondere zum Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (Ackerland, Brachfläche mit Ruderalflur). Auch junge Gehölze ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz im Bereich der K 101 (Eichen, Birken) und am östlichen Plangebietsrand (Haselsträucher) werden aufgrund ihrer geringen Bedeutung für das Ortsbild nicht zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Bestehende große Einzelbäume werden hingegen als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Eine mögliche Schädigung bedeutender Gehölzbestände kann während der Bauphase durch Verdichtungen im Kronentraufbereich sowie durch Verletzungen des Stamm- und Kronenbereiches entstehen. Dauerhafte Beeinträchtigungen ergeben sich im Bereich der Baugebiete aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und zum Ausschluss von Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m nicht.</p>	<b>A, Ba B</b>
<b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b>	
<p>Durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen stehen infolge der veränderten Flächeninanspruchnahme durch eine Bebauung dauerhaft weniger Flächen als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung. Gleichzeitig kommt es in den zukünftigen Außenraumbereichen mit gärtnerischer Gestaltung sowie festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer Zunahme der Pflanzenvielfalt und Biotopstrukturen im Vergleich zur heutigen Ackernutzung und Brachflächen.</p>	<b>A</b>
<b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	
Keine	
<b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	
Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.	
<b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
keine	
<b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
keine	
<b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
<p>Pflanzen passen sich so weit wie möglich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an und weichen ungünstigen Lebensbedingungen aus. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des vorhandenen Bewuchses ist nicht davon auszugehen, dass heimische Pflanzenarten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vertrieben werden. Lokalklimatische Veränderungen ermöglichen nichtheimischen Pflanzenarten in den Gärten gute Wachstumsbedingungen zu finden.</p>	
<b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
keine	

A = Anlegebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere infolge</b>	
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
<p>Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen zu erwarten. Durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ist auch von Beeinträchtigungen von Lärm, Licht und Bewegungen während der Nacht auszugehen. Dadurch kommt es zu Auswirkungen (Störungen) auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fledermäuse</li> <li>• Brutvögel der Gehölze</li> <li>• Bodenbrüter</li> <li>• Offenlandbrüter (Schafstelze)</li> </ul>	<b>Ba, Be</b>
<p>Durch baubedingte Beeinträchtigungen – z.B. Gehölzverlust - können vereinzelte Brutvögel verletzt oder getötet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutvögel der Gehölze</li> <li>• Bodenbrüter</li> <li>• Offenlandbrüter (Schafstelze)</li> </ul>	<b>Ba</b>
<b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b>	
<p>Aufgrund des Flächenverbrauchs ist mit Lebensraumverlusten und dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten heimischer Tierarten zu rechnen. Dadurch kommt es zu Auswirkungen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutvögel der Gehölze</li> <li>• Bodenbrüter</li> <li>• Offenlandbrüter (Schafstelze)</li> </ul>	<b>A</b>
<p>Die Umwandlung von Flächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft zu struktureicheren und vielfältigeren Flächen wie eine Streuobstwiese, ein Gehölzstreifen sowie die Umwandlung von Ackerfläche in extensiv gepflegtes Grünland - wird bezüglich der Nahrungsraumfunktion als eine Verbesserung des gesamten Habitats für Fledermäuse angesehen.</p> <p>Durch die Anlage der Streuobstwiese erhalten Amphibien und Reptilien eine Aufwertung ihres Lebensraumes. Auch für die Weinbergschnecke, Heuschrecken und Schmetterlingen kommt dies zu Gute. Letztere profitieren auch von der extensiven Grünlandfläche. Für die Fauna ist insgesamt kein erheblicher Verlust an Lebensraum zu erwarten.</p> <p style="padding-left: 40px;">→ Verbleibende mögliche Auswirkungen können durch Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vermieden/ausgeglichen werden. s. Kap. 13.4, Nr. 2</p>	
<b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	
<p>Akustische oder optische Störungen sind in der Bauzeit anzunehmen. Nutzungsbedingt kommt im Falle der Umsetzung eines Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses in unregelmäßigen Abständen zu einer Zunahme optischer und akustischer Reize auch während der Nacht, durch welche heimische Tiere gestört werden könnten.</p> <p>Es sind Störungen durch Lichteinwirkungen bei lichtmeidenden Insekten und Fledermausarten möglich.</p>	<b>Ba, Be</b>
<b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	
<p>Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.</p>	

<p><b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b></p> <p>Tiere passen sich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an, indem sich ihr Verbreitungsgebiet verschiebt. Aus den lokalklimatischen Veränderungen im Plangebiet lassen sich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ableiten.</p>
<p><b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b></p> <p>keine</p>

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<p><b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft infolge</b></p>
<p><b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b></p> <p>Es kommt grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen. Diese erscheinen derzeit jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes nicht planungsrelevant. <b>A</b></p>
<p><b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b></p> <p>Bauliche Nutzungen wie Gebäude heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland. <b>A</b></p> <p>Die Quantität und die Vielfalt der Grünflächen und der Gehölzstrukturen - die einen positiven Effekt auf das lokale Klima haben - wird durch die Planung jedoch erhöht.</p> <p>→ s. Kap. 13.4.1, Nr. 3</p>
<p><b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b></p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht mit klimarelevanten Emissionen aus dem Verkehrswesen zu rechnen. Auch klimarelevante Emissionen aus Feuerungsanlagen sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Auflagen aus der Gesetzgebung (EnEG, EEWärmeG, EEG, EnEV) nicht zu erwarten.</p>
<p><b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b></p> <p>keine</p>

**der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit keiner erheblichen Änderung des Klimas zu rechnen. Auch steht die Planung in keinem Kontext mit zu erwartenden Auswirkungen durch Klimawandel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die durch Überschwemmungen, Hochwasser, extreme Trockenheit o.ä. gefährdet sein könnten.

**der eingesetzten Techniken und Stoffe**

keine

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

**Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild infolge**

**des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Aufgrund des Nutzungswandels ergibt sich eine völlige Neugestaltung des Planungsgebietes. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch die künftigen Baukörper sowie die geplante Begrünung. Durch umfangreiche Durch- und Ingrünungsmaßnahmen wird das Plangebiet aufgelockert und zum Landschaftsraum vollständig hin abgeschirmt. Visuelle Beeinträchtigungen – wie etwa durch die künftigen Baukörper - sind daher im Vergleich gering.

A,  
Ba

Das Landschaftsschutzgebiet „Pölitz“ ist im südöstlichen Plangebiet betroffen. In diesem Bereich werden eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus sowie Stellplatzflächen sowie vielfältige Grünflächenstrukturen festgesetzt. Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, welcher im Landschaftsschutzgebiet gelegen war, wurde durch die 4. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitz vom 12.04.1973“ vom 20.09.2023 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Während der Bauphase wird durch Lärm der Baustelle das Landschaftserleben – auch im Umfeld des Geltungsbereiches wie im Landschaftsschutzgebiet - beeinträchtigt. Die Bauphase ist jedoch nur temporär und die baubedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

**der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Nutzung des Plangebietes und der Überbauung verändert sich das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes vollständig. Zudem wird ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Pölitz“ durch die Planung berührt bzw. überplant. Umliegende, das Landschaftsbild bestimmende Strukturen bleiben jedoch erhalten und prägende Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches werden weiterentwickelt bzw. neue vielfältige Grünstrukturen geschaffen.

A

→ s. Kap. 13.4.1, Nr. 4.3 & 4.4: Durch die umfangreiche Anlage von Grünstrukturen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen wird die künftige Bebauung weitgehend nach Südosten abgeschirmt. Darüber hinaus werden insbesondere nach Osten Ingrünungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich.

**der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Von der Planung ist derzeit ein nahezu nachtdunkler Bereich betroffen, der zukünftig durch Beleuchtung erhellt wird.

Be

**der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Diese Deponien können an anderer Stelle negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen.

Ba  
Be

**der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

keine
<b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>
Keine
<b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>
keine
<b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>
keine

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Natura 2000 infolge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,</li> <li>• der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</li> <li>• der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</li> <li>• der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,</li> <li>• der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),</li> <li>• der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,</li> <li>• der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels und</li> <li>• der eingesetzten Techniken und Stoffe.</li> </ul> <p>Das nächste Natura-2000 Gebiet, das FFH-Gebiet „Rehkoppel“ (DE 2228-352), liegt etwa 2 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf dessen Erhaltungsziele sind aufgrund dieser Entfernung und der trennenden Wirkung der Bundesautobahn A 1 nicht anzunehmen. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf die Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten.</p>

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge</b>
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>
<p>Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Licht, Lärm und Erschütterungen für das Schutzgut Mensch kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Bauphase unvermeidbar und zeitlich begrenzt.</p>
<b>A, Ba</b>

<p>Es bestehen Vorbelastungen durch Schallemissionen aufgrund der im Südosten verlaufenden A1. Sollte von der Umsetzung eines Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses abgewichen werden, könnten zudem Beeinträchtigungen auf die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Wohnnutzung entstehen.</p>
<p><b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b></p> <p>Es besteht der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung für Hausgärten und Kinderspielflächen, welcher Vorinanspruchnahme der Flächen für die entsprechenden Nutzungen auszuräumen ist. <b>Be</b></p>
<p><b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b></p> <p>Auf das Plangebiet wirken von der südlich verlaufenden Autobahn grenzüberschreitende Lärmemissionen ein, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden.</p> <p>→ Zur Minderung erheblicher Auswirkungen werden die folgenden Maßnahmen getroffen: s. Kap. 13.4.1 Nr. 4.1</p>
<p><b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b></p> <p>Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.</p>
<p><b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b></p> <p>keine</p>
<p><b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b></p> <p>keine</p>

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<p><b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,</li> <li>• der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</li> <li>• der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</li> <li>• der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,</li> <li>• der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),</li> <li>• der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,</li> </ul>
--

- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels und
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder archäologische Funde bekannt, sodass keine Auswirkungen auf diese entstehen.

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen infolge</b>	
<b>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</b>	
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nimmt der Mensch in negativer Weise Einfluss auf die natürlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.	<b>A</b>
<b>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</b>	
Die Flächeninanspruchnahme mit einhergehender Versiegelung hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die vorhandenen Wasserverhältnisse. Zudem ist der Boden mit seinen Wasserverhältnissen Grundlage für den Lebensraum von Pflanzen und Tiere, welcher mit der Inanspruchnahme des Plangebietes verloren geht, bzw. verändert wird.	<b>A, Ba</b>
<b>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>	
Auswirkungen auf Wechselwirkungen werden insbesondere durch Lichtimmissionen mit einhergehenden veränderten Lebensraumbedingungen erwartet.	<b>Be</b>
<b>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	
Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes veränderte Versickerung/Ableitung anfallender Niederschlagswasser hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.	<b>A</b>
<b>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	
keine	
<b>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	
keine	
<b>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	
Die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden lokalklimatischen Veränderungen haben Auswirkungen auf die Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere im Plangebiet.	<b>A</b>
<b>der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	
keine	

A = Anlagebedingte Auswirkungen    Ba = Auswirkungen während der Bauphase    Be = Betriebsphase

## **13.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung**

### **1. Schutzgut Fläche, Boden, Wasser**

- 1.1. Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 1.2. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- 1.3. Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.
- 1.4. Generell schonender Umgang mit Boden gem. DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘ und DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben‘ während der Bauausführung.
- 1.5. Gründächer auf Carports und Garagen tragen zur Abflussminderung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

### **2. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Natura 2000, Wechselwirkungen**

- 2.1. Der Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich erfolgt mit insektenfreundlichen Lichtquellen. Lichtquellen dürfen nicht auf Gehölz- und Heckenstrukturen (Leitstrukturen für Fledermäuse) gerichtet werden.
- 2.2. Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende September. Die Baufeldfreimachung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Anderenfalls muss die Fläche regelmäßig gemäht werden, um den Aufwuchs kurz zu halten und unbrauchbar für Bodenbrüter zu werden.
- 2.3. Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- 2.4. Erhalt wertvoller Einzelbäume, Schutz des Kronentraufbereiches durch entsprechende Festsetzung der Baugrenze und Regelungen für den Kronentraufbereich im Bereich der Dörflichen Wohngebiete
- 2.5. Wertvolle Baum- und Biotopbestände sind während der Bauzeit über bauzeitliche Schutzmaßnahmen wie Einzelstammschutz und Schutzzäune vor Eingriffen zu schützen.
- 2.6. Grünordnerische Festsetzung zum Ausgleich und Verbesserung der lokalen Grünstruktur
- 2.7. Im Fall von Straßensanierungsarbeiten im Bereich der Straßenbäume entlang des Schmachthagener Weges ist vor den Bauarbeiten ein/e Baumsachverständige/r heranzuziehen.

### **3. Schutzgut Klima / Luft**

- 3.1. Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- 3.2. Festsetzung von Grünflächen (z. T. mit Baumbestand) und Gehölzpflanzungen

3.3. Ausschluss von Steingärten

3.4. Festsetzung von Gründächern auf Carports und Garagen, sofern keine Solaranlage gebaut wird

#### **4. Schutzgut Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild**

4.1. Es werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen, getroffen.

4.2. 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.3. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass die zukünftige Bebauung sich in die umgebende Landschaft einfügen wird.

4.4. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft und eine Durchgrünung des Plangebiets sowie den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4.5. Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet sowie ggf. weitere einzurichtende Kinderspielflächen ist eine Unterschreitung des Prüfwerts für PCB von 0,4 mg/kg nach BBodSchV nach Anlage 2, Tabelle 4 zur Sicherstellung gesunden Wohnens nachzuweisen.

##### **13.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Eingriffe vorbereitet. In den oberen Abschnitten erfolgten hierzu bereits eine umfangreiche Bestandserfassung und Wirkungsprognose.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i. d. R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen oder von Waldflächen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage. Das Bilanzierungsmodell des MELUR und des Innenministeriums enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln sind. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs sowie die Darlegung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags (s. Kap. 14).

### 13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um eine langfristige, strukturierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Pölitz im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt (vgl. Kapitel 5.3). Dieses legt mögliche Alternativen einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar. Auf der Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche Standortalternativen dargestellt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange abgewogen. Nach gemeindlicher Abwägung wurde die Fläche der vorliegenden Planung als besonders geeignet für das angestrebte Entwicklungsziel beurteilt.

Auch im Plangebiet selbst wurden verschiedene Planungsalternativen betrachtet:

Erste Entwürfe für eine Bebauung südlich des Schmachthagener Weges sahen vorrangig eine Bebauung der Flächen der alten Hofanlage sowie Flächen südlich und östlich von dieser vor. Diese Variante musste jedoch verworfen werden, da die entlang des Mühlenbaches aufgeforsteten Flächen westlich des Plangebietes einen Waldabstand von 30 m erforderten.

Auf dieser Grundlage wurden zwei alternative Konzepte entworfen. Das Konzept B-2 sah eine straßennahe Bebauung entlang der K 101 vor; die Variante A-2 - die dem ersten Planentwurf nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht – dachte eine nahezu doppelt so große Siedlungsentwicklung, die über eine Erschließungsstraße erschlossen werden sollte und zum Teil in das bestehende Landschaftsschutzgebiet reichte, an.

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt vom Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz Lairm Consult GmbH am 26.02.2021, wurde die Variante A-2 verworfen. Durch die etwa 400 m entfernte A1 und dem daraus resultierenden Lärm ist eine Wohnbebauung wie in Variante A-2 vorgesehen nur unter strengen Vorgaben für schutzbedürftige Räume im Hinblick auf den Lärmschutz möglich.

Unter Betrachtung der Ergebnisse sowie des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes beinhaltet der vorliegende Plan eine straßennahe Bebauung im Bereich der ehemaligen Hoffläche und der östlich angrenzenden Ackerfläche. In diesem Rahmen wäre eine Planungsalternative zudem die Zurücknahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet gewesen. Um jedoch eine zeitgemäße Bebauung an einem bereits vorbelasteten, ortsnahen Standort umsetzen zu können, wurde sich für eine geringfügige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes entschieden. Zugleich setzt der vorliegende Planentwurf zur offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet umfangreiche Grünflächen und Gehölzpflanzungen fest. Als Ausgleich wäre auch die reine Anlage einer extensiven Grünfläche ausreichend, um einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, wurde jedoch auf einer Teilfläche auch eine Streuobstwiese vorgesehen.

Insgesamt ist das gewählte Plangebiet aus Umweltsicht gegenüber den Alternativflächen und den Planungsalternativen (bezogen auf das Plangebiet) vorzuziehen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind deutlich geringer, da im Gegensatz zu möglichen Alternativflächen auf Böden zurückgegriffen wird, die zu einem großen Teil bereits versiegelt waren. Zudem wird auf eine Planungsalternative zurückgegriffen, die im Vergleich eine geringere Versiegelung vorsieht. Außerdem wird durch die vorliegende Planungsalternative besonders den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild sowie dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet entsprochen.

## **14 Grünordnerischer Fachbeitrag, naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz werden planungsrechtliche Eingriffe vorbereitet. In den oberen Abschnitten erfolgte hierzu bereits eine umfangreiche Bestanderfassung und Wirkungsprognose.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i. d. R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen oder von Waldflächen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage.

Die genannten Bilanzierungsmodelle enthalten lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln sind. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden. Ausgenommen davon sind mögliche Beeinträchtigungen von Knickstrukturen. Sie werden nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2017 beurteilt. Deren erforderlicher Ausgleich unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung. Eine Darstellung der Bestandssituation befindet sich in der Anlage „Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pölitz“.

### **14.1 Bilanzierung des Ausgleichs**

#### **14.1.1 Schutzgut Boden**

Durch die Bebauung mit einhergehenden Bodenbewegungen, kleinräumigen Versiegelungen und Überdeckung von Bodenflächen ist von einer Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Anteile der Fläche waren bereits versiegelt, was in der Bilanzierung Berücksichtigung findet.

Die ehemalige Hofstelle hatte nach Abmessung der Karte WebatlasDE sowie von Luftbildern der Inspire Karte des DigitalerAtlasNord ([www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de)) eine Versiegelung von rd. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser Wert wird von der Flächenanzahl der ermittelten möglichen Versiegelung abgezogen, da für diesen Flächenanteil kein Ausgleich zu erbringen ist.

Für die restlichen entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann der Ausgleich nicht durch eine Bodenentsiegelung durchgeführt werden, da derartige Flächen sich nicht im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung befinden. Entsprechend wird auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen. Der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sieht als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für das Allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche von 0,4 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für die Gemeinbedarfsfläche von 0,4 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu 0,7 überschritten werden.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Wirkfaktoren	Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Verhältnis 1 : 0,3 anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	benötigte Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiet: 5.190 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 2.080 qm	2.080	0	1.040
Überschreitung im WA: 5.190 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2 = 1.040 m <sup>2</sup>	520	520	420
Gemeinbedarfsfläche: 3.480 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 1.390 m <sup>2</sup>	1.390	0	700
Überschreitung Gemeinbedarf: 3.480 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 1.040 m <sup>2</sup>	520	520	420
<b>Summe Eingriff</b>			<b>2.580</b>
entsiegelte Fläche im Bereich der ehemaligen Hofstelle =1.600 m <sup>2</sup>	0	0	-1.600
<b>Summe Ausgleichsbedarf:</b>			<b>980</b>

Gemäß vorliegender Bilanzierung sind demnach auf einer rd. 980 m<sup>2</sup> großen Fläche bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Für den Ausgleich des Schutzguts Boden wird eine ackerbauliche Fläche am südlichen Plangebietsrand aus der Nutzung genommen und zu einer Streuobstwiese sowie zu Extensivgrünland entwickelt bzw. mit einer freiwachsenden Hecke bepflanzt.

#### 14.1.2 Schutzgut Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Die Gründächer auf Carports und Garagen tragen zu einer erhöhten Verdunstungsrate und einer Abflusssdämpfung des Niederschlags bei. Dennoch wird gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren ein Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich, da anfallendes Niederschlagswasser nicht naturnah zurückgehalten oder versickert werden kann.

Es wird als angemessen erachtet, dass für das Schutzgut Wasser – entsprechend dem Schutzgut Boden – ein Ausgleichsbedarf von 980 m<sup>2</sup> erbracht wird.

#### 14.1.3 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, welches unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp entspricht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße 101 „Schmachthagener Weg“ und wird von dieser durch Gehölze zum Teil abgeschirmt. Im Südwesten grenzt eine Aufforstungsfläche an das Plangebiet. Südöstlich des Plangebietes beginnt die offene Landschaft in Form einer Ackerfläche.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Bebauung im Südosten, welche nicht durch vorhandene Strukturen abgeschirmt wird. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, wird die Anlage von freiwachsenden Hecken an der südöstlichen und östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche – sowie einer im Südosten folgenden Streuobstwiese innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Damit erfolgt eine nahezu vollständige, landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **14.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses unterscheiden für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um eine Ackerfläche. Diese ist genauso wie die Fläche der ehemaligen Hofstelle von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Somit werden auf diesen Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften notwendig werden.

Lediglich einzelne kleine Gehölzstrukturen – eine abgängige Walnuss sowie kleine, junge Gehölze (zwei Eichen, eine Birke und ein Haselstrauch) - können aus städtebaulicher Sicht nicht festgesetzt werden. Sollten diese durch die Bebauung bzw. Erschließung überplant werden, so wird die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten i. V. m. der Anpflanzung von heimischen Laubbäumen je 500 m<sup>2</sup> als ausreichend angesehen, um den Verlust zu kompensieren. Grundsätzlich ist eine Entnahme jedoch nicht vorgesehen.

Gemäß dem vorliegenden Artenschutzgutachten vom 23.08.2022 – erstellt durch das Büro BBS-Umwelt aus Kiel – wird ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis durch die Planung hervorgerufen. Gemäß dem Artenschutzgutachten ist für den Verlust der Lebensstätte der Schafstelze (Brachfläche im Bereich der ehemaligen Hofstelle) ein Ausgleich notwendig. Zum Erhalt der Art ist die durch die Planung vorgesehene rd. 2.410 m<sup>2</sup> große extensiv gepflegte Grünlandfläche im Süden des Geltungsbereiches, das an die offene Landschaft grenzt, ausreichend.

#### **14.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall. Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **14.2 Maßnahmen der Kompensation**

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergeben sich die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Boden	980 m <sup>2</sup>
Wasser	980 m <sup>2</sup>
Arten und Lebensgemeinschaften	0 m <sup>2</sup>
Landschaftsbild	0 m <sup>2</sup>
Klima / Luft	0 m <sup>2</sup>
	1.960 m <sup>2</sup>

Zudem ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form eines Ersatzlebensraums für die Art Schafstelze notwendig.

Der erforderliche Ausgleich wird über die Anlage der Streuobstwiese, des Extensivgrünlands und die Anlage der freiwachsenden Hecken erbracht.

Im südöstlichen Plangebiet werden Festsetzungen zur Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese auf einer rd. 1.520 m<sup>2</sup> großen, ehemals ackerbaulich genutzten Fläche getroffen. Diese ist hierfür als blühreiches, extensiv gepflegtes Grünland herzustellen und jährlich zu mähen. Darüber hinaus sind alle 10 bis 12 m hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Im Rahmen eines multifunktionalen Ausgleichs wird südöstlich an die Streuobstwiese anschließend, auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, extensiv gepflegtes Grünland auf einer rd. 2.410 m<sup>2</sup> großen Fläche angelegt. Diese Fläche ist von Gehölzen freizuhalten und extensiv zu pflegen. Neben dem Ausgleich für das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Boden wird somit ein Ersatzlebensraum für die Schafstelze geschaffen.

Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, die im Südwesten und Osten der Gemeinbedarfsfläche auf insgesamt 650 m<sup>2</sup> freiwachsende Hecken auf ehemals ackerbaulich genutzten Flächen festlegen. Diese sind mit gebietsheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Gemeinbedarfsfläche ist eine 3 m breite Zuwegung innerhalb der südöstlich liegenden freiwachsenden Hecke zu der südlich angrenzenden Fläche herzustellen, um die Pflege der Streuobstwiese und des extensiv gepflegten Grünlands zu gewährleisten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz hergestellt:

Maßnahme	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
freiwachsende Hecken (zu 75% anrechenbar)	650	490
Streuobstwiese	1.520	1.520
Extensivgrünland	2.410	2.410
<b>Summe</b>		<b>4.420</b>

Insgesamt werden im Plangebiet Festsetzungen zur Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese, artenreichen Extensivgrünlands sowie freiwachsender Hecken auf einer zuvor überwiegend intensiv

ackerbaulich genutzten Fläche getroffen. Diese Maßnahmen entsprechen gem. der erläuterten Anrechnung einem Ausgleich für eine Fläche von 4.420 m<sup>2</sup>. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden gemäß der Bilanzierung 1.960 m<sup>2</sup> multifunktionaler Ausgleich benötigt. Der erforderliche Ausgleich kann demnach vollumfänglich im Plangebiet nachgewiesen werden. Insgesamt verbleibt ein **Ausgleichsüberschuss von rd. 2.460 m<sup>2</sup>**.

## **15 Zusätzliche Angaben**

---

### **15.1 Merkmale der technischen Verfahren**

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer - sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß der Hinweise des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 9.12.2013 vorgenommen.

Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurden die über das Umweltportal zur Verfügung stehenden Daten genutzt. Auf Basis der Daten einer Bodenschätzung und deren Übersetzung in die bodenkundliche Systematik und mit Hilfe ausgewählter, teilweise modifizierter Methoden des Methodenkatalogs hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ausgewählte Bodenfunktionen landesweit flächendeckend bewertet.

Die Abarbeitung der Artenschutzbestimmungen erfolgt durch ein artenschutzrechtliches Gutachten vom Büro BBS-Umwelt aus Kiel. Die Abarbeitung der grünordnerischen Belange ist durch einen Grünordnerischen Fachbeitrag durchgeführt worden, der in den Umweltbericht integriert ist.

### **15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Unterlagen ergaben sich keine relevanten Schwierigkeiten.

### **15.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

#### 15.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll der Bedarf der Gemeinde Pölitz nach Flächen für eine wohnbauliche und gemeinbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung gedeckt werden. Dazu wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Rand der Ortslage planungsrechtlich für die Entwicklung von verdichteter Wohnbebauung sowie einem Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus vorbereitet.

Der Geltungsbereich umfasst bisher als Acker bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Brachflächen im Bereich einer ehemaligen Hofstelle. Nach Südwesten wird die Fläche von Wald und Sukzessionsflächen eingefasst.

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie Fachgutachten in Form einer schalltechnischen Untersuchung, eines Bodengutachtens und einer artenschutzfachlichen Prüfung. Zudem wurden Informationen aus dem gemeindlichen Landschaftsplan und dem Umweltportal SH herangezogen.

Aus den Gutachten resultierende Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen, Hinweisen und Erläuterungen des Bebauungsplanes. Nicht vermeidbare, erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Form einer freiwachsenden Hecke, der Anlage einer Streuobstwiese sowie der Anlage von extensivem Grünland kompensiert.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung. Diese bewertet schutzgutbezogen die möglicherweise mit der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die im Baugesetz genannten Umweltbelange.

Schutzgut / Prüfkriterium	Wertbestimmende Kriterien	Beurteilung der erheblichen Auswirkungen/erforderliche Maßnahmen
Fläche	landwirtschaftliche Nutzflächen, Brachfläche	Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes keine Auswirkungen
Boden	Im Bereich der Brachfläche stehen anthropogen überprägte Böden, im gesamten Gebiet weitgehend schluffige Sande in Kombination mit Geschiebelehm und -mergel an. Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr geringe bis geringe bodenfunktionale Gesamtleistung auf.	Im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden bereits anthropogen überprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Überplanung der östlich angrenzenden Flächen stellt hingegen eine erstmalige Flächeninanspruchnahme dar. → <b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b>

<b>Wasser</b>	Unversiegelte, lehmig / schluffige Böden mit geringer Versickerungsrate, keine naturnahen Oberflächengewässer	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes, im Osten des Plangebietes erstmalige Versiegelung → <b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b>
<b>Pflanzen</b>	Ackerland, Brachfläche, Wald, Einzelbäume und Sträucher	Keine erheblichen Eingriffe in Grünstrukturen / Wald
<b>Tiere</b>	<u>Europäisch /national geschützte Brutvögel:</u> Brutvögel der Gehölze, Bodenbrüter, Offenlandbrüter <u>Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL:</u> Fledermäuse, Haselmäuse, Kammmolch	Erhebliche Beeinträchtigungen können durch geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen umgangen werden. Wald bleibt erhalten, größere Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt → <b>Baufeldfreimachung und Gehölzeingriffe zu den festgesetzten Zeiten, ggf. Vergrämung</b> → <b>insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung</b> → <b>Ausgleich für Inanspruchnahme der Brachfläche</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen nach Osten / Südosten einsehbar. Teilflächen sind im Landschaftsschutzgebiet gelegen	Erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. → <b>Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt</b> → <b>Eingrünung zur offenen Landschaft erforderlich</b>
<b>Klima/Luft</b>	Aufgrund der Größe des Plangebietes und der anvisierten Nutzung nicht planungsrelevant. Lokalklimatische Veränderungen infolge der Bebauung und Versiegelung	Keine erheblichen Auswirkungen, da Maßnahmen zur Sicherung bestehender Strukturen und die Anlage von Grünstrukturen mögliche Auswirkungen auf das Lokalklima minimieren.
<b>Natura 2000</b>	Aufgrund der Entfernung zu bestehenden europäischen Schutzgebieten nicht planungsrelevant	Keine erheblichen Auswirkungen
<b>Mensch</b>	- grenzwertüberschreitende Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (Autobahn) - mögliche grenzüberschreitende Lärmemissionen durch Gewerbelärm werden gutachterlich nicht angenommen - mögliche Geruchsmissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung	Es werden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen erforderlich → <b>Festsetzungen zum passiven Lärmschutz</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.	Keine erheblichen Auswirkungen
<b>Wirkungsgefüge</b>	Aufgrund bestehender, intensiver, anthropogener Nutzung bzw. vormaliger Nutzung sind die natürlichen Wirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern erheblich gestört.	Keine Erheblichkeit

Durch den vorliegenden Planentwurf wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden entsprochen und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Der durch die Überplanung der Fläche entstehende Ausgleichsbedarf kann durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke, einer Streuobstwiese sowie extensiv gepflegten Grünlands vollumfänglich im Plangebiet erbracht werden. Durch diese Anpflanzungen kann zudem eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes und eine Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet sichergestellt werden.

Dem artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf wird durch Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und durch innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen entsprochen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können durch Bauzeitenregelungen und die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung vermieden werden. Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich für den Habitatverlust der Schafstelze wird im Rahmen eines multifunktionalen Ausgleichs durch die Anlage des extensiven Grünlandes sowie der Streuobstwiese erbracht.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen erfolgen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

## 16 Quellenverzeichnis

---

Als Plangrund- bzw. -unterlagen wurden bisher verwendet:

Allgemeine Baugrundbeurteilung, Deklarationsanalyse nach LAGA, B-Plan 9 der Gemeinde Pölitz (14.09.2021), Baugrund Kuhrau Ingenieurgesellschaft mbH, Bargteheide

Biotoptypenkartierung SH 2020 Ministerium für Energiewende Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung [ <http://zebis.landsh.de>; September 2022]

Digitaler Atlas Nord SH [www.danord.gdi-sh.de: Archäologischer-Atlas SH; Schleswig-Holstein; anord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de; September 2022]

Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Gemeinde Pölitz B-Plan Nr. 9, (23.08.2022), BBS-Umwelt, Kiel

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, Januar 2020.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, 1999

Umweltportal SH, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein; [www.umweltdaten.landsh.de; September 2022]

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Schmachthagener Weg“ der Gemeinde Pölitz (Stand 23.03.2023), Lairm Consult GmbH, Bargteheide.

## 17 Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung am 28.09.2023 gebilligt.

Pölitz, den 12. 02. 2024

.....



Der Bürgermeister



**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

23843 Bad Oldesloe

