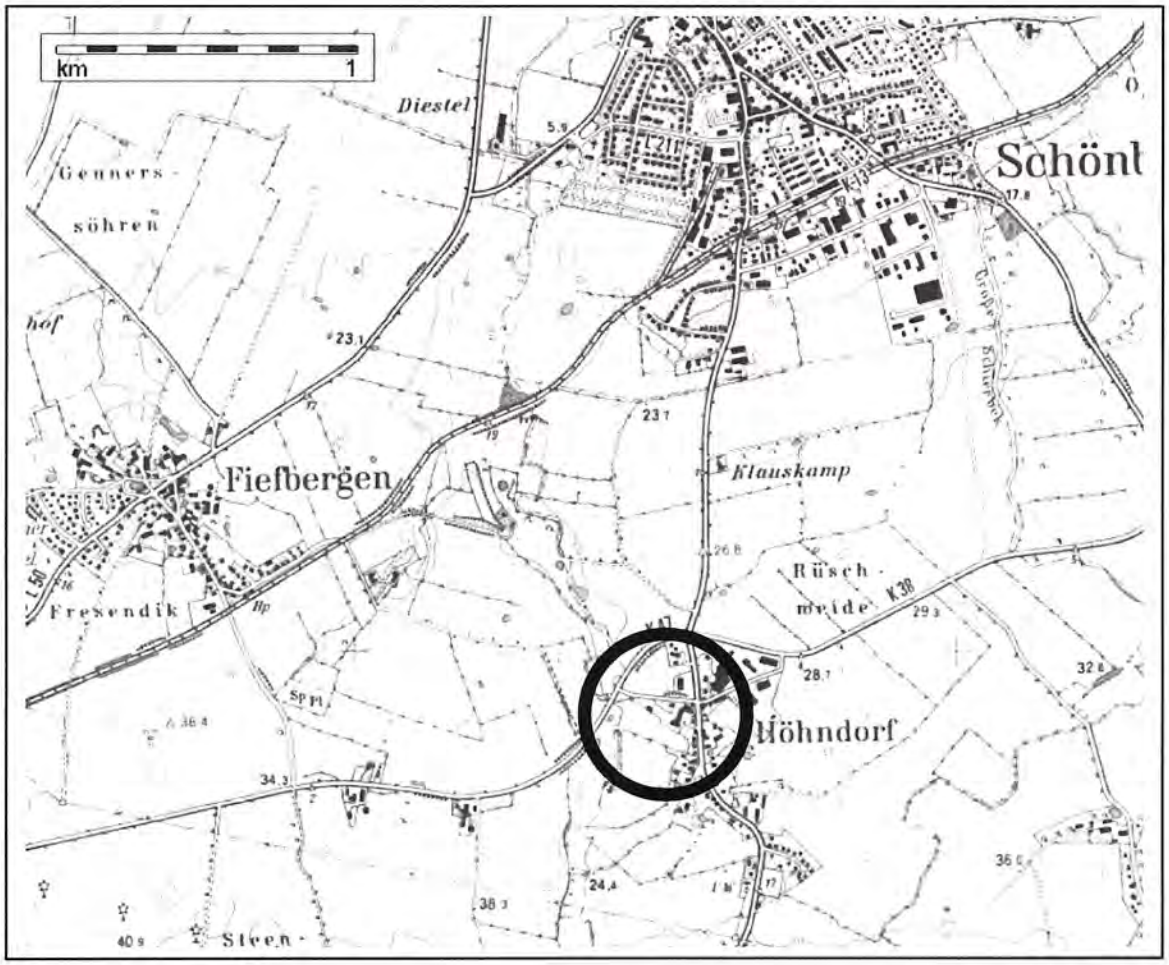



# BEGRÜNDUNG
# ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE HÖHNDORF, KREIS PLÖN

FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER DORFSTRASSE IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE DORFKOPPEL

---

Bearbeitung:
**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand:
**09.08.2010, 18.02.2011**
**Redaktionelle Ergänzung gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 11.05.2011**

---

Art des Verfahrens:
**Regelverfahren** - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (§13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
**§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB**

## Inhalt

**Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes ..... 3**

**1. Allgemeines ..... 3**

**2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben ..... 4**

**3. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 ..... 5**

**4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr ..... 8**

**5. Art und Umfang der Werbeanlagen (§ 84 LBO) ..... 9**

**6. Sichtdreieck ..... 9**

**7. Ver- und Entsorgung ..... 10**

**8. Immissionsschutz ..... 11**

**9. Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen ..... 11**

**10. Altlasten ..... 11**

**11. Bodenordnende Maßnahmen ..... 11**

**12. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung ..... 12**

**13. Bestehender Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf ..... 12**

**14. Kosten der Gemeinde ..... 12**

**Teil II: Umweltbericht ..... 13**

Erstellt durch das Büro FRANKE's - Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel (frankekiel@aol.com) beauftragt.

# Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf für den Bereich westlich der Dorfstraße in Verlängerung der Straße „Dorfkoppel" erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.02.2010.

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2 2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro FRANKE's - Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel (frankekiel@aol.com) beauftragt.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Höhndorf östlich der K47 und westlich der L211. Es umfasst die Bereiche südlich der Flurstücke 53/19, 56/4 und 60/1 und nördlich des Flurstückes 46/14 bzw. nördlich des in West-Ost Richtung verlaufenden Knicks.

Die überplante Fläche ist ca. 1,67 ha groß. Die Fläche westlich des Flurstückes 53/27, die Flurstücke 53/34 und 53/30 werden zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Westlich der Dorfstraße, entlang der Straße „Dorfkoppel" 5 bis 9 gibt es bereits bestehende Bebauung. Weitere noch nicht bebaute, aber bereits baurechtlich vorbereitete Grundstücke sind die Flurstücke 53/32, 53/31 und 56/11.
Die bestehende Bebauung wird durch die Straße „Dorfkoppel" erschlossen.

### 1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

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

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der vorstehend beschriebenen Flächen zu schaffen.

Nach vorausgegangenen Planungsgesprächen sind die Bauflächen 1 und 2 als Gewerbebetrieb (Eingeschränkt) ausgewiesen worden, um auch die Schallemissionen aus den geplanten Gewerbebetrieben zu beschränken (s. Ziffer 8 und Teil B -Text- Ziffer 9). Die Bauflächen 3 bis 6 bleiben entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes als Mischgebietsfläche erhalten, verändern sich allerdings von der Größe aufgrund der geänderten Ausfahrt zur L 211 geringfügig.

Die Straße „Dorfkoppel" bleibt von der Planung nahezu unberührt. Aufgrund der zu erwartenden Verkehre zu den Bauflächen 1 und 2 wird der Einmündungsbereich zur L211 Richtung Norden verschoben. Die Dorfkoppel endet zukünftig in der Baufläche 2. Dieser Endpunkt stellt sich dann als Wendehammer dar, welcher ausreichend dimensioniert ist für dreiachsige Müllfahrzeuge.

Als Eingrünungsmaßnahme ist entlang der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine neu anzulegende Anpflanzungsfläche festgelegt. An der südlichen Grenze zum Plangeltungsbereich ist aus gleichem Beweggrund der bestehende Knick als zu erhalten festgelegt worden und wird durch einen Knickschutzstreifen zukünftig gesichert.
Die Maßnahmenfläche östlich der K47 entspricht der Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

### 2.1 Ortslage, Lage im Raum

Die Gemeinde Höhndorf liegt im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel, südlich der Gemeinde Schönberg an der L211 Schönberg in Richtung Preetz.
Höhndorf liegt im Kreis Plön und gehört dem Amt Probstei an.

### 2.2 Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).
Die Gemeinde Höhndorf liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

#### 2.2.1 Landesentwicklungsplan (2010) Schleswig-Holstein

Der Landesraumordnungsplan (LROP) wird in absehbarer Zeit durch den Landesentwicklungsplan (LEP), der sich derzeit in Aufstellung befindet, abgelöst werden. Für den perspektivischen Planungszeitraum sind daher die Aussagen des im Entwurf vorliegenden LEP relevant.
Der Entwurf zum LEP enthält im Hinblick zum Plangeltungsbereich und dem Vorhaben folgende Darstellungen bzw. Aussagen: Für die Gemeinde Höhndorf ergeben sich folgende Festsetzungen:
Höhndorf liegt

- im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel und
- in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum der Gemeinde Schönberg.

### 2.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Für die Gemeinde Höhndorf ergeben sich folgende Festlegungen:
Höhndorf liegt
- im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel,
- in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum der Gemeinde Schönberg.

### 2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Darstellungen der Änderung des Landschaftsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Sowohl die Mischgebietsflächen als auch die Gewerbegebietsflächen werden im aktuellen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und steht nicht im Widerspruch zu diesem.

Der Landschaftsplan stellt die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 als Eignungsfläche für gewerbliche Bebauung dar und die Flächen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze als Eignungsräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie zu Erhaltung vorhandener Knicks. Für das im Westen verlaufende, verrohrte Fließgewässer wird eine Entrohrung und eine naturnahe Gewässergestaltung empfohlen.
Die Aussagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 binden sich in die Vorgaben des Landschaftsplanes ein.

## 3. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2

### 3.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

Gemäß der voraus gegangenen Planungsgesprächen mit der Gemeinde werden die Flächen als Gewerbegebietsflächen (Eingeschränkt, siehe Ziffer 8) und Mischgebietsflächen ausgewiesen. Dies entspricht den Aussagen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.
Die Gewerbegebietsfläche und Mischgebietsfläche wird fast mittig durch eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getrennt. Erreichbar sind beide Flächen durch die „Dorfkoppel".

**Gewerbegebietsfläche (Eingeschränkt)** (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebietsfläche betrifft die Bauflächen 1 und 2. Die Gewerbegebietsfläche ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, da einige Nutzungen ausgeschlossen bzw. bezüglich des Schallleistungspegels (gem. dem Ursprungsbebauungsplan) begrenzt werden.
Das heißt, dass gemäß §1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300m² zulässig,
- wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln
- und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb ste-

hen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung – Tankstellen – ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Bauflächen 1 und 2 ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 jeweils eine [1] Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen. Zunächst befindet sich die Gemeinde Höhndorf im Einzugsbereich der Gemeinde Schönberg (Unterzentrum), in welcher sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden sind. Daher ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und bedarf keiner weiteren Ausweisung von Flächen in der Gemeinde Höhndorf. Alle weiteren betrieblichen Einrichtungen sind bis zu einer Größe von 300m² zulässig.
Da es sich bei den Betrieben in der Regel auch um kleinere Handwerksbetriebe handelt, werden zugeordnete Wohnnutzungen, jeweils eine [1] Wohnung pro Baufläche, zugelassen. Die Wohnungen müssen gegenüber der Grundfläche und Baumasse des Gewerbebetriebes untergeordnet sein.

Der Ausschluss der Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten lässt sich damit begründen, da es sich bei dem Entwicklungsgebiet um ein relativ kleines Areal mit nur einer Zufahrt („Dorfkoppel") handelt.
Die „Dorfkoppel" führt durch schon teilweise bebautes und wohnbaulich genutztes Mischgebiet. Durch den Ziel - und Quellverkehr entstehen gerade bei den o. g. Einrichtungen unnötige Belastungen durch Emissionen.
Weitere wohnbauliche Entwicklungen auf den verbleibenden Grundstücken würden dadurch gefährdet.

**Mischgebietsfläche** (§ 6 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten [MI] (Bauflächen 3 bis 6) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist argumentativ identisch wie bei der Gewerbegebietsfläche.
Der Ausschuss von Gartenbaubetrieben ist ähnlich zu sehen. Derartige Betriebe führen auch zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens. Des weiteren werden bei einem Gartenbaubetrieb relativ große Flächenanteile benötigt, die aufgrund der Lage nicht vorhanden sind.

Alle weiteren Nutzungen gemäß §6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 sind zulässig, da von diesen keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind. Zudem befindet sich eine ähnliche Nutzungsstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft.

## 3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ (Grundflächenzahl) festgelegt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Diese Angabe ermöglicht eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen. Der Bauherr/Investor kann unter Berücksichtigung der Vorschriften die Grundstücke bebauen. Die Höhe der GRZ liegt unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.
Bei den Bauflächen 1 und 2 wird die GRZ mit 0,6 vorgegeben, bei der Mischgebietsfläche eine GRZ von 0,25. Beide Werte orientieren sich an der Umgebungsbebauung, im westlichen/nördlichen Bereich durch kleinere und größere Gewerbeeinrichtungen, entlang der Dorfstraße (L211) durch eine kleinteilige Struktur geprägte Wohnbebauung.
Die Gemeinde beabsichtigt mit einer reduzierten GRZ Zahl eine Maßvolle bauliche Entwicklung.

**Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über N.N. festgesetzt. Auf diese Weise können durch Abgrabungen/ Aufschüttungen und optische Mehrgeschossigkeiten ungewollte Höhenentwicklungen von Gebäuden vermieden werden. Die gewählte maximale Höhe orientiert sich an der angrenzenden Nachbarbebauung bzw. der bestehenden Bebauung der Baufelder 3 und 5.
Im Baufeld 1 wird die Gebäudehöhe mit 36,00müNN, im Baufeld 2 eine Gebäudehöhe mit 37,00müNN festgelegt. Bei beiden Baufeldern sind zwei geschossige Baukörper möglich. Die Differenz der GH beträgt aufgrund der topografischen Höhenentwicklung 1,00m.
Die Bauflächen 3 und 5 sind bereits bebaute Baufelder, daher orientiert sich die zulässige GH an der bereits bestehenden Bebauung. Im Baufeld 5 muss zusätzlich die topografische Höhenentwicklung berücksichtigt werden.
Die verbleibenden Baufelder 4 und 6 sind bisher nicht bebaut. Die Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an der bestehenden Bebauung. Die GH weisen jedoch unterschiedliche Werte auf, begründet durch die topografische Höhenentwicklung und Vorgabe der zulässigen Geschossigkeiten.

**Geschossigkeit** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das maßstäbliche Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten bedarf der Regelung des baulichen Umfanges.
Daher werden die zulässigen Geschosse in den einzelnen Baufeldern vorgegeben. Bei den Baufeldern 1 bis 3 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Höhenbegrenzung nimmt Bezug zu den vorhandenen Baukörpern des Baufeldes 3 sowie der nördlich angrenzenden Bebauung.
Bei den Baufeldern 4 bis 6 ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Diese Festlegung nimmt auch wieder Bezug zu der bestehenden Bebauung, allerdings spielt das ansteigende Gelände, rund 1,5m hin zur Dorfstraße, auch eine Rolle.

## 3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.
In der Baufläche 1 und 2 verläuft die Baugrenze mit einem parallelen Abstand von 3m entlang der geplanten Grünstruktur. Die Abstände zur Grünstruktur an der westlichen als auch südlichen Baugrenze fallen größer aus, zur vernünftigen Entwicklung der Pflanzen (Pufferzone) und um eventuelle gartenpflegerische Arbeiten am Knick durchführen zu können.
Die Baugrenzen in den Baufeldern 3 und 5 orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Die südliche und nördliche Baugrenze des Baufeldes 4 sind die Verlängerungen der Baugrenzen des Baufeldes 3 unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.
Die Baugrenze der Baufläche 6 orientiert sich entlang der vorhandenen und geplanten Grenzen.

**Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der näheren Umgebung sind Gebäudetypen unterschiedlicher Art entstanden. Entlang der Dorfstraße befinden sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser in offener Bauweise. Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich gewerbliche Einrichtungen, ebenfalls in offener, aber teilweise auch in abweichender Bauweise errichtet. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden alle Bereiche in offener Bauweise festgelegt. Diese Festlegung folgt den bestehenden Gebäuden und fördert die kleinteilige Dorfstruktur der Gemeinde Höhndorf.

## 3.4 Gebäudegestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

**Fassadenmaterial/ Dacheindeckung**

Die Fassadenfläche ist in Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Bei Holzfassaden ist darüber hinaus die naturbelassene Farbe zulässig.
In den Baufeldern 3 bis 6 sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot und Anthrazit zulässig.
In den Baufeldern 1 bis 6 sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ebenfalls allgemein zulässig sind auf überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen begrünte Dächer (lebende Pflanzen).
Die v.g. Materialien und Farbvorgaben orientieren sich an der Bestands- und nachbarschaftlichen Bebauung.
Weitere Einschränkungen werden aus Gründen der Gestaltungsfreiheit nicht gemacht.

# 4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Alle Bauflächen werden, mit Ausnahme der Baufläche 1 und 5, über die „Dorfkoppel" erschlossen. Die „Dorfkoppel" ist bereits eine beststehende Erschließungsstraße, welche in die L211 (Dorfstraße) mündet. Aufgrund der vorausgegangenen Planungsgespräche zwischen der Gemeinde, den Investoren und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr muss die „Dorfkoppel" rechtwinkelig in die L211 münden.

Weiteres Ergebnis der Vorgespräche war, dass die Verkehrsfläche auf eine Breite von 5,30m bis 5,50m herzustellen ist. Dabei ist die Fahrbahn mit einer Breite von 4m und einem Fußweg von 1,30m herzustellen. Der Fußweg ist dabei für eventuelle Gegenverkehre überfahrbar und farblich abgesetzt.
Die „Dorfkoppel" endet mit einem Wendehammer. Dieser Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, so dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug hier wenden kann.
Das Ende der „Dorfkoppel" liegt in der Baufläche 2. Für den Fall, dass die Bauflächen 1 und 2 an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, muss die Erreichbarkeit der Baufläche 1 privatrechtlich geklärt werden. Dies geschieht dann über ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht.
Die Baufläche 5 ist bereits bebaut und ist ausreichend erschlossen. Die Zufahrten liegen an der Dorfstraße.
Da die „Dorfkoppel" vom Straßenquerschnitt knapp bemessen ist, ist Parken am Straßenrand nicht möglich. Daher werden westlich der Baufläche 6 sechs Stellplätze angeboten. Des Weiteren befindet sich an der Baufläche 6 eine Müllsammelstelle. Diese liegt unmittelbar im Mündungsbereich zur Dorfstraße, so dass der Müll an den Abholtagen hier abgeholt werden kann. Es ist damit nicht zwingend notwendig, mit dem Müllfahrzeug die „Dorfkoppel" zu befahren.
Weitere erforderliche Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein nachzuweisen.

## 5. Art und Umfang der Werbeanlagen (§ 84 LBO)

Werbeanlagen sind wichtige Ortsbildelemente für lebendige wirtschaftlich florierende Ortsteile, sie sollen jedoch aus Ortsbildgründen für das Erscheinungsbild der Gebäude nicht dominieren, sondern sie haben sich den Fassaden anzupassen. Marktschreierische Reklameflächen sind Zeichen von Kurzlebigkeit. Sie stören empfindlich die gewachsene ortstypische Gebäudestruktur sowie die neuen Ortsränder. Im Teil B Text zu diesem B-Plan werden deshalb die Art und der Umfang der Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung nur unterhalb der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden und unterhalb der Fenster im zweiten Geschoss bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,50 m Abstand wahren. Sie dürfen höchstens 10% der Fassadenfläche überdecken, als Fläche der Werbeanlage gilt das sie umschreibende Rechteck.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit Signalfarben nach RAL sind nicht zulässig.

## 6. Sichtdreieck

Sichtdreiecke gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird.
Im Plangeltungsbereich befindet sich im Mündungsbereich zur Dorfstraße ein Sichtdreieck. Innerhalb dieses Sichtdreieckes dürfen sich keine baulichen Anlagen, auch

keine genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Bepflanzungen, die die Sichtflächen beeinträchtigen, befinden.

## 7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Panker-Giekau. Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau unterhält eine parallel zur K47 verlaufende überörtliche und zentrale Wasserleitung. In diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan entlang der K47 in einer Breite von 5,00m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WBV gesichert. Diese Bereiche sind von Strauch- und Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Die vorgesehenen Bäume und Sträucher sind in einem Mindestabstand von 2,50m zu diesen Flächen zu pflanzen (Teil B Text Ziffer 6.1).

7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Eon Hanse.

7.3 Fernmeldeversorgung

Der Geltungsbereich wird durch den Anschluss an das Ortsnetz der Telekom mit Fernsprecheinrichtungen versorgt.

7.4 Abfallbeseitigung

Da es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, können die gewerblichen Grundstücke für das Wenden der Müllfahrzeuge mitgenutzt werden, weshalb die Abfallbeseitigung auch über kleinere Wendeanlagen sichergestellt wird. Des Weiteren wird ein ausreichend dimensionierter Müllsammelplatz an der Gebietszufahrt (Dorfkoppel/Landesstraße) festgesetzt, wodurch das Befahren der „Dorfkoppel" durch die Müllfahrzeuge nicht nötig ist. Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr; sie ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Kreises Plön geregelt.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird dem zentralen Klärwerk in der Gemeinde Schönberg zugeleitet. Der Wert von 493 Einwohnergleichwerten wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht ausgeschöpft, somit wird die Abwasserbeseitigung sichergestellt.

7.6 Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen wird der vorhandenen Vorflut zugeführt.
Im Rahmen des Neubaus der Ortsentwässerung 1993/94 wurde das Gewässer in den „Kieler Weg" verlegt. Dies wird von der Gemeinde als Regenwasserkanal genutzt. Am Anfang des v.g. Gewässers befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Klärwirkung. Aus diesem wird das Regenwasser in das Gewässer Nr. 13 geleitet. Die vorhandenen Wasserver- und entsorgungsanlagen sind im Bedarfsfalle entspre-

chend den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern. Für die Einleitung von Oberflächenwasser ist im Zuge der Erschießungsplanung eine Einleitungserlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

## 8. Immissionsschutz

Die an der Kreisstraße ausgewiesene Gewerbegebietsfläche ist mit einem höheren Lärmpegelwert zu beurteilen. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Die teilweise wohnbauliche Nutzung der Mischgebietsfläche ist gegenüber dem Gewerbegebiet mit einem geringeren Lärmpegelwert zu bewerten. Hier sind allerdings keine, über das zulässige Maß hinausgehende, Immissionen aus dem Verkehrslärm zu erwarten, da von der L211 vornehmlich nur durch örtlichen Verkehr belastet wird. Eine separate schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm wurde nicht durchgeführt, da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet wurde, aus dem ersichtlich ist, welche Immissionen an der L211 zu erwarten sind. Diese überschreiten nicht die Werte, die für ein Mischgebiet als Mindestanforderung gelten (gem. 16. BImSchV werden alle Immissionsgrenzwerte tagsüber und nachts eingehalten).

Mit einer Beeinträchtigung durch die angrenzenden (bestehender Bebauungsplan Nr. 2) und in den Bauflächen 1 und 2 geplanten Gewerbebetriebe ist ebenfalls nicht zu rechnen, da die Festsetzungen zum Schallschutz im eingeschränkten Gewerbegebiet störende Betriebe ausschließt bzw. nur unter Auflagen zulässt (siehe Teil B -Text- Ziff. 9). Diese Vorgaben sind zwingend einzuhalten.
Bei dem geplanten Gewerbegebiet ist lediglich mit geringem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, so dass im Geltungsbereich keine erheblichen und unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Erschließungsverkehre (Verkehrslärm) auftreten werden.

## 9. Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Des Weiteren ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

## 10. Altlasten

Zurzeit sind keine Altlasten in dem Plangeltungsbereich bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen durch die Gemeinde Höhndorf erforderlich.

## 12. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen dieser Bauleitplanung sind nicht erkennbar. Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt und im Ursprungsbebauungsplan in Teilen (Bereiche der Mischgebietsfläche) ebenfalls vorbereitet und umgesetzt.
Für die ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind nur geringfügige Änderungen zu erwarten. Die Festlegungen hierzu dienen lediglich der Standortsicherung und als Regelungswerk für zukünftige hochbauliche Maßnahmen.
Die wesentliche Änderung ist die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche (Eingeschränkt), da die Fläche zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.
Da die nördlichen Flächen ebenfalls gewerblich in Nutzung sind, stellt diese Ausweisung nur eine Ergänzung dar.
Aufgrund der zu erwartenden Verkehre wird der vorhandene Weg, die „Dorfkoppel" geändert bzw. ausgebaut. Die „Dorfkoppel" wird zukünftig rechtwinklig in die L211 enden. Der Endpunkt der „Dorfkoppel" verlagert sich Richtung Westen und erhält einen Wendehammer. Die Änderung der vorhandenen Erschließung (Dorfkoppel) ist eine Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr zur Realisierung des Baugebiets gewesen. Positiv ist die neue Einmündung zu bewerten, da diese zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf die L211 beiträgt.
Steigende Verkehrszahlen sind nicht zu erwarten, da es sich nur um eine kleine Erweiterung handelt.
Durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen an den Randbereichen wird sichergestellt, das weiterhin der Ortsrand klar vom Landschaftsbild abgesetzt wird.

## 13. Bestehender Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf

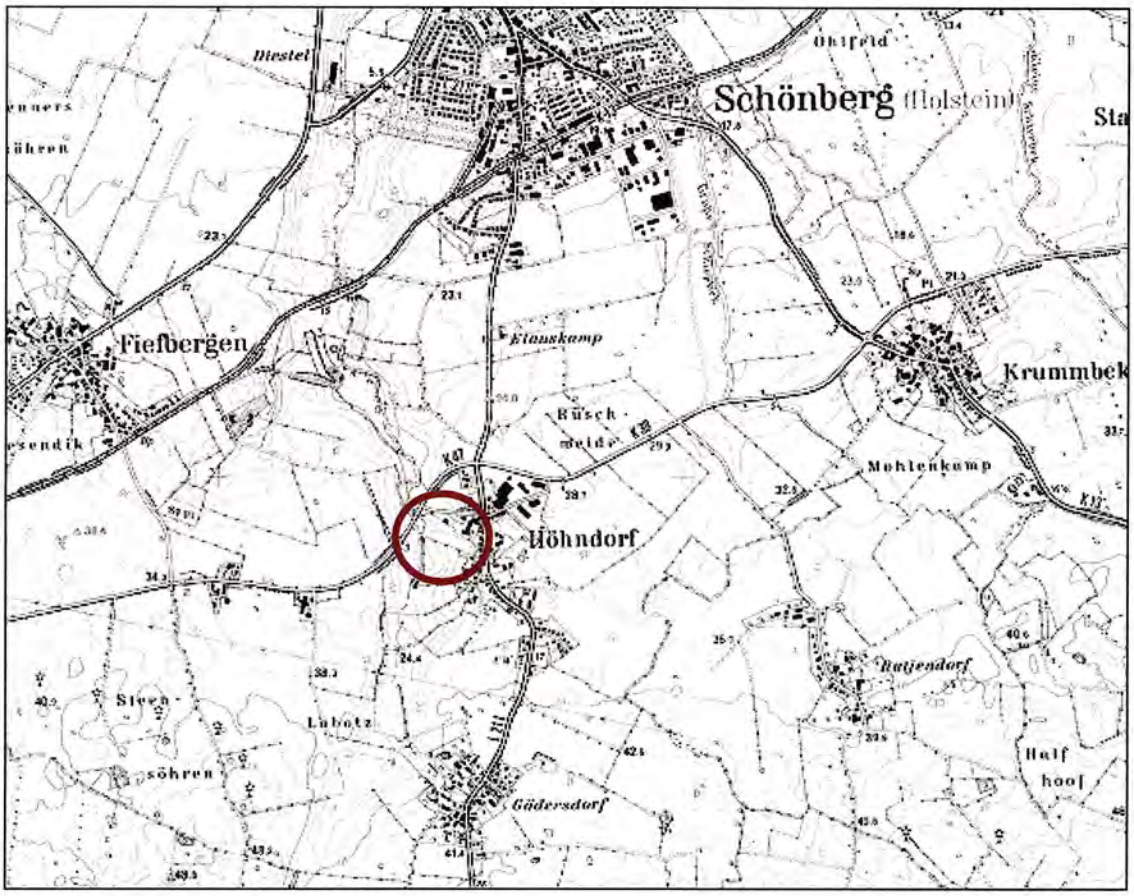
Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf haben für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf keine Gültigkeit mehr.

## 14. Kosten der Gemeinde

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Höhndorf durch diese Planung nicht an.

# Teil B

**der Begründung**
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**
**‚Gewerbegebiet Kieler Weg und Sondergebiet Krumbeker Weg'**
**der Gemeinde Höhndorf**




# UMWELTBERICHT

**§ 2a BauGB**

**Bearbeitung:**

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

**Stand: 25.08.2010**

# Teil II: Umweltbericht

## INHALTSVERZEICHNIS

**1. EINLEITUNG 3**

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 4

1.2.1 Fachgesetze 4
1.2.2 Fachplanungen 4

**2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 5**

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 5

2.1.1 Schutzgut Mensch 5
2.1.2 Schutzgut Tiere 6
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 7
2.1.4 Schutzgut Boden 8
2.1.5 Schutzgut Wasser 9
2.1.6 Schutzgut Klima 9
2.1.7 Schutzgut Luft 10
2.1.8 Schutzgut Landschaft 10
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 12
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 12

**3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 12**

3.1 Schutzmaßnahmen 12

3.2 Minimierungsmaßnahmen 13

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13

**4. PLANUNGSALTERNATIVEN 16**

**5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 16**

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 16

5.2 Massnahmen zur Überwachung 16

**6. ZUSAMMENFASSUNG 16**

# 1. EINLEITUNG

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen des BNatSchG gelten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 setzt sich aus zwei Teilbereichen entlang der Dorfstraße zusammen, Teil I umfasst Mischgebiets- und Gewerbeflächen im Nordwesten der Gemeinde, Teil II eine Sondergebietsfläche im Nordosten. Die jetzt vorgelegte 1. Änderung betrifft den südlichen Teilbereich des Teiles I, in Verlängerung der Dorfkoppel.

Im Frühjahr 2010 führte die Gemeinde eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen sind zusammen mit den ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen in dem nachfolgenden Bericht berücksichtigt worden. (§ 2 a BauGB).

**Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst, die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

## 1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der insgesamt ca. 1,67 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Höhndorf östlich der K47 und westlich der L211. Er umfasst die Bereiche südlich der Flurstücke 53/19, 56/4 und 60/1 und nördlich des Flurstückes 46/14 bzw. nördlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Knicks. Während die Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches bereits überwiegend bebaut sind, werden die westlich gelegenen, landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auf den letztgenannten Flächen eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Hierzu ist im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan die Erschließungsstraße zu verlängern und der Einmündungsbereich in die Dorfstraße zu erweitern sowie die Festsetzungen für die landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend für ein Gewerbegebiet zu formulieren.

Einzelheiten zu den Festsetzungen sind Teil A der Begründung zu entnehmen.

## 1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen und zu beachten:

### 1.2.1 Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

Des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 16 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 18 Verhältnis zum Baurecht
- § 39 Allgemeiner Artenschutz

Des Landesnaturschutzgesetztes Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

### 1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die zu berücksichtigenden Vorgaben aus den bestehenden Fachplänen sind dem Teil A der Begründung zu entnehmen. Für den Planungsraum bestehen keine bei der Umweltprüfung besonders zu berücksichtigen Vorgaben.

# 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

## 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz), ihre Beurteilung verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich der Dorfstraße, entlang der Dorfkoppel. Er umfasst entlang der Dorfstraße südlich der Dorfkoppel ein Wohn- und ein Geschäftsgebäude sowie ein zur Zeit unbebautes Grundstück nördlich der Dorfkoppel. In Richtung Westen folgen nach zwei ebenfalls noch unbebauten Grundstücken, 3 einzelne Wohnhäuser. Die Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Anliegerstraße Dorfkoppel ist bis zur westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche wassergebunden befestigt und seitlich mit Hochborden begrenzt.

**Abb. 1:** Vorh. Bebauung Dorfstraße 20

**Abb. 2**: Vorh. Bebauung Dorfkoppel 5/7

Vor dem Hintergrund, dass der an der Dorfstraße Nr. 18 ansässige Gewerbebetrieb Erweiterungsflächen benötigt, soll die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung angedachte bauliche Erweiterung nach Westen mit Hilfe der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Bewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat für ortsansässige Betriebe positive Auswirkungen, da hier siedlungsnah Bauflächen entstehen, die eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Die Einschränkung schließt so z.B. Einzelhandelsbetriebe aus, die mit Produkten für den täglichen Bedarf handeln. Der ursprünglich östlich des Grundstücks Nr. 5 geplante Wendehammer wird nach Westen hinter das Grundstück Nr. 9 verschoben, so dass die Anlieger mit mehr Verkehrsbewegungen zu rechnen haben, als durch die vorhandene landwirtschaftliche Fläche ausgelöst wird. Andererseits hat die Gemeinde ihre Absichten bereits in den vorbereitenden Bauleitplänen dokumentiert, so dass die Absichten bei den Anliegern bekannt waren und sie mit möglichen Veränderungen rechnen konnten.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der nahen Wohnbebauung, in dem sie eine Einschränkung des Gewerbegebietes vorsieht, um Gewerbe, welches täglichen und stetigen Ziel- und Quellverkehr auslöst, auszuschließen. Des weiteren ist eine öffentliche Widmung der zur Zeit privaten Erschließungsstraße mit einer entsprechenden Wegebefestigung vorgesehen, so dass sich die Beeinträchtigungen für die Anlieger durch die Straßennutzung reduzieren.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird als wenig erheblich negativ eingestuft, da die Fläche aufgrund der benachbarten Nutzungen und geringen Größe nur eine eingeschränkte Bewirtschaftung zulässt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist eine gewerblich Nutzung im Anschluss an das Mischgebiet nicht möglich. Da die übrigen Gewerbeflächen in der Gemeinde bereits ausgeschöpft sind oder als Erweiterung dort bereits ansässiger Betriebe für eine Neuansiedlung nicht zur Verfügung stehen, wäre eine Erweiterung des ansässigen Betriebes in Höhndorf nicht möglich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden grundsätzlich als positiv eingestuft, da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, eine gewerbliche Erweiterung in der Gemeinde möglich, die bereits in den vorbereitenden Planungen angedacht wurde und jetzt nachgefragt wird.

Für die vorhandenen Anlieger südlich der Dorfkoppel ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen, da die westlich angrenzenden Grundstücke durch die Gewerbegebietsausweisung intensiver genutzt werden.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

Für diesen Umweltbericht wurde keine gesonderte faunistische Erhebung durchgeführt, sondern die nachfolgende Potentialbeschreibung erfolgt auf der Grundlage örtlicher Begehungen sowie Auswertungen der Unterlagen zum Landschaftsplan und der im Rahmen des Scopings eingegangenen Informationen.

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §°44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Im Rahmen der Landschaftsplanung erfolgte eine ökologische Bewertung, der Biotoptypen. Der Raum des Geltungsbereiches zählt dabei zu den wenig wertvollen Flächen, da er durch die intensiven Nutzungen innerhalb und in der Umgebung, wie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet oder die westlich verlaufende Kreisstraße, nur ein geringes Lebensraumpotential für verbreitete Ubiquisten bietet. Der den Geltungsbereich im Süden begrenzende Knick sowie die Altbaumbestände auf den Grundstücken an der Dorfstraße besitzen ein gewisses Potential für hecken- und höhlenbrütende Vogelarten wie Kohlmiese, Grünfink oder Heckenbraunellen. Durch die im Bebauungsplan formulierten Erhaltungs- und Schutzfestsetzungen bleiben diese Lebensräume erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Fauna nicht, da eine bereits vorhandene Art der intensiven Flächennutzung

durch eine andere abgelöst wird, so dass eine Einrichtung von Fortpflanzungsstätten auf der Fläche weiterhin nicht möglich wäre.

Der Geltungsbereich hat generell eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist durch die Änderung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Arten des Anhanges IV EG-FFH-RL und Europäische Vogelarten – streng geschützte Arten im Sinne des § 10 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgten Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich wird in im Westen durch landwirtschaftliche genutzte Grünlandflächen und im Osten durch Siedlungsflächen geprägt. Letztere unterscheiden sich aus der Sicht des Schutzgutes Pflanzen in drei Bereiche. Die bebauten Flächen entlang der Dorfstraße zeichnen sich durch einen markanten Altbaumbestand (*Betula pendula)* aus sowie einzelne in dieser Region selten verwendeter Baumarten (*Castanea sativa, Liriodendron tulipifera)*, während die Neubaugrundstücke an der Dorfkoppel durch großzügige Scherrasenflächen mit Gartengehölzen entlang der Grundstückgrenzen charakterisiert werden. Der dritte Bereich wird von den bisher noch unbebauten Flächen bestimmt. Diese zeichnen sich durch eine für offen gelassene Flächen typische spontan entwickelte Ruderalvegetation aus.

**Abb. 3:** Neubaugrundstücke Dorfkoppel

**Abb. 4**: Birken auf den Grundstücken an der Dorfstr.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine als Mähwiese genutzte Ansaatgrünlandfläche mit geringem Artenspektrum eingenommen. Nach Süden begrenzt ein mehr oder weniger dichter Knick mit wenig artenreicher Gehölzzusammensetzung den Geltungsbereich. Dieser Knick reicht bis zu dem Grundstück Dorfkoppel Nr. 7, ab hier wird er durch einen spärlich begrünten Erdwall nach Westen bis zu den Grundstücken an der Dorfstraße fortgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war hier eine Knickneuanlage vorgesehen, ebenso zwischen dem Grundstück Dorfkoppel Nr. 9 und der angrenzenden Grünlandfläche sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gegenüber den Grundstücken Dorfkoppel Nr. 7 und 9. Letztere sind bisher nicht angelegt worden,

sondern außerhalb des Geltungsbereiches durch eine einreihige Gehölzanpflanzung, die sich zu einer dichten Baumreihe entwickelt hat, ersetzt.

Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Arten wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Ergebnisse der vegetationskundlichen Aufnahmen im Rahmen der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich nicht erwartet. Der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Knick zählt zu den nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen und wird erhalten, ebenso die im Geltungsbereich vorhandenen Altbaumbestände.

Aufgrund der intensiven Nutzungen aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, ist eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze durch die Planung nicht zu erwarten. Auch die Änderungen der Planinhalte bezüglich der Anpflanzungen und Knickneuanlagen innerhalb des Geltungsbereiches haben keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zur Folge, da die ursprünglichen Festsetzungen durch alternative Anpflanzungsgebote berücksichtigt wird.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora nicht, da nicht mit einer Reduzierung der Flächennutzung zu rechnen ist.

Das Vorhaben hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die vorhandenen ökologisch wertvolleren Vegetationsbestände und setzen ausreichende Pufferabstände hierzu fest. Vorhandene Festsetzungen werden durch die Änderung modifiziert.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches herrschen wie überwiegend in Höhndorf sandige Lehmböden vor, die sich zu Parabraunerden entwickelt haben. Böden dieser Art zählen zu den ertragreicheren Ackerstandorten. Ihnen wird eine hohe Pufferkapazität gegenüber Nähr- und Schadstoffen zugewiesen.

Durch die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann für die bauliche Anlagen, Zufahrten und Nebenflächen bisher unbefestigter Boden versiegelt werden. Die Versiegelung von belebten Oberbodenschichten stellt einen erheblichen Eingriff in das Bodengefüge und die Bodenfunktion dar und hat daher eine nachhaltig negative Wirkung auf das Schutzgut Boden. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die vorhandene Versiegelung. Diese Beeinträchtigung wird durch die jetzt getroffenen Festsetzungen über eine bebaubare Grundflächenzahl von 0,6 und eine max. Überschreitung von 50% für Nebenanlagen und Garagen verstärkt. Diese Mehrversiegelung ist kompensationspflichtig, während die bestehende und zukünftig mögliche innerhalb des Mischgebietes bereits im Rahmen des Ursprungplanes bilanziert und durch entsprechende Flächen.- und Maßnahmenausweisungen kompensiert wurde.

Zur Ermittlung eines erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder indem mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftli-

chen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kommt es bei Durchführung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Mehrversiegelung negativ einzustufen, der jedoch durch einen Flächenausgleich im Verhältnis 1: 0,5 kompensiert werden kann.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächen- oder verrohrte Gewässer. Die westliche Geltungsbereichsgrenze, welche gleichzeitig die Gemeindegrenze zu Fiefbergen bildet, wurde ehemals durch ein Fließgewässer markiert, welches inzwischen an die südliche Flurstücksgrenze auf dem Gemeindegebiet Fiefbergen verlegt wurde.

Für die Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte keine gesonderte Untersuchung der Grundwasserstände, da die baulichen Anlagen auf den bisher unbebauten Grundstücken ohne tiefe Erdeinbauten geplant sind, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Erfahrungen aus den angrenzenden bebauten Grundstücken ein Grundwasseranschnitt nicht erwartet wird.

Durch die geplante bauliche Erweiterung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das bedeutet, das es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt und somit mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Sollte ein Verbleib des Oberflächenwassers im Geltungsbereich nicht möglich sein, ist eine Einleitung in vorhandene Vorfluter zu beantragen und je nach Abflussmenge eine Regenrückhaltung vorzusehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind keine direkten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vorgaben und den Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich negativ einzustufen sind.

### 2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima in der Probstei durch mittlere Niederschlagsmengen von ca. 675 mm und Temperaturen zwischen -0,2°C im Winter und 16,4°C im Sommer geprägt Als Hauptwindrichtung gilt Südwest.

Diese Großklimadaten werden kleinräumig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Verteilung der versiegelten und unversiegelten Flächen, die vorhandenen Knicks und Grünstrukturen bestimmt. So erwärmen sich die vegetationsfreien und versiegelten Flächen schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen. Die durch die gewerbliche Nutzung zu erwartenden Flächenversiegelungen haben eine Erwärmung in unmittelbarer Gebäudenähe zur Folge, die sich auf das unmittelbare Umfeld auswirkt.. Die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen an den Rändern und zwischen den Baufeldern minimieren diese lokale Wirkung.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die nächtliche Abkühlung über den Wiesenflächen erhalten und der Luftaustausch nach Osten wird nicht durch bauliche Anlagen gebremst oder gemindert.

Aufgrund der unbebauten Flächen in der Umgebung und der bereits vorhandenen Nutzungen sowie den Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

### 2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartende Anliefer- und Kundenverkehr für die Gewerbeflächen führt durch die Nähe der bereits vorhandenen Anlieferungen in das bestehende Gewerbegebiet nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid ($SO_2$), Stickstoffoxide ($NO_x$), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak ($NH_3$) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bestehende Staubbeeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr auf den vorhandenen wassergebundenen Wegedecken entfallen, da mit der Ausweisung von Gewerbeflächen eine Befestigung der Erschließungsstraße erforderlich wird.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### 2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung wird durch die großräumige Agrarlandschaft im Süden und Westen, die großflächigen Gewerbeanlagen im Norden und die kleinstrukturierten Siedlungsbereiche im Osten geprägt. Der gesamte Geltungsbereich fällt von Osten nach Westen von ca. 30 müNN an der Dorfstraße auf ca. 21 müNN im Nordwesten an der Kreisstraße K 47.

**Abb. 5:** Blick nach Westen zur K 47

**Abb. 6**: Blick nach Osten zur vorh. Bebauung

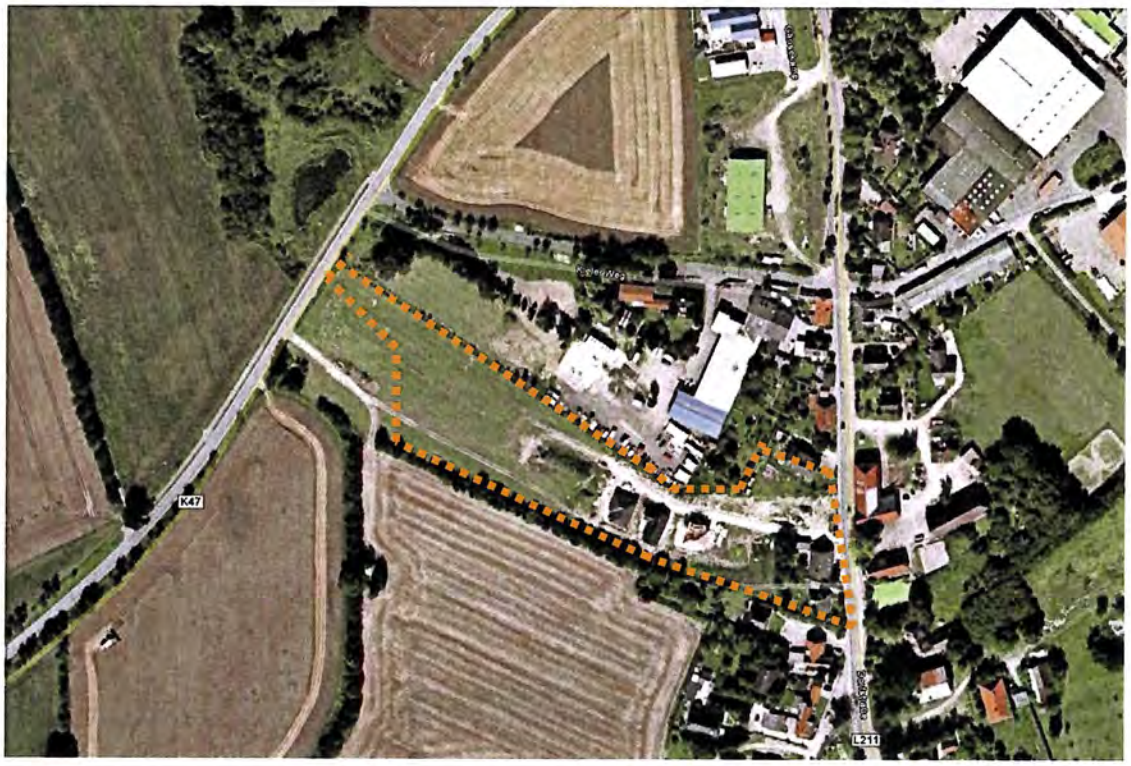



**Abb. 7:** Luftbild von März 2000 aus: Google 2009

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Grünstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Vorhabengebiet nur bedingt einsehbar. Die stärkste Beeinträchtigung erfährt das Landschaftsbild von Westen aus. Da hier die freie Landschaft durch gewerbliche Anlagen ihren Charakter deutlich verändern wird. Da im Umfeld bereits großvolumige Baukörper durch das bestehende Planungsrecht möglich sind, wird die Beeinträchtigung jedoch nur bedingt als erheblich negativ bewertet. Die geplante Ausgleichsfläche im Westen sowie die dort ebenfalls geplante Knickneuanlage werden die Beeinträchtigungen mindern, ebenso wie der Erhalt des südlichen Knicks und die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus sind die potentiellen Gebäudehöhen entsprechend der Topographie gestaffelt worden, so dass der Geländeanstieg nach Osten auch an den möglichen Gebäudehöhen ablesbar ist.

Der Erhalt der vorhandenen Einzelbäume entlang der westlichen Grenze der Grundstücke an der Dorfstraße unterstützt die Gliederung des Baugebietes und erhält den Eindruck der kleinstrukturierten Siedlungsflächen im Ortskern.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der zur Zeit noch weiträumig offene Landschaftsraum erhalten. Durch die bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 ist dieser Zustand jedoch zeitlich begrenzt und bei einer baulichen Erweiterung auf den im Norden angrenzenden Flurstücken nicht mehr existent.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich durch die mögliche Errichtung von großvolumigen Gewerbebauten in Teilbereichen erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Damit die Auswirkungen nicht zu erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Ortsrand führen, sind Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Fassadengestaltung sowie zu Anpflanzungen in den Randbereichen und zwischen den Bauflächen im Bebauungsplan getroffen worden.

### 2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen die Behörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Fundstelle zu sichern ist.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

### 2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

## 3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### 3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks und EInzelbäume sind zu erhalten und gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

  (Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

- Festsetzung von Knicksaumstreifen in einer Breite von min. 2,00m. Sie sind von jeglicher Bebauung, auch von den genehmigungsfreien Anlagen gem. LBO-SH, freizuhalten. Die Knickschutzstreifen sollen als Wiesenstreifen gepflegt oder können alternativ der Sukzession überlassen werden.

  (Schutzgut Pflanze/ Tier)

## 3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.
  (Schutzgut Landschaft/ Boden)
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen zur Einbindung in das Landschaftsbild.
  (Schutzgut Landschaft)
- Park- und Stellplatzbereiche sind aus versickerungsfähigem Material (Ober- und Unterbau) herzustellen.
  (Schutzgut Boden/ Wasser)
- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, regionaltypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (Schutzgut Pflanze)

## 3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

| Schutzgut Boden/ Wasser |
|---|

Maximal mögliche Versiegelung durch 1. Änderung Bplan Nr. 2

| GE | GRZ 0,6: | |
|---|---|---|
| | Gesamtflächengröße | ca. 5.935 m² |
| | bebaubare Flächen: | ca. 3.561 m² |
| | zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO: | ca. 1.781 m² |
| | Max mögliche Versiegelungsflächen GE: | 5.342 m² |

| MI | GRZ 0,25: | |
|---|---|---|
| | Gesamtflächengröße | ca. 6.680 m² |
| | bebaubare Flächen: | ca. 1.670 m² |
| | zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO: | ca. 835 m² |
| | Max mögliche Versiegelungsflächen MI: | 2.505 m² |
| | Verkehrsflächen | 1.120 m² |
| **Max. mögliche Gesamtversiegelung:** | | **8.967 m²** |

Abzügl. der maximal möglichen Versiegelung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2:

| GE | GRZ 0,6: | |
|---|---|---|
| | Gesamtflächengröße | keine |

| MI | GRZ 0,25: | |
|---|---|---|
| | Gesamtflächengröße | ca. 6.900 m² |
| | bebaubare Flächen: | ca. 1.725 m² |
| | zzgl. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO: | ca. 863 m² |
| | Max mögliche Versiegelungsflächen MI: | 2.588 m² |
| | Verkehrsflächen | 675 m² |
| | **Abzuziehende max. mögliche Gesamtversiegelung:** | **3.263 m²** |

| | |
|---|---|
| Auszugleichende Mehrversiegelung | 5.700°m² |
| Ausgleichsverhältnis: | 1: 0,5 |
| Erforderlicher Ausgleich | mind. 2850°m² |

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Geltungsbereiches, eine zusätzliche Versiegelung möglich. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu kompensieren wird der erforderliche Ausgleich folgenden Flurstücken zugeordnet.

| Ausgleich: | |
|---|---|
| Flurstück 1/5, Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Fiefbergen | 1.500 m² |
| Flurstück 1/11, Flur 3, Gemarkung und Gemeinde Höhndorf | 1.350 m² |

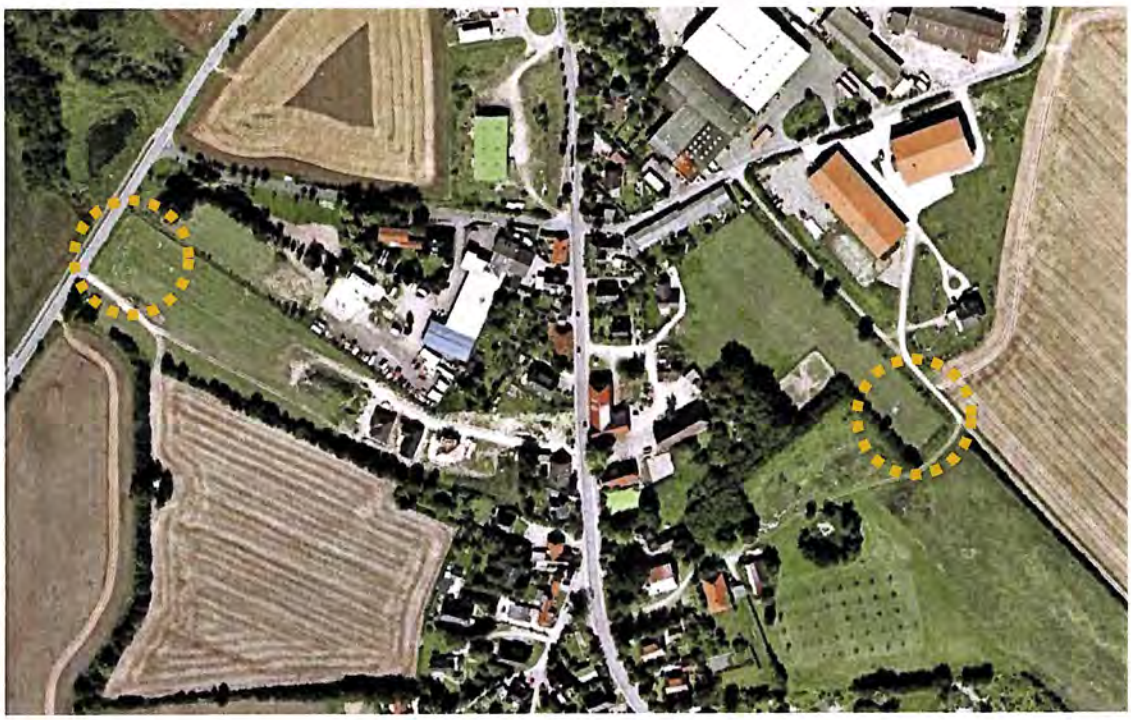


**Abb. 8:** Luftbild von März 2000 – Lage der Ausgleichsflächen aus: Google 2009

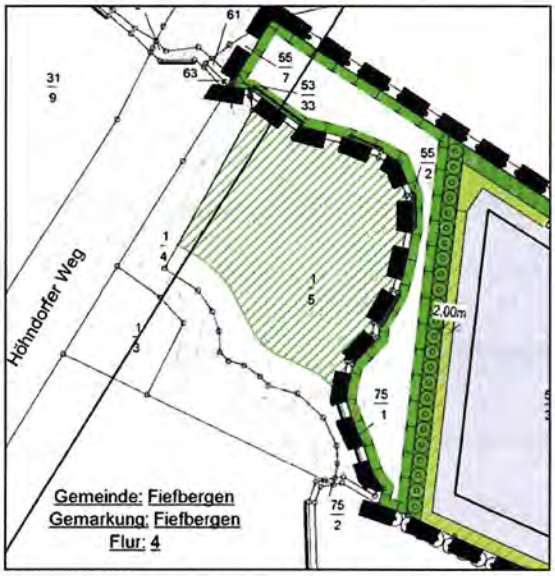



**Abb. 9:** Ausgleichsfläche westl. des Geltungsbereiches

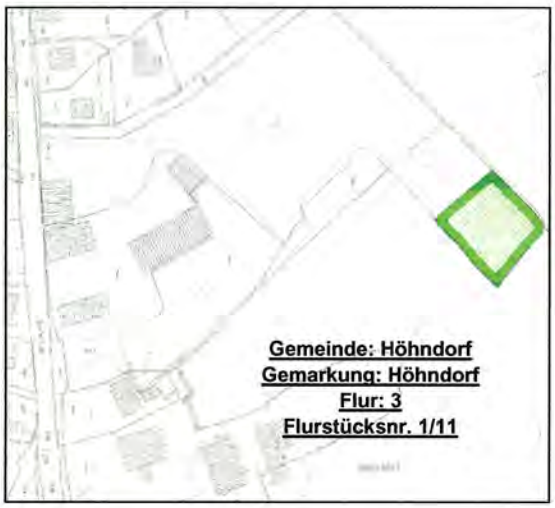



**Abb. 10**: Ausgleichsfläche östl. des Geltungsbereiches

Während für die westliche Ausgleichsfläche eine Gehölzanpflanzung entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgesehen ist, soll die Ausgleichsfläche östlich der Geltungsbereiches als Obstbaumwiese angelegt und extensiv beweidet werden.

## Schutzgut Pflanze

Durch die Festsetzung der 1. Änderungen entfallen folgende Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes:

Entfallende Knickneuanlagen:

| | |
|---|---|
| Südl. Geltungsbereichsgrenze: | 75 m |
| Nördl. Geltungsbereichsgrenze: | 55 m |
| Zwischen MI und landwirtschaftl. Nutzfläche: | 45 m |
| Entfallende Knickfestsetzungen: | 175 m |

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr, 2 geplante Knickneuanlagen und ebenerdige Anpflanzungsstreifen:

| | |
|---|---|
| Westl. Geltungsbereichsgrenze - Knick: | 75 m |
| Nördl. Geltungsbereichsgrenze – Anpflanzungsstreifen: | 210 m |
| Zwischen MI und GE - Anpflanzungsstreifen | 35 m |
| Geplante Knick- und Anpflanzungsfestsetzungen: | 320 m |

Die Änderungen der geplanten Anpflanzungsfestsetzungen stellen keine Beeinträchtigung der ursprünglichen Festsetzungen und Planungsziele dar, sondern passen diese den neuen Gegebenheiten an, ohne die ursprünglichen Kompensationsmaßnahmen zu min-

dern. Der höheren ökologischen Wertigkeit eines Knicks mit Wall wird durch die Verlängerung der ebenerdigen Anpflanzungsstreifen Rechnung getragen.

# 4. PLANUNGSALTERNATIVEN

Da es sich bei dieser Änderung um eine verbindliche Überplanung bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Flächen handelt, stellte sich die Frage nach Standort- oder Planungsalternativen nicht wirklich. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 hat die jetzt geplanten Gewerbeflächen nicht berücksichtigt, da der Umfang der Gesamtmaßnahme den damaligen Bedarfsrahmen überschritt. Nun stehen für die geplante Erweiterung eines innerhalb des Geltungsbereiches ansässigen Unternehmens jedoch keine Flächen mehr zur Verfügung, so dass die Gemeinde nun die bereits vorbereitete Bauleitplanung verbindlich umgesetzten möchte.

# 5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

## 5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Gemeinde Höhndorf, der Amtsverwaltung Probstei und dem Kreis Plön vorhandenen Informationen und Grundlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte eine Berücksichtigung der im Rahmen des Scopingtermin abgegebenen Hinweise. Weiterhin erfolgte eine aktuelle Vermessung der Grundstücke mit einer Aufnahme alle baulichen Anlagen durch das Vermessungsbüro Möller aus Kiel und eine Planung der Verkehrsanlagen durch das Ingenieurbüro Hauck aus Flintbek sowie verschiedene Ortsbesichtigungen durch den Verfasser des Umweltberichtes, um aktuelle Flächennutzungen und Veränderungen zu den vorliegenden Planungen festzustellen:

## 5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der geplanten Maßnahmen plant die Gemeinde einen differenzierten städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit den Grundstückseigentümer und Erschließungsträger zu schließen, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegen.

# 6. ZUSAMMENFASSUNG

Auslöser der Planung ist in erster Linie der Wunsch eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes nach Erweiterungsflächen in der Nähe des Betriebes. Da die in der Gemeinde Höhndorf vorhandenen Gewerbeflächen bereits vergeben und teilweise auch vollständig bebaut sind, nahm sie dieses aktuelle Vorhaben als Anlass den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend der Darstellungen ihres Flächennutzungsplanes verbindlich städtebaulich zu ordnen.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen, da die Festsetzungen bereits überwiegend intensiv genutzte Flächen betreffen und die Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch Festsetzungen für die baulichen Anlagen sowie durch differenzierte Anpflanzungsflächen gemindert.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.05.2011.

Höhndorf, 18.10.11

Gemeinde Höhndorf

Bürgermeister

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1

Siegel

Aufgestellt: Kiel, 09.08.2010, ergänzt 18.02.2011
Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 11.05.2011

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAßSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de