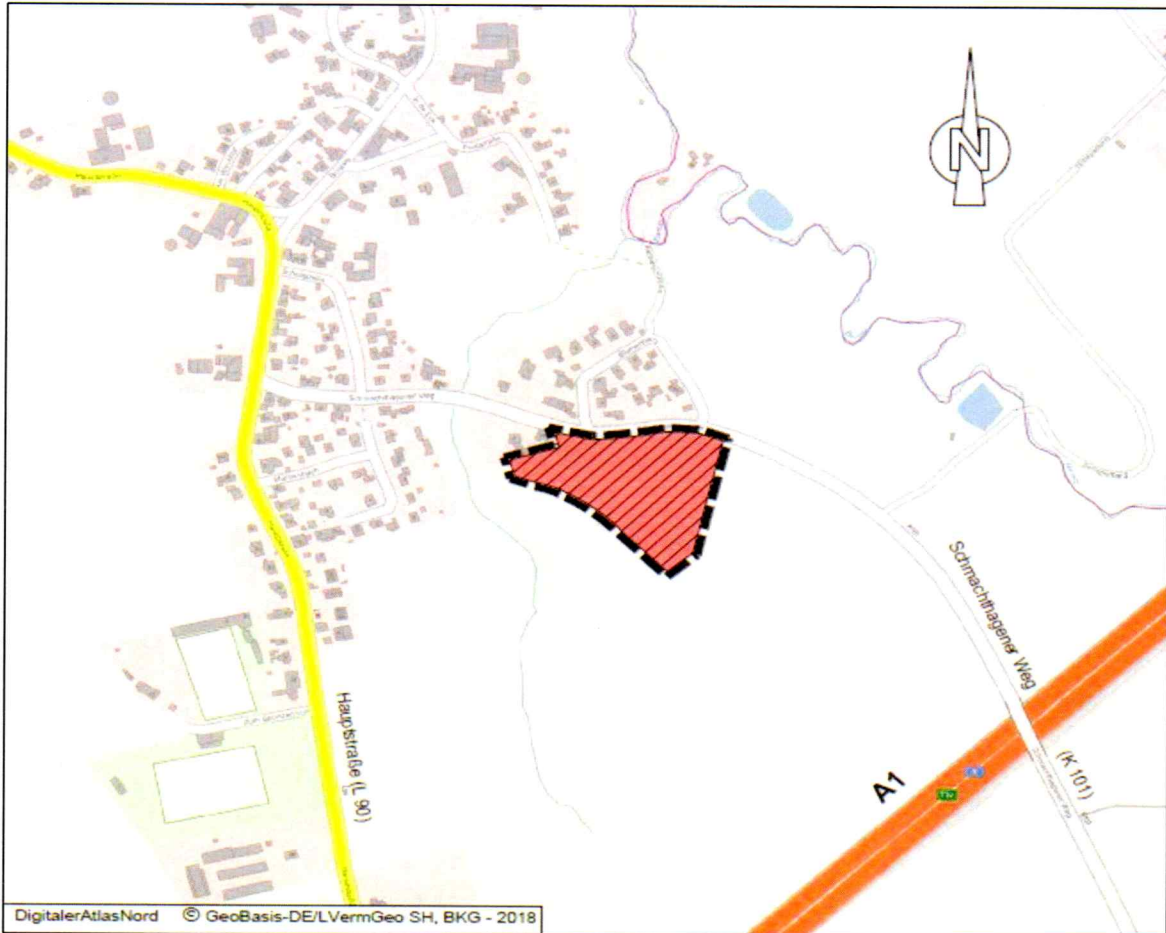


# Gemeinde Pölitz

## 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

„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 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</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
Abschließender Beschluss .....	4
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Abwägung anderer Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>

## **1. Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

Die Planung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 § 1 Abs. 1 Nr. 1 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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

Von 11 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 Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in den Planentwürfen angepasst.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.

### **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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

25 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.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur möglichen Belastung der Böden mit polycyclischen Biphenylen 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 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „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.

22 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.

#### **Abschließender Beschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat am 28.09.2023 nach Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### **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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Verbindliche Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wurden auf Ebene des Bebauungsplanes 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. 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.

Aus Umweltsicht ist das gewählte Plangebiet gegenüber den Alternativflächen und den Planungsalternativen (bezogen auf das Plangebiet) vorzuziehen. Die Eingriffe im 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.

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

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4

23843 Bad Oldesloe

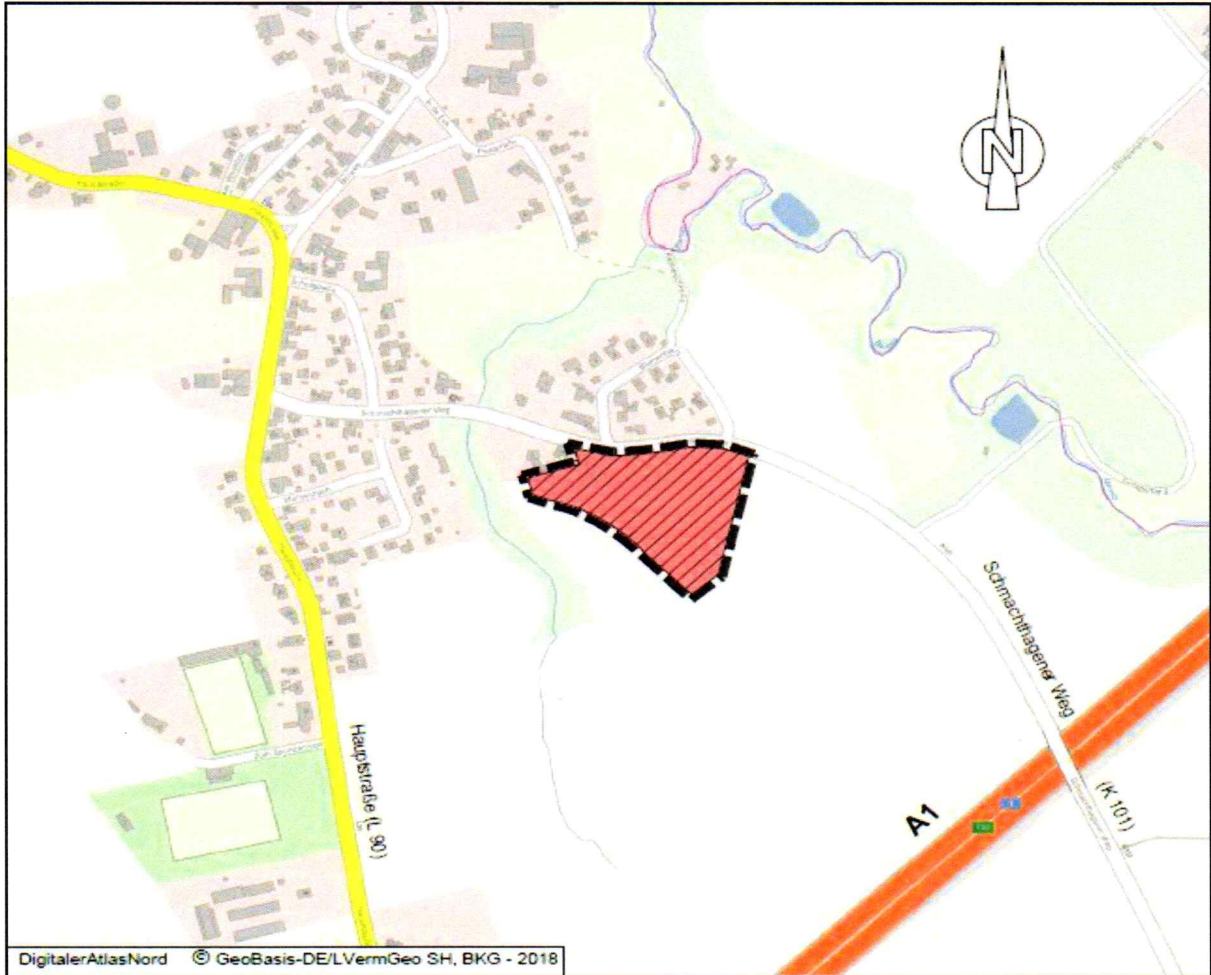


# Gemeinde Pölitz

## 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

„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</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeines Planungsziel</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
5.1	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – 2021	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998	12
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	14
<b>6</b>	<b>Standortwahl</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>18</b>
8.1	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
8.2	Natur und Landschaft	19
8.3	Artenschutz	19
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Einleitung</b>	<b>23</b>
12.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	23
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:	23
<b>13</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>26</b>
13.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	26
13.1.1	Schutzgut Fläche, Boden, Wasser	26
13.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	31
13.1.3	Schutzgut Klima / Luft	31
13.1.4	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild, Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
13.1.5	Natura 2000	32



13.1.6 Wirkungsgefüge .....	33
13.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	34
13.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	36
13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
<b>14 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
14.1 Merkmale der technischen Verfahren .....	38
14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse .....	38
14.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen .....	38
14.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
<b>15 Quellenverzeichnis .....</b>	<b>40</b>
<b>16 Billigung .....</b>	<b>41</b>

**Anlagen:**

1. Geruchs – Immissionsprognose für mögliche Baulandpotenzialflächen am Standort Pölitz, westlich der Hauptstraße/ Landkreis Stormarn (15.11.2021), ECO-CERT, Schwerin

## 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. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung sowie Gemeinbedarfsflächen für ein kombiniertes Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus 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.

Im Zuge der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt i. V. m. der planungsrechtlichen Vorbereitung der weiteren Siedlungsentwicklung zudem die Entlassung einer Teilfläche aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet gem. der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Pölitz“ vom 12.04.1973.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

#### Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 17.04.2019 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 für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.09.2023 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 A1) gequert, der Ortsteil Pölitz befindet sich nordwestlich dieser.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 das Flurstück 62/20, das Flurstück 158/69 (teilweise) sowie das Flurstück 39/9 (teilweise). Das Plangebiet schließt einen Teilbereich der Straße „Schmachthagener Weg“ mit ein, über die das Plangebiet in Zukunft erschlossen wird.

Der Geltungsbereich für das Gebiet „südlich Schmachthagener Weg“ hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die Fläche des Vorhabengebietes setzt sich künftig wie folgt zusammen:

- Wohnbaufläche rd. 5.540 m<sup>2</sup>
- Gemeinbedarfsfläche rd. 3.820 m<sup>2</sup>
- Grünflächen rd. 7.530 m<sup>2</sup>
- Waldflächen rd. 1.080 m<sup>2</sup>

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

### **3 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Pölit 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 Pölit 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 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölit bereitet eine wohnbauliche und gemeinbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle und angrenzenden Ackerflächen vor.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 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.

### **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).

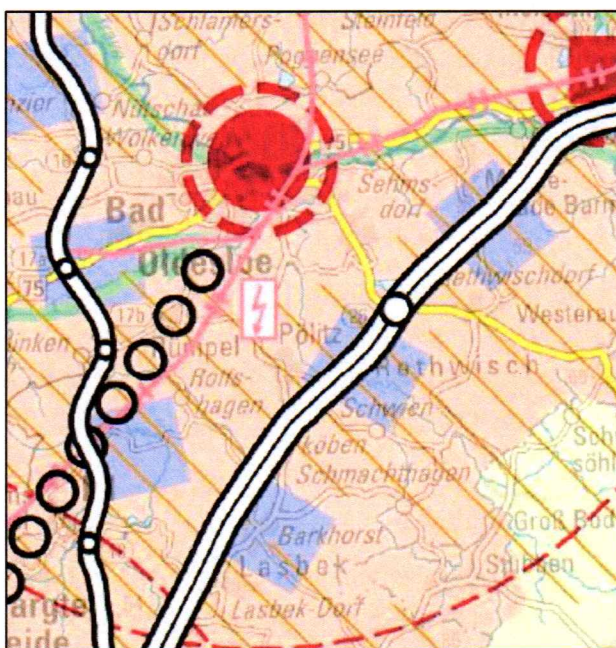
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 2000).

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

### 5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (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 Landesentwicklungsplans 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 Pölitz 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 einem Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus umzusetzen.

Somit besteht seitens der Gemeinde Pölitz 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 Nr. 9) ist unter anderem für eine kurzfristige Umsetzung vorgesehen (s. Kapitel 6).

#### 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 Siedlungsstruktur 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: 1G)*

Die Ziele und Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zur Siedlungsentwicklung stehen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz nicht entgegen. Die Gemeinde Pölitz ist unmittelbar südöstlich 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 und ermöglicht eine gemischte Siedlungsentwicklung. Unter anderem wird auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, welche zu einer kompakten Siedlungsform und einer erhöhten Bebauungsdichte im ländlichen Raum beitragen, vorbereitet. 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: 3Z)*

Die 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.

*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 % vorausgesetzt. Zukünftig werden vorrangig 1- bis 2-*

*Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60-jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen. (Siedlungsentwicklungskonzept 2020, S. 5)*

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 typischerweise um kleinere, meist barrierefreie Wohnungen handelt, gering ausgeprägt ist.

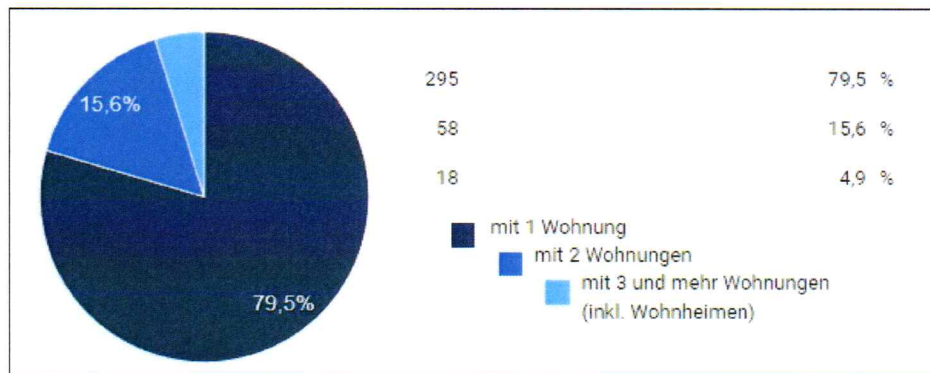


Abbildung 2: Wohnungsbestand in der Gemeinde Pölitz; Quelle: Statistikamt Nord, 31.12.2021.

Die Flächen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pölitz. Somit obliegt es der gemeindlichen Steuerungsfunktion, den Abverkauf der entsprechenden künftigen Baugrundstücke unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zeitlich zu steuern.

#### Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie (Kap. 3.7)

*Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.*

*Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (Fortschreibung LEP S-H 2021, Kap. 3.7: 1G)*

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Die in kurzer Distanz zum Ortskern des Ortsteils Pölitz gelegene Fläche wird durch die Planung einer neuen Nutzung zugeführt. Zum südlich angrenzenden Landschaftsraum werden umfangreiche Grünflächen dargestellt.

#### 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: 2G)

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 im 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: 3G)*

*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: 4Z)*

*Zur Verringerung der Neuanspruchnahme 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 leer fallende 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: 5G)

*In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5 und 6 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

*Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden (Kapitel 4.5). Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht. (3.9, 8 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)*

Die Gemeinde Pölitz hat die rege Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde zum Anlass genommen, im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufzustellen (s. Kap. 6). 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.

**Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung: Zu 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 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

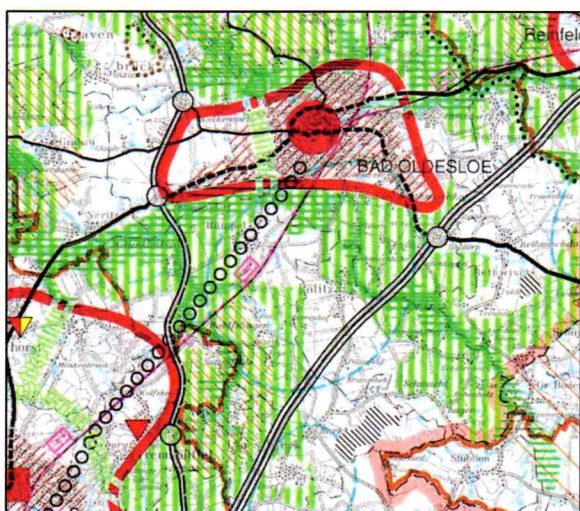


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

- 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 21).
- 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 der Ziele, 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des gemeindlichen Bedarfs eine ehemalige Hofstelle für eine gemischte Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die Fläche des Plangebiets befindet sich nicht innerhalb des regionalen Grünzuges. Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



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

Die 2. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (1970) der Gemeinde Pölit enthält für einen Teil des Plangebietes die Darstellung eines Dorfgebiets gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO. Den übrigen Teilen des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan noch keine Bodennutzung zugewiesen.

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 erforderlich. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

## 6 Standortwahl

Die Gemeinde Pölit stellt aufgrund der ländlich reizvollen Lage, der Nähe zu Bad Oldesloe sowie der guten Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen attraktiven Wohnstandort für Familien mit Kindern sowie Berufspendlern dar.

In den letzten Jahren wurde der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht nachgekommen weshalb innerhalb des Plangebietes nach Aufgabe der Hofstelle eine Fläche planungsrechtlich für Wohnbebauung vorbereitet werden soll. Außerdem soll ein neuer Standort für die Feuerwehr auf einer Gemeinbedarfsfläche entstehen. Der Standort muss entsprechend sowohl für Wohnbebauung geeignet sein, als auch einen für die Feuerwehr geeigneten Standort aufweisen, welcher eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile der Gemeinde Pölit ermöglicht.

Gemäß dem Siedlungsentwicklungskonzept 2020 (SEK) soll eine Entwicklung über eine Bauleitplanung schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Pölit und Schmachthagen stattfinden. Die Flächen Pö\_5, 7 (Geltungsbereich B-Plan 9), 9, und 10 sowie Sh\_6 sind für eine kurzfristige Umsetzung vorgesehen. Die Fläche Nr. 8 wird zwar für eine langfristige Entwicklung vorgesehen, im Rahmen des SEKs jedoch genau wie die Fläche Nr. 7 als geeignet eingestuft. Deshalb wird sie im Folgenden ebenfalls näher betrachtet.

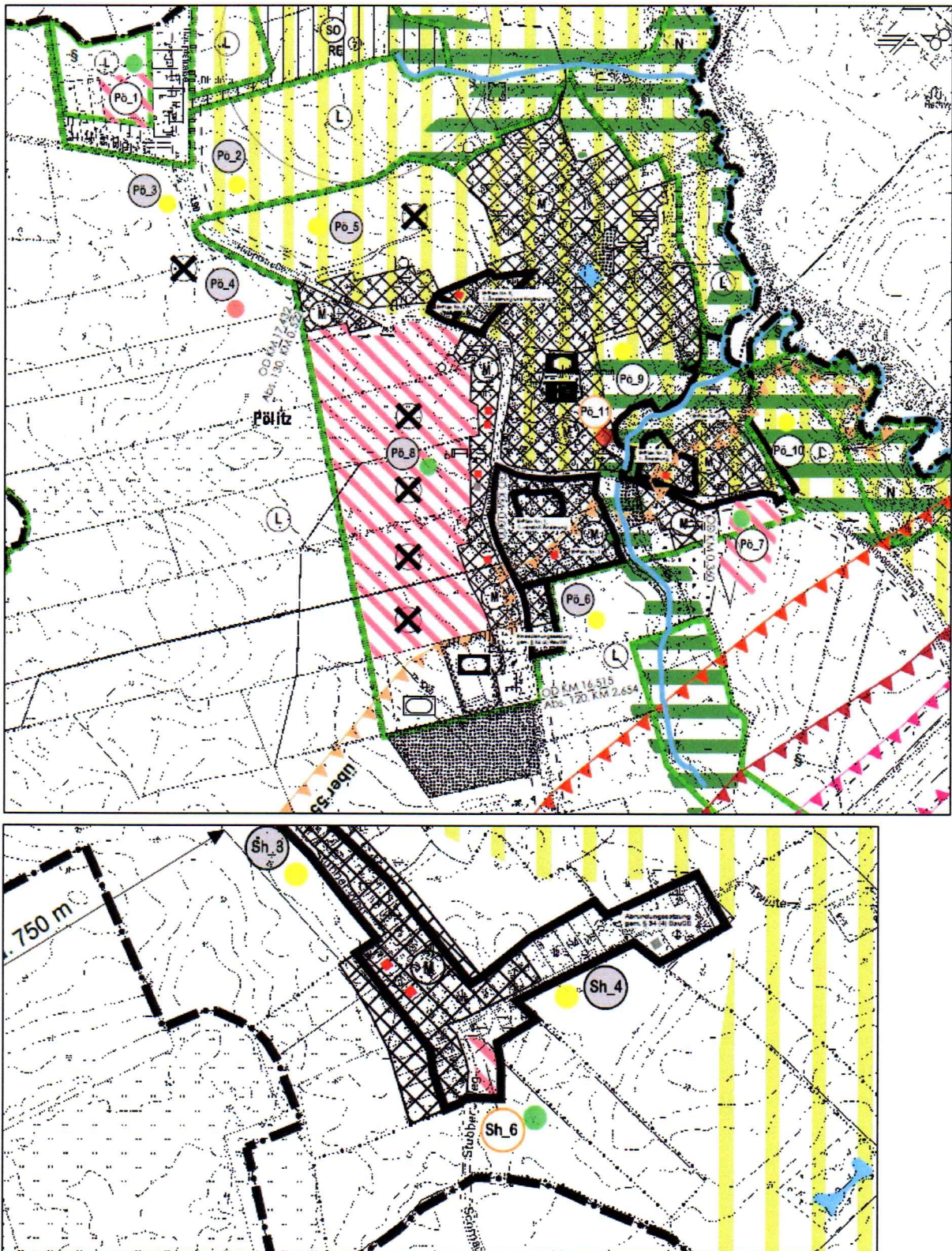
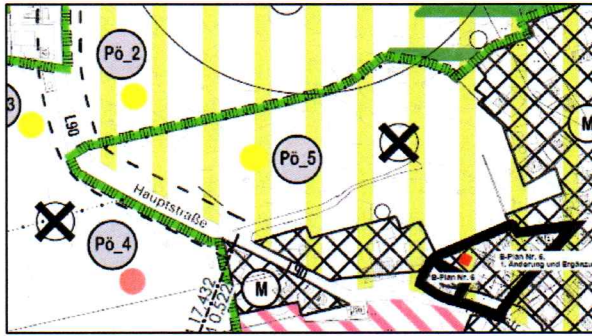


Abbildung 5: Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz.

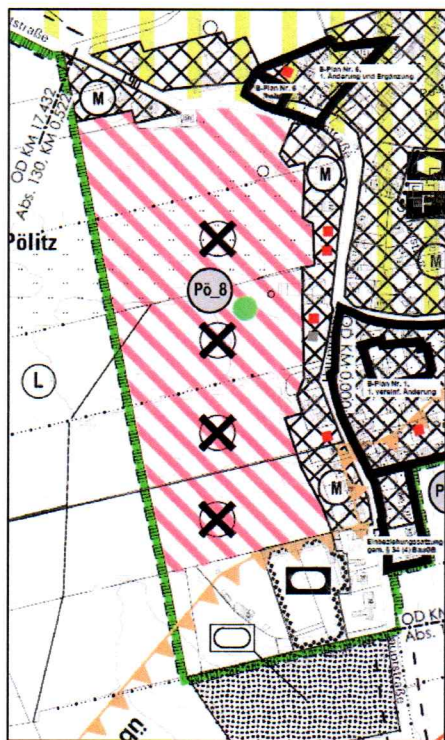


Die **Fläche Pö\_5** befindet sich nordwestlich des bestehenden Siedlungskörpers und nördlich der Hauptstraße und wird gemäß SEK lediglich als bedingt geeignet eingestuft. Die Fläche liegt gem. dem Regionalplan (1998) innerhalb eines regionalen Grünzuges und ist gemäß dem Landschaftsplan (2001) als Fläche mit Altablagerung gekennzeichnet. Im südöstlichen Teilbereich wäre eine Arrondierung möglich, nach Westen

bestehen aus städtebaulicher Sicht jedoch erhebliche Bedenken, da ansonsten eine fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft entstehen würde. Diese Flächenteile sind jedoch gem. dem Geruchsgutachten mit Stand vom 15.11.2021, erstellt durch das Büro ECO-CERT von Emissionen von über 15 % bzw. z. T. über 20 % Geruchsstundenhäufigkeiten betroffen.



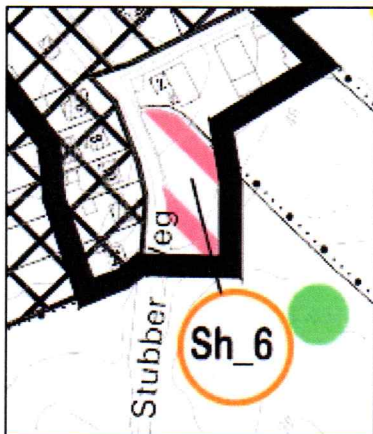
Die **Plangebietsfläche Pö\_7** ist in Teilen bereits durch frühere Versiegelungen und Nutzungen geprägt. Die Fläche ist für den Naturschutz von allgemeiner Bedeutung, sie ist jedoch zum Teil im Landschaftsschutzgebiet gelegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Anbindung an die Kreisstraße 101 „Schmachthagener Weg“ sind von diesem Standort die einzelnen Ortsteile schnell durch die Feuerwehr zu erreichen. Ebenfalls liegt der derzeitige Hauptstandort der Freiwilligen Feuerwehr in der Nähe des geplanten Neubaus.



Die als **Pö\_8** gekennzeichnete Fläche befindet sich westlich des Hauptsiedlungskörpers des Ortsteils Pölit. Gegen eine entsprechende Entwicklung wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens seitens des Kreises Stormarn keine ortsplanerischen und städtebaulichen Bedenken geäußert, sofern die bestehenden Altablagerungen, die Sportplatze missionen sowie erforderliche Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Aufgrund der Präsenz einiger landwirtschaftlich aktiver Betriebe wurde bei der näheren Untersuchung der Fläche darüber hinaus die Fragestellung der Geruchsemissionen berücksichtigt.

Entsprechend wurde ein Geruchsgutachten mit Stand vom 15.11.2021 für die Fläche Pö\_8 durch das Büro ECO-CERT erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass der gesamte nördliche Bereich der Fläche, welcher sich hauptsächlich für eine Abrundung der Siedlungsflächen anbieten würde, Geruchsstundenhäufigkeiten von z. T. weit über 10 % aufweist. Der verbleibende Flächenteil grenzt im Süden an den Sportplatz mit Schießanlage an. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen, wären in diesem Bereich somit Abstände zur Sportnutzung einzuhalten oder umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Damit verbleibt für eine wohnbauliche Entwicklung voraussichtlich insbesondere ein Bereich zwischen der Hauptstraße Nr. 26 a und Nr. 30. Die Ausweisung eines Wohngebietes im diesem Bereich würde jedoch zur Ausprägung eines „Siedlungsfingers“ statt einer stimmigen Abrundung führen.

Darüber hinaus ist der verbleibende Flächenteil des Pö\_8 nicht nur im Flächennutzungsplan als *Sand- bzw. Kiesabbaufläche* dargestellt, sondern wird im Altlastenverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Stormarn) als A2-Archivfläche geführt, da an dieser Stelle alte Autobahnteile verbracht wurden. Aufgrund des Umfangs, der Dauer, der Kosten und des erwarteten Ergebnisses einer umfassenden Altlastenuntersuchung wurde eine solche durch die Gemeinde jedoch noch nicht beauftragt.



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.

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Flächen Pö\_5, 9 und 10 sowie Sh\_6 im Gegensatz zu der sich in Überplanung befindlichen Fläche Pö\_7 nicht bzw. nicht so gut für die Umsetzung des Vorhabens eignen. Die Fläche Pö\_5 ist aufgrund bestehender Geruchsbelastung als ungeeignet einzustufen. Die Flächen Pö\_9 und Pö\_10 werden lediglich als bedingt geeignet eingestuft und befinden sich im Regionalen Grünzug sowie auf einer für den Biotopverbund geeigneten Flächen. Die Fläche Sh\_6 ist hingegen zu klein und zu weit vom Hauptort entfernt für die angestrebte Entwicklung.

Die Plangebietsfläche Pö\_7 wird als geeignet für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung eingestuft. Die Fläche ist in Teilen bereits durch frühere Versiegelungen und Nutzungen geprägt. Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet besonders für einen Feuerwehrstandort. 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 Hauptstandort der Freiwilligen Feuerwehr in der Nähe des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

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

## **7 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz**

---

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche sowie als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Diese Änderung ermöglicht eine gemischte Siedlungsentwicklung auf der Fläche, sodass unter anderem die Fläche der ehemaligen Hofstelle einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Das südwestliche Teilstück des Flächennutzungsplanes wird als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes sowie südlich der Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen werden Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

## **8 Umweltbelange**

---

### **8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pölitz wurde durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH, mit dem Stand vom 23.03.2023, eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um den Verkehrslärm sowie den von der geplanten Feuerwehr ausgehenden Gewerbelärm zu bewerten. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan Nr. 9 als Anhang bei.

Aufgrund des Verkehrslärms der nahen Autobahn sowie der angrenzenden Feuerwehr werden Maßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Diese können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) und passiven Schallschutz geschaffen werden. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind im gesamten Plangeltungsbereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.



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.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm durch das Dorfgemeinschaftshaus nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

## **8.2 Natur und Landschaft**

Sind aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Zudem sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Umweltberichtes im Teil II der Begründung sind die Umweltbelange bewertet worden. Das Plangebiet ist demnach von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Von besonderer Bedeutung sind einige Einzelbäume sowie eine Waldfläche, die im Südwesten in das Plangebiet hineinragt.

Mit erheblichen Auswirkungen ist insbesondere durch die mit der Planung einhergehende Versiegelung zu rechnen. Zudem gehen Veränderungen im Landschaftsbild einher. Der erforderliche Ausgleich der Eingriffsregelung ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung nachzuweisen.

## **8.3 Artenschutz**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten besondere Schutzvorschriften. Durch die Planung werden diese Schutzbestimmungen berührt. Es wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse durch das Büro BBS-Umwelt GmbH, Kiel, mit Stand vom 23.08.2022, erstellt. Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung nachzuweisen.

# **9 Nachrichtliche Übernahmen**

---

## **9.1 Wald**

Der Geltungsbereich der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes 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.

Die dargestellten Grünflächen sind durch eine kontinuierliche Pflege und Unterhaltung in einem waldfreien Flächenzustand zu halten, um eine dauerhaften Sicherung der geplanten Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

## **9.2 Landschaftsschutz**

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

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und die geltenden Vorschriften bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.

## **9.3 Biotopverbund**

Das Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz 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 eine Grünfläche von der Bebauung abgeschirmt.

## **9.4 Anbauverbotszone**

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich entlang der Kreisstraße 101 (K101) 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 der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz 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 Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt (48 m<sup>3</sup>/h/Hydrant über 2 h). Zusätzliche erforderliche Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsplanung herzustellen. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 wird verwiesen.

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.

### **10.3 Energieversorgung**

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

Im Bereich der Planung 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 Schmutz-/ Regenwasserentsorgung**

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandenen Schmutzwasserleitungen der Stadtwerke Bad Oldesloe einzuleiten. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

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.

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 im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 9 eine gedrosselte Einleitung in den Hauptkanal Plangebiet in Aussicht gestellt. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde bereits abgestimmt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen zu einem naturverträglichen Regenwassermanagement, d. h. zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen, zu treffen.

### **10.6 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 „Allgemeinen 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 (0,59 mg/kg) mit polycyclischen Biphenylen erkundet, sodass ein Anfangsverdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung für das gesamte Vorhabengebiet vorliegt.

Zwar unterschreitet der gemessene Wert von 0,59 mg/kg PCB den Prüfwert für Wohnbauflächen allgemein, so dass einer Ausweisung als Wohngebiet nicht grundsätzlich etwas entgegensteht, jedoch ist die Herkunft und Verteilung der Schadstoffe unklar.

Zum Schutze des Menschen muss in den für Hausgärten und Kinderspielmöglichkeiten genutzten Bereichen eine Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV nach Anlage 2, Tabelle 4 durchgeführt werden. Der Prüfwert von 0,4 mg/kg PCB muss für diese Flächen unterschritten werden. Alternativ ist der Oberboden in 0 – 0,5 m uGOK durch sauberen Oberboden auszutauschen.

### **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

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 Bauleitplanes

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölit liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pölit. Im westlichen Plangebiet befand sich eine alte Hofanlage, welche zwischenzeitlich abgerissen wurde. Einzelne Gehölze sind hier noch erhalten. Ansonsten ist die Fläche vegetationsfrei. Der östliche Bereich wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang des Schmachthagerer Weges stehen einzelne Bäume.

Westlich 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. Östlich und südlich des Plangebiets grenzt die offene, ackerbaulich geprägte Landschaft an. Im südlichen Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Pölit“.

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für ein neues Gebäude für die Feuerwehr- und Gemeindehaus sowie eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Wohnbaufläche auf rd. 5.540 m<sup>2</sup>
- Gemeinbedarfsfläche auf rd. 3.820 m<sup>2</sup>
- Grünflächen auf rd. 9.420 m<sup>2</sup>,
- Waldflächen auf rd. 1.080 m<sup>2</sup>

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den Geltungsbereich Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Grünflächen und Flächen für den Wald dargestellt.

#### 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**

In Neubaugebieten hat eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu erfolgen, mit dem Ziel, die abzuleitenden Niederschlagsmengen zu reduzieren. Entsprechende verbindliche Regelungen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

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

Es wird auf die geltenden Regelungen des EnEG, EEWärmeG, EEG, EnEV, etc. verwiesen, die bereits verbindliche Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nennen.

**§ 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**

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 Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitenden 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 dienende 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 vermieden werden. 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 Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden.**

Es wird auf eine bereits stark beeinträchtigte und ehemals bebaute Fläche einer ehemaligen Hofstelle zurückgegriffen (Wiedernutzbarmachung). Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz zu treffen.

**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. 6). 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 Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zahlreiche Grünflächen, die im Verhältnis zur derzeitigen ackerbaulichen Nutzung eine auf das Lokalklima ausgleichende Wirkung haben werden.

#### **Bundes-/Landesnaturenschutzgesetz**

Ziel des Bundesnaturgesetzes und dessen 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 durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Anwendung, die im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu präzisieren sind.

#### **Bundesbodenschutzgesetz**

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

Das Gesetz wird durch die Inanspruchnahme einer in Teilen bereits wesentlich anthropogen überprägten Fläche (ehemalige Hofstelle) eines bereits stark beeinträchtigten und ehemals versiegelten Bodens (Widernutzbarmachung) berücksichtigt.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel.

Das Gesetz ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Regelungen zur möglichen Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

#### **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 mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Die im Umfeld des Plangebietes liegenden Waldflächen wurden hinsichtlich der Abstandsregelungen überprüft. Der Waldabstand von 30 m wurde als nachrichtliche Übernahme im Planwerk dargestellt.

#### **FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie**

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

Das Plangebiet befindet sich in rd. 2 km Distanz zu dem FFH-Gebiet „Rehkoppel“ (2228-352).

Aufgrund der Entfernung zu diesem 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.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll eine naturverträgliche Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geprüft werden. 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 ist zu beachten.

### 12.2.2 Fachpläne

<b>Baugesetzbuch:</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang g): Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
<b>Landschaftsprogramm</b>
Im Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Land Schleswig-Holstein dargestellt.
Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 weist in seiner Karte 1 für das Plangebiet ein Wasserschongebiet aus. 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 ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.
<b>Landschaftsrahmenplan</b>
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. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 1 (Blatt 2) 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 Biotopverbundsystems, 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, zusammen trifft. Ein ausreichender Abstand zum Mühlenbach, als Teil des Schwerpunktbereiches von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- 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. Die Karte 2 (Blatt 2) des Landschaftsrahmenplans stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG dar. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes werden in der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes von der Planung berührt. Es ist ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Kreis Stormarn zu stellen.

## 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, Boden, Wasser

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 einzelne Bäumen begleitet wird. Südwestlich der ehemaligen Hofstelle beginnt eine Staudenflur, die in eine Aufforstungsfläche übergeht.

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 Tiefe 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.

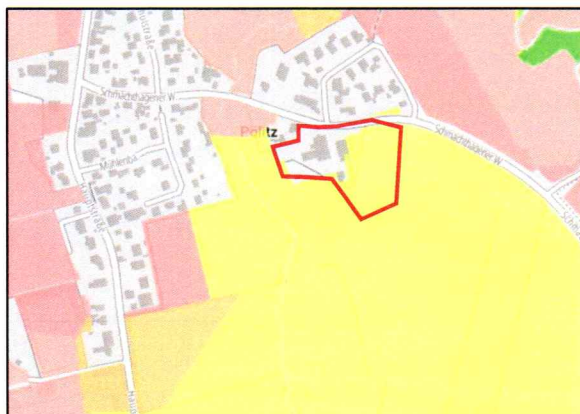
Die Böden sind aufgrund der ursprünglich vorhandenen Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen überprägt und weisen entsprechend gestörte bzw. beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Das östliche Plangebiet wird von einer Geländesenke geprägt. Vorbelastungen ergeben sich hier im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



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.

Abbildung 6: Bodenkundliche Feuchtestufe, Quelle: Umweltportal SH

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

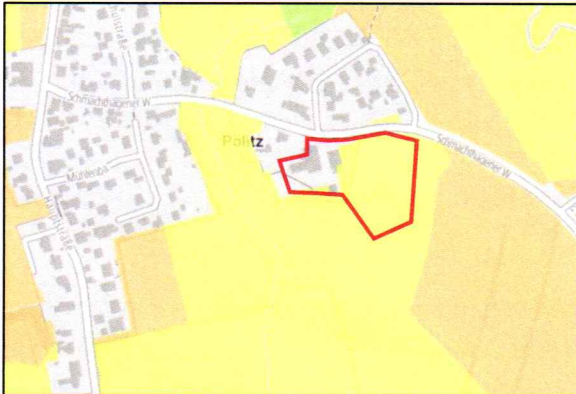


Abbildung 7: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum, Quelle: Umweltportal SH.

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 Grundwassererneuerung 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.

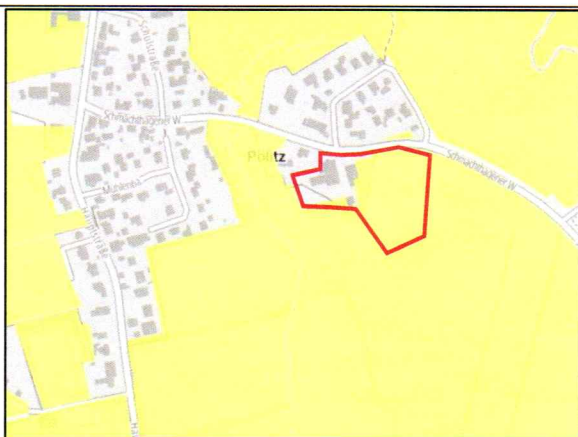


Abbildung 8: Sickerwasserrate, Quelle: Umweltportal SH.

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 9: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, Quelle: Umweltportal SH.

Böden mit einer geringen Nährstoffhaltekapazität 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 aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften



Abbildung 10: 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 (Nitrat auswaschungsgefährdung (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 Bodenwasseraustausches, 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

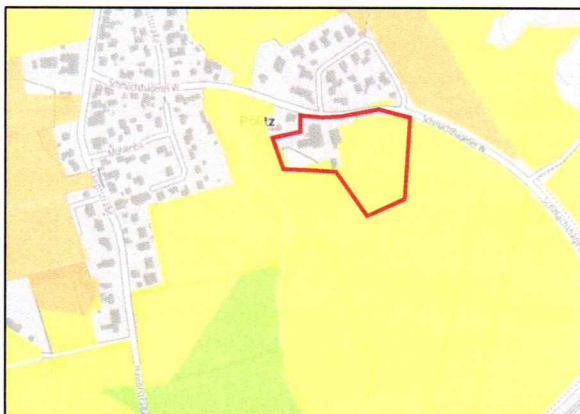


Abbildung 11: Ertragsfähigkeit, Quelle: Umweltportal SH SH.

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



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 Gesamtleistung.

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

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

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 Mühlengraben.

### **13.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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.

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.

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. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen (LRT-Biotope) vorhanden.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen heimischer Tierarten zu rechnen. Dabei ist zwischen den Arten des allgemeinen Artenschutzes und denen des besonderen Artenschutzes zu unterscheiden. Arten des besonderen Artenschutzes sind im Plangebiet insbesondere heimische Brutvögel (Brutvögel der Gehölze, Bodenbrüter und Offenlandbrüter), Kammolche sowie Fledermäuse, die den Schutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen.

### **13.1.3 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. 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.

### **13.1.4 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild, Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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. Die östlichen Flächen im Plangebiet werden ackerbaulich bewirtschaftet. Am Schmachthagener Weg stehen einzelne Bäume unterschiedlichen Alters. Nördlich des Schmachthagener Weges sowie westlich des Plangebietes prägt die beginnende Siedlungsstruktur von Pölitz das Landschaftsbild.

Während das westliche Plangebiet noch dem Siedlungskörper von Pölitz 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 „Pölitz“.

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.

Gem. vorliegendem Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 sind von der in rd. 400 m Entfernung südlich des Plangebietes verlaufenden A1 für den Plangeltungsbereich, grenzwertüberschreitende Immissionen tags und nachts zu erwarten. 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.

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.

#### **13.1.5 Natura 2000**

In etwa 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.

### **13.1.6 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 mit ähnlichen Auswirkungen auf die Umwelt wie bei dieser Planung auszugehen.

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

**Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen infolge**

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

Das Schutzgut Fläche ist insbesondere durch den Nutzungswandel betroffen. Aufgrund des Nutzungswandels ergibt sich eine völlige Neugestaltung des Planungsgebietes. Es kommt zu einer Verschiebung des heutigen Siedlungsrandes. Damit geht die Produktions- und Lebensraumfunktion der Fläche verloren, was Auswirkungen auf die einzelnen anderen Schutzgüter hat.

Mit der Umsetzung der Planungen werden Flächen versiegelt, die damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren gehen. Das Schutzgut Boden ist zudem durch notwendige Geländeangleichung mit Auf- bzw. Abtrag betroffen, sodass die Oberflächengestalt verändert wird. Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen führen zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern die Standortigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, in welchem die Böden unversiegelt sind, sind die Auswirkungen durch Versiegelungen und Flächenverbrauch als besonders erheblich anzusehen. Im westlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle sind die

Böden bereits durch eine Bebauung und menschliche Nutzung beeinträchtigt und verändert, sodass in diesen Bereichen ein geringerer Umfang des Bodens beeinträchtigt wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich infolge von Flächenversiegelungen, die zur Ableitung des Oberflächenwassers und Versickerung an anderer Stelle führen.

Mit der baulichen Entwicklung der derzeitigen Brach- und Ackerfläche geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Lebensraum mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung.

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft kommt es grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen. Diese erscheinen derzeit jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes nicht planungsrelevant.

Wirkungen auf das Landschaftsbild entstehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen. Aufgrund des Nutzungswandels ergibt sich eine weitgehende Neugestaltung des Planungsgebietes. Durch die dargestellten Grünflächen werden die baulichen Flächen zur offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet weitgehend abgegrenzt.

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch kann es aufgrund der etwa 400 m entfernten A1 zu Verkehrsimmissionen und durch die geplante Feuerwehr zu Gewerbelärm kommen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.



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

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme und Veränderungen im Wasserregiment durch Versiegelungen und Ableitung von Oberflächenwasser kommt es aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern zu Veränderungen des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen sowie zu Veränderungen in der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Letzteres kann zu Überschwemmungen und Erosionen führen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Natura 2000-Gebiete:

Durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen stehen infolge der veränderten Flächeninanspruchnahme durch eine Bebauung zukünftig weniger Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Zudem sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen zu erwarten. Gleichzeitig kommt es in den zukünftigen Außenraumbereichen mit gärtnerischer Gestaltung sowie den Grünflächen zu einer Zunahme der Pflanzenvielfalt im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit zu neuen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bauliche Nutzungen wie Gebäude und Straßen 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. Zudem ist die Luftfeuchte in bebauten Gebieten aufgrund weniger Vegetationsflächen geringer als in der freien Landschaft.

Infolge der Flächeninanspruchnahme durch Bauflächen und Grünflächen kommt es zu einer vollständigen Neugestaltung der Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Es besteht der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung für Hausgärten und Kinderspielflächen, welcher Vorinanspruchnahme der Flächen für die entsprechenden Nutzungen auszuräumen ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können sich durch unerwartete Funde ergeben.

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

Gegenüber dem Bestand ist insbesondere aufgrund des Nutzungswandels mit einer Erhöhung der Lichtemissionen und einer Zunahme optischer Reize zu rechnen (Straßenbeleuchtung, private Beleuchtungseinrichtungen, Feuerwehr). Hiervon sind insbesondere bisher weitgehend nachtdunkle Bereiche betroffen.

Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit der Überschreitung der Grenzwerte gemäß 39. BImSchV durch Luftschadstoffemissionen 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.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der A1, wodurch es zu Auswirkungen auf den Menschen und seine Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen kann.

**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. Für diese Deponien müssen an anderer Stelle Flächen bereitgestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Bei Überschreitung geltender Richt- und Orientierungswerte bestehen gesundheitliche Gefahren für den Menschen.

**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**

Kumulierende Wirkungen bestehen im Plangebiet nicht.

**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**

Pflanzen und Tiere passen sich so weit wie möglich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an und weichen ungünstigen Lebensbedingungen aus. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass heimische Pflanzenarten durch die Flächennutzung vertrieben werden. Lokalklimatische Veränderungen ermöglichen es nichtheimischen Pflanzenarten, in den Gärten gute Wachstumsbedingungen zu finden und neue Lebensräume für die heimische Tierwelt zu bilden.

Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit keiner erheblichen Änderung des Klimas zu rechnen. Auch steht die Planung in keinem direkten Kontext mit zu erwartenden Auswirkungen durch den Klimawandel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die durch Hochwasser und extreme Trockenheit o.ä. gefährdet sein könnten. Aufgrund der entstehenden Versiegelungen im Plangebiet sind im Rahmen von Starkregenereignissen Überschwemmungen jedoch nicht auszuschließen.

**der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Es gilt das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (BImSchG).

Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Normen und Gesetze beim Umgang mit dem Boden und dem Einsatz geeigneter Maschinen können die Auswirkungen auf den Boden deutlich minimiert werden.

Die Verwendung von Tausalzen auf Straßen- und Wegeflächen kann zu einer Anreicherung von Chloriden und Salzen im Boden und in Gewässern führen. Diese können langfristig angrenzende Vegetation schädigen.

### 13.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Die Anordnung der Bauflächen erfolgt entlang des Schmachthagener Weges. Im südlichen Plangebiet sind Grünflächen insbesondere zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes "Pölitz" vorgesehen.

Darüber hinaus sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Minimierung zu treffen. Diese umfassen:

- ☞ den Erhalt vorhandener Gehölz- und Biotopstrukturen,
- ☞ den Schutz heimischer Tierarten durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldfreimachung und ggf. weitere Bauzeitenregelungen und/oder Ersatzlebensräume,
- ☞ die 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) sowie eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise der Gebäude,
- ☞ die Berücksichtigung der 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),
- ☞ eine naturverträgliche Ableitung anfallenden Oberflächenwassers,

- ☞ die Schaffung von Grünstrukturen und verbindliche Regelungen zur Durchgrünung des Plangebietes im privaten und öffentlichen Raum durch Pflanzungen, Vorgaben zur Dachbegrünung und zum Ausschluss von Steingärten,
- ☞ eine Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft und eine Durchgrünung des Plangebiets, die durch Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sicherzustellen ist,
- ☞ die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Verkehrs- und Gewerbelärm durch geeignete Schallschutzmaßnahmen.
- ☞ 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.

Sind aufgrund 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.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Nachweis des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um eine langfristige, strukturierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Pölit im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt (vgl. Kapitel 6). 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.

Aus Umweltsicht ist das gewählte Plangebiet gegenüber den Alternativflächen und den Planungsalternativen (bezogen auf das Plangebiet) vorzuziehen. Die Eingriffe im 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 Zusätzliche Angaben**

---

### **14.1 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 09.12.2013 vorgenommen.

Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurden die über den Umweltportal SH 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.

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

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

### **14.3 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. Konkrete Regelungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### **14.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bedarf der Gemeinde Pölitz nach Flächen für eine wohnbauliche und dem Gemeinbedarf dienende Siedlungsentwicklung gedeckt werden. Dazu wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Rand der Ortslage planungsrechtlich für die Entwicklung von 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.

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
<b>Fläche</b>	landwirtschaftliche Nutzflächen, Brachfläche	Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes keine Auswirkungen
<b>Boden</b>	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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich</b>
<b>Pflanzen</b>	Ackerland, Brachfläche, Wald, Einzelbäume und Sträucher	Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen können durch Abstandsregelungen vermieden werden.
<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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. <b>→ Ausgleichsmaßnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich</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 notwendig</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 (Feuerwehr) nicht relevant	<b>→ es werden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen erforderlich</b>

	- mögliche Geruchsimmissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung	
<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

Der erforderliche Ausgleich für die Inanspruchnahme unversiegelter Böden, Störung des Wasserhaushalts und in Bezug auf Artenschutzbelange ist in Abstimmung mit den Fachbehörden über den Bebauungsplan neu zu regeln.

Durch Anpflanzungen sind eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes und eine Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen.

## 15 Quellenverzeichnis

Als Plangrund- bzw. -unterlagen wurden bisher verwendet:

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

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](http://www.umweltdaten.landsh.de); September 2022]

## 16 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 **13. 12. 2023**  
Pölitz, den .....

  
Der Bürgermeister



Aufgestellt durch:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

23843 Bad Oldesloe