

Umweltbericht

für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18

für das Gebiet

„südlich der B 203 (,Friedrichswerk'), westlich der Straße ,Alte Gärtnerei', nördlich der Wohnbebauung ,Achtern Knick' und östlich des Sportplatzes“

Gemeinde Lohe-Rickelshof
Kreis Dithmarschen



Erstellt:

26.06.2026

Geändert gemäß Beteiligungsverfahren:

Stand des Verfahrens nach BauGB:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange	Erneute Beteiligung	Satzungsbeschluss
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
✓	✓				

Planungshoheit:

Gemeinde Lohe-Rickelshof

**Auftraggeber:**

Kähler Objekt GmbH & Co. KG
Emmy-Noether-Straße 29
25524 Itzehoe

Erschließungsgesellschaft Westküste mbH
Rechenmeisterweg 14
25761 Büsum

Auftragnehmer:

ALSE GmbH



Geschäftsführung:
Nanette Kober

Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 04384 / 59740
E-Mail: planung@alse.de
www.alse.de

Bearbeitung:

B. Sc. L. Jenzen
M. Sc. N. Kober
Dr. W. Schoenke
M. Sc. F. Rixen-Cunow



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1 Anlass	1
1.2 Lage des Plangebietes im Raum.....	1
1.3 Vorhabenbeschreibung	3
1.4 Ziele des Umweltschutzes	4
1.4.1 Fachgesetzliche Ziele.....	4
1.4.2 Fachplanerische Ziele	6
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
2.1.1 Schutzgut Fläche (vgl. Anhang I; Bestandskarte)	16
2.1.2 Schutzgut Boden	17
2.1.3 Schutzgut Wasser	21
2.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	22
2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	24
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	34
2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	37
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	39
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
2.1.10 Zusammenfassende Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen	40
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
3. Beachtung der Eingriffsregelung	42
3.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und zum Ersatz.....	42
3.1.1 Schutzgut Fläche	43
3.1.2 Schutzgut Boden	44
3.1.3 Schutzgut Wasser	45
3.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	45
3.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	45
3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	48



3.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich. menschl. Gesundheit	48
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
3.2 Bereitstellung des Ausgleichs / Ersatzes	49
4. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	50
5. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	50
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
Quellen	53
Anhang I: Bestandskarte Biotop, Maßstab 1 : 1.500	



1. Einleitung

1.1 Anlass

Die *Erschließungsgesellschaft Westküste mbH* beabsichtigt gemeinsam mit der *Kähler Objekt GmbH & Co. KG* den B-Plan Nr. 18 in der Gemeinde *Lohe-Rickelshof* im Kreis *Dithmarschen* aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ‚Sondergebiet‘ im Norden und mehrere ‚Urbane Gebiete‘ im Süden zu schaffen.

Parallel hierzu wird die 11. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans (FNP) notwendig, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Plangebiet stammt aus dem Jahr 1973. In der 4. Änderung des F-Plans aus dem Jahr 1985 wird die Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Daher ist eine Änderung des F-Plans notwendig.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung und wird hiermit bereitgestellt.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum *Schleswig-Holsteinische Geest*, in der Haupt- und gleichnamigen Untereinheit *Heide-Itzehoer Geest*. Es liegt im Kreis *Dithmarschen* in der Gemeinde *Lohe-Rickelshof*.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Siedlungsgebietes der Gemeinde *Lohe-Rickelshof*, südlich der Bundesstraße *B203* an einem Kreisverkehr. Westlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese bestehen aus überwiegend intensiv genutztem Acker- und Grünland, wobei eine Grünlandfläche in ca. 138 m Entfernung als Ausgleichsfläche mit Kleingewässer und Gehölzgruppen genutzt wird, sowie einem Sportplatz. Die umliegenden Flächen werden durch Knicks, Feldhecken und Baumgruppen strukturiert. Außerdem befinden sich nordwestlich des Vorhabengebietes die

Großbaustelle eines Batterieherstellers, sowie nördlich ein Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Flächen und in weiterer Entfernung der *Heider* Stadtteil *Hochfeld* und die Gemeinde *Wesseln* (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich nimmt die Flurstücke 391 und 392, Flur 002 in der Gemarkung Rickelshof ein und besteht derzeit aus einer landwirtschaftlichen, nicht bewirtschafteten Grünlandfläche (vgl. Abbildung 2). Die Fläche weist auf der nördlichen Hälfte Grüppen auf und ist nach Norden und Osten hin eingezäunt. Der nördliche Rand des Vorhabengebietes wird von einem Graben begrenzt. An östlicher Seite wird das Vorhabengebiet durch die Straße *Alte Gärtnerei* begrenzt, auf deren gegenüberliegenden Seite drei miteinander verbundene Versickerungsbecken, der Parkplatz einer Druckerei, sowie zwei Einfahrten zu einem Wohngebiet liegen. An der südlichen Seite des Geltungsbereiches befinden sich zwei Gehölzgruppen und eine Hecke, hinter welchen ein Plattenweg (*Sportplatzweg*) zum westlich gelegenen Sportplatz führt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Plattenweges beginnt das Siedlungsgebiet der Gemeinde *Lohe-Rickelshof*. Westlich grenzt ein Knick das Vorhabengebiet von einer Ackerfläche ab (vgl. Abbildung 2).

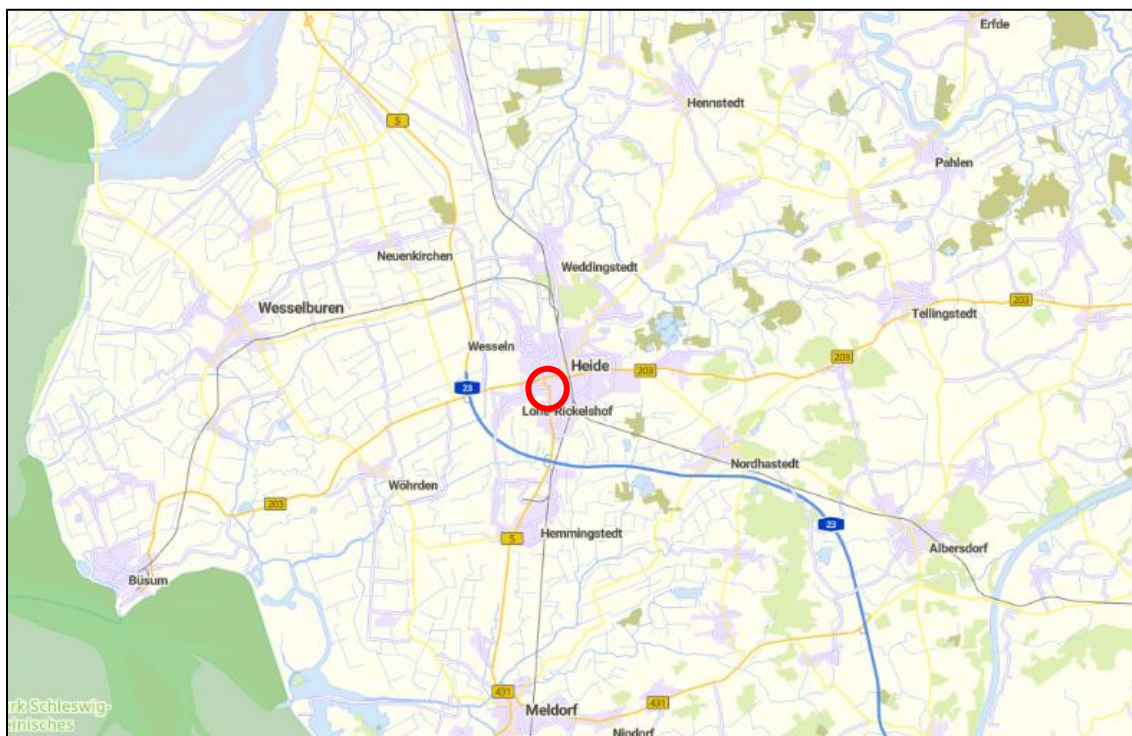


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Raum (© DigitalerAtlasNord, unmaßstäblich, 01.04.2025)



Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit Flurstücken und Flurstücksnummer (schwarz umrandet, nummeriert (Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0))

1.3 Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde *Lohe-Rickelshof* beabsichtigt auf dem ca. 2,7 ha großen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ‚Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermärkte im Norden und für ‚Urbane Gebiete‘ im Süden zu schaffen (vgl. Abbildung 3). Gemäß § 6a BauNVO dienen ‚Urbane Gebiete‘ sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

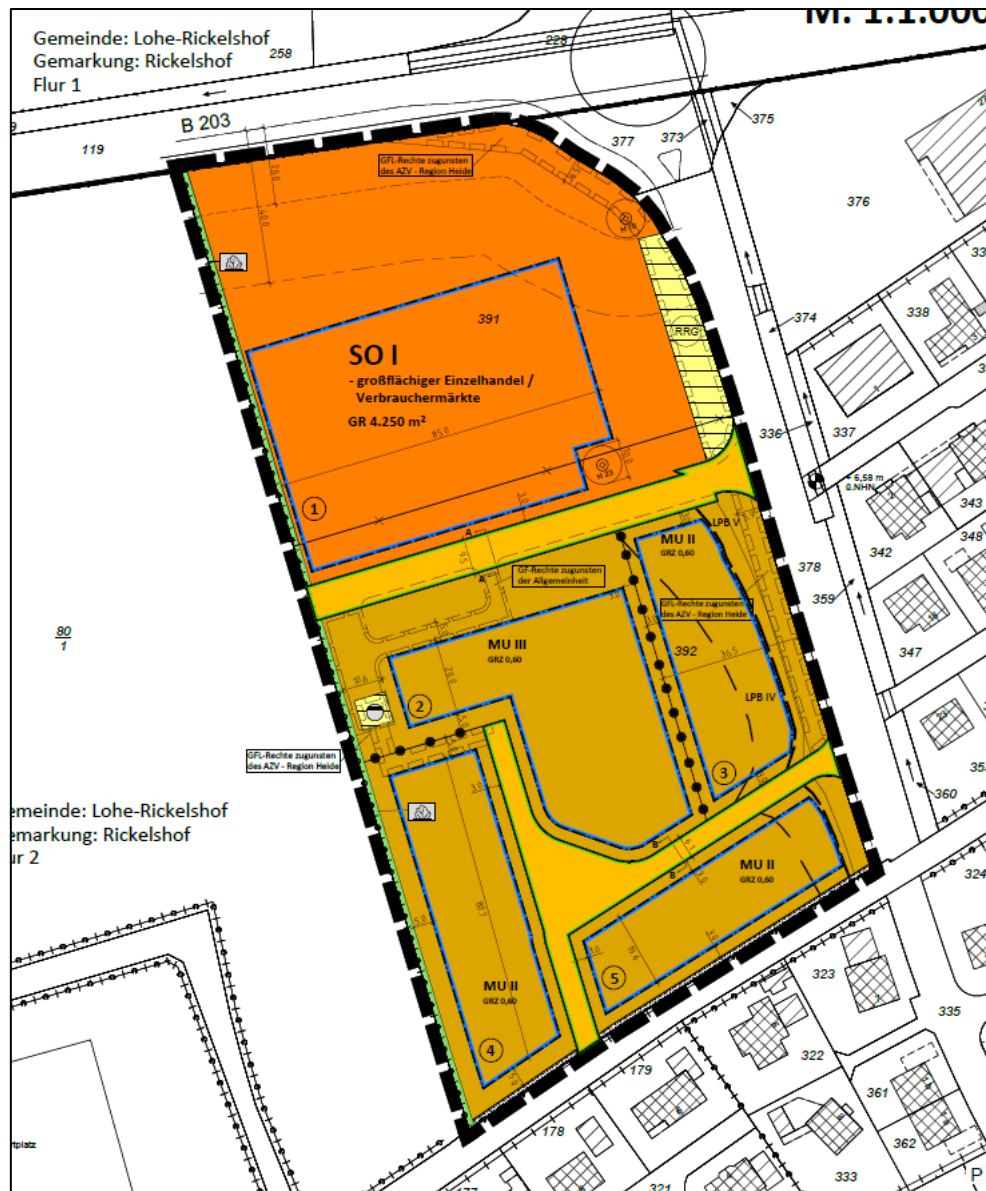


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Lohe-Rickelshof über den Bebauungsplan Nr. 18 (Planverfasser: Planungsgruppe Stellbrink, Stand Juni 2026)

1.4 Ziele des Umweltschutzes

1.4.1 Fachgesetzliche Ziele

Die fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich u.a. aus nachfolgend genannten Gesetzen und Gesetzesgrundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB)

- | | |
|------------------|--|
| § 1 Abs. 5 | Verantwortung gegenüber künftigen Generationen |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 | Berücksichtigung der Umweltbelange |
| § 1a Abs. 2 | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden |
| § 1a Abs. 3 | Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs in der Abwägung |
| § 1a Abs. 5 | Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes |

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 2	Verwirklichung der Ziele
§ 13	Vermeidung / Ausgleich oder Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen
§ 15	Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen
§ 39	Allgemeiner Artenschutz
§ 44	Besonderer Artenschutz

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)

§ 1	Regelungsgegenstand dieses Gesetzes; Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt
§ 2	Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse, vertragliche Vereinbarungen, Zusammenarbeit der Behörden;
§ 8	Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9	Verursacherpflichten, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen
§ 21	Gesetzlich geschützte Biotope
§ 27	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf geschützten Flächen

Darüber hinaus geben die folgenden Gesetzesgrundlagen weitere Ziele vor:

- | | |
|---|---|
| – Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) | – Klimaschutzgesetz (KSG) |
| – EU-Vogelschutzrichtlinie | – Kulturschutzgesetz (KGSG) |
| – EU- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) | – Bundeswaldgesetz (BWaldG) |
| – EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL) | – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) |
| – EU-Bodenschutzstrategie | – Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) |
| – EU-Richtlinie zur Luftqualität und saubere Luft für Europa | – Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) |
| – EU-Richtlinie über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm | – Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) |
| – Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | – Landeswassergesetz (LWG) |
| – Bundes – Bodenschutz – und Altlastenverordnung (BBodSchV) | – Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG) |
| – Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) | – Landeswaldgesetz (LWaldG) |
| | – Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) |
| | – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) |

1.4.2 Fachplanerische Ziele

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Schleswig-Holstein stehen mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan zwei Raumordnungspläne zur Verfügung. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die für das gesamte Land einschließlich des Küstenmeers gelten. Die drei Regionalpläne konkretisieren diese Vorgaben und berücksichtigen hierbei regionale Besonderheiten (MILIG 2021). Darüber hinaus wurden in drei Landschaftsrahmenplänen die überörtlichen (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dargestellt. Sie erlangen eine auf der Ebene der Raumordnung angesiedelte Verbindlichkeit und sind bei Planungen zu berücksichtigen (MELUND 2020).

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021), Roter Kreis markiert die Lage des Plangebietes

- Lage im ländlichen Raum (gelb)
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (orange gestreift)
- Lage auf der Landesentwicklungsachse (violett gestrichelte Linie)
- Lage in der Nähe des Mittelzentrums *Heide* (roter Punkt)
- Lage an der Bundesstraße *B 203* (gelbe Linie)

In der Nähe des Vorhabengebiets:

- ca. 4,3 km entfernt von einem Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft (grün gestreift)
- ca. 1,6 km Entfernung zur Bundesautobahn A 23 (weiße Linie)
- ca. 1,8 km Entfernung zu einer zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke (rosa Linie)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landesentwicklungsplan.

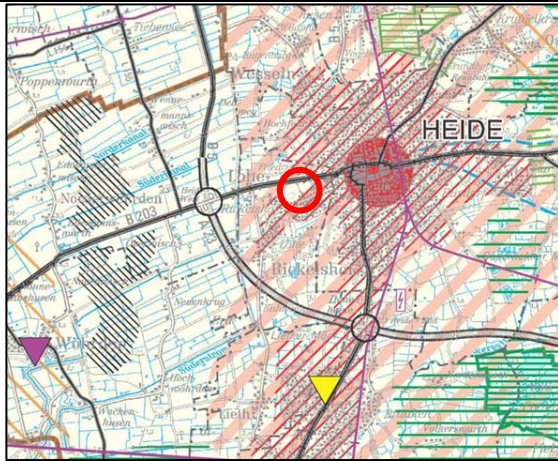
Regionalplan Planungsraum Schleswig-Holstein Süd-West (2005)

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV (2005), Roter Kreis markiert die Lage des Plangebiets

- Lage im ländlichen Raum (gelb)
- Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen (blass rot gestreift)
- Lage angrenzend an ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (rot gestreift)
- Angrenzend an die Bundesstraße B 203 (schwarze Linie)
- In der Nähe des Mittelzentrums Heide (roter Punkt)

In der Nähe des Vorhabengebiets:

- ca. 4,4 km entfernt von einem festgesetzten Naturschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme) (grün gestreift und umrandet)
- ca. 3,2 km entfernt von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (breit grün schraffiert)
- ca. 5 km entfernt von einem Vorranggebiet für den Naturschutz (eng grün schraffiert)
- ca. 2,6 km Entfernung zu einem Erholungswald (hellgrün gestreift und umrandet)
- ca. 2,7 km östlich eines Eignungsgebietes für Windenergienutzung (schwarz gestreift)
- ca. 3,3 km nördlich eines Gebietes mit planerischer Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion (gelbes Dreieck)
- ca. 5,3 km nordöstlich eines Gebietes mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum (violettes Dreieck)
- ca. 1,6 km Entfernung zur Bundesautobahn A 23 (weiße Linie)
- ca. 1,8 km Entfernung zu einer zu elektrifizierenden Bahnstrecke (rosa Linie)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Regionalplan.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

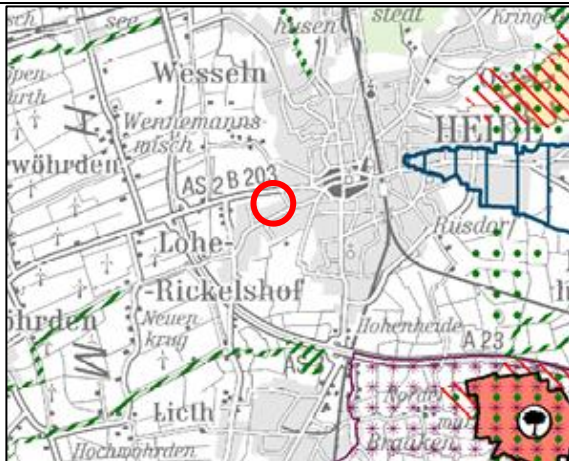


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 1 (2020), roter Kreis markiert die Lage des Plangebietes

In der Nähe des Vorhabengebiets:

- nördl. und südöstl. Verbundachsen für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (grün gestreift)
- ca. 4,3 km entfernt von einem Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG Abs 1 i.V.m. § 13 LNatSchG (korallfarbige Fläche)
- ca. 4,2 km entfernt von einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt (rot gestreift)
- ca. 2,9 km entfernt von einem Wiesenvogelbrutgebiet (rote Sternchen)
- ca. 3,7 km entfernt von einem UNESCO_Biosphärenreservat gemäß Programm Man and the Biosphere (MAB) (grün gepunktet)
- ca. 2,3 km entfernt von einem Trinkwasserschutzgebiet gem. §51 WHG i.V.m § 4 LWG (blau gestreift)
- ca. 5 km entfernt von einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m §21 LNatSchG größer 20 Hektar (gelbe Fläche)
- ca. 4,3 km entfernt von einem Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) (schwarze Umrandung mit Baum-Symbol)
- ca. 2,8 km Entfernung zu einem Wald (hellgrüne Fläche)

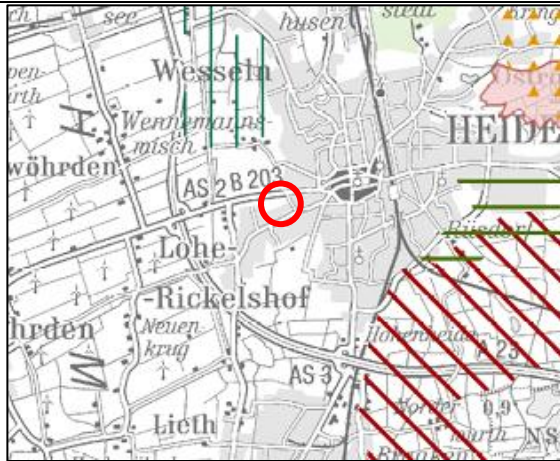


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 2 (2020), roter Kreis markiert die Lage des Plangebietes

In der Nähe des Vorhabengebiets:

- ca. 1,2 km entfernt von einem Beet- und Grüppengebiet (senkrecht grün gestreift)
- ca. 2,2 km entfernt von einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (rot gestreift)
- ca. 3,2 km entfernt von einer Knicklandschaft (waagrecht grün gestreift)
- ca. 5 km Entfernung zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (orangene Dreiecke)
- ca. 4,2 km entfernt von einem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (rote Fläche)
- ca. 2,8 km Entfernung zu einem Wald (hellgrüne Fläche)
- ca. 670 m Entfernung zu Flächen mit klimasensitivem Boden (hellorangene Flächen)
- ca. 2,8 km Entfernung zu einem Wald (hellgrüne Flächen) > 5ha gemäß ALKIS 2019 (grüne Rauten)
- ca. 2,8 km Entfernung zu einem Gebiet mit oberflächennahem Rohstoff (waagrecht grau gestreift)



Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 3 (2020), roter Kreis markiert die Lage des Plangebietes

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landschaftsrahmenplan.

Im Flächennutzungsplan selbst wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (vgl. § 5 Abs.1 BauGB).

Flächennutzungsplan 1973

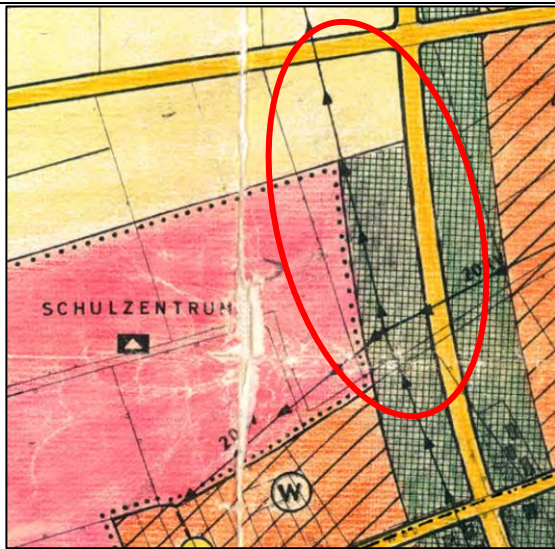


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof, 1973, rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

- Plangebiet liegt auf einer Fläche für Landwirtschaft (hellgelbe Fläche), zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (dunkelgrün kariert) und einem Teil des Schulzentrums (rote Fläche mit weißem Dreieck)
- Über die Fläche verläuft eine 20KV Freileitung der Schlesweg (schwarze Linie mit Pfeilen)
- Angrenzend an eine Bundesstraße (gelbe Linie B. 203)

In der Nähe des Vorhabengebiets:

- Nördlich der Gemeindestraße (gelbe Linie G. 45)
- Wohnbaufläche (orange gestreifte Fläche mit W)
- Gemischte Baufläche (gelb kariert mit M)
- Gewerbliche Baufläche (braun kariert)
- Grünflächen (grüne Fläche)
- Umformerstationen (gelber Punkt mit weißem Dreieck)
- Parkplatz (gelbe Fläche mit P)

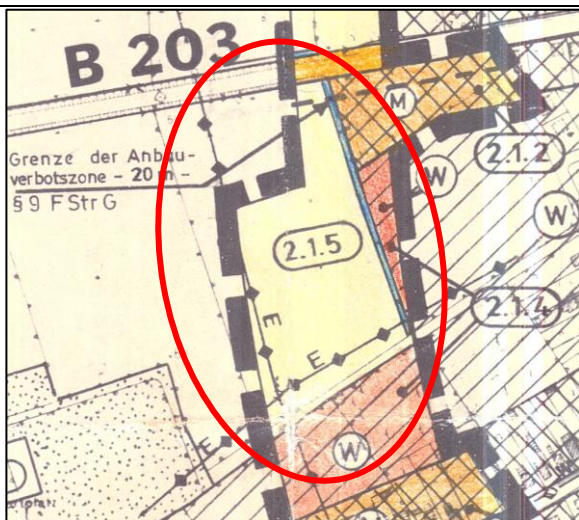


Abbildung 10: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohe-Rickelshof, 1985, rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

- Plangebiet seit 1985 vollständig Fläche für Landwirtschaft (gelbe Fläche)
- Nachrichtliche Übernahme Vorfluter (SV Süderwörden) an östlicher Seite des Plangebietes (blaue Linie)
- Gemischte Baufläche östlich des Plangebietes (orange karierte Fläche)

Das Vorhaben steht im Widerspruch zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Als zusätzlicher Fachplan steht der Gemeinde der Landschaftsplan zur Verfügung.

Landschaftsplan 1998

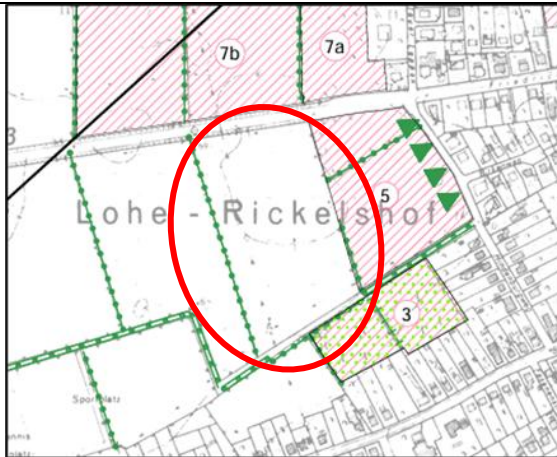


Abbildung 11: Vergrößerter Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof, 1998, rote Umrandung markiert die Lage des Plangebietes

- Plangebiet liegt im Teilraum II: Geest mit der Mischfunktion Landwirtschaft / Siedlung und dem Entwicklungsziel eines durch lineare Landschaftsstrukturen gegliederten Agrar- und Siedlungsraums
- Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Wallhecke / Knick nach §15b LNatschG (grüne Linie mit Punkten)
- Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald im Sinne § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (grüne Punkte), dessen Fläche in Hinblick auf die Eignung für die Siedlungserweiterung untersucht wurde (pink gestreift) (der betroffene Waldbereich wurde inzwischen gerodet; dort befindet sich heute Siedlungsstruktur.)
- Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich weitere in Hinblick auf die Eignung für die Siedlungserweiterung untersuchte Flächen (pink gestreift)
- Auf der östlich angrenzenden Fläche soll die Eingrünung von Siedlungselementen verbessert werden (grüne Dreiecke)

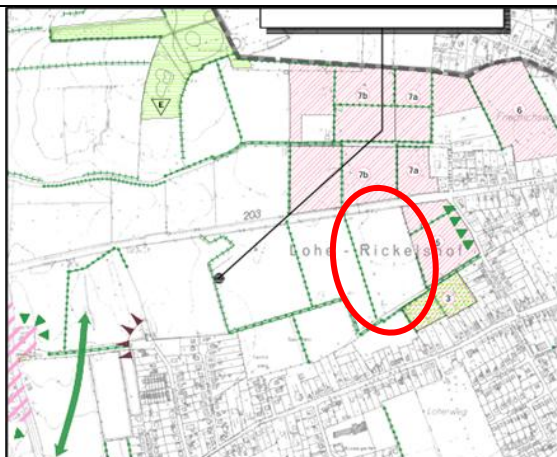


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof, 1998, rote Umrandung markiert die Lage des Plangebietes

In der Nähe des Plangebiets:

- ca. 500 m entfernt Flächenhafter Biotop mit Schutzstatus nach § 15a LNatSchG (grün gestreift), als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Biotopen Entfernen / Ersatz nicht standortgerechter / nicht heimischer Arten (Dreieck mit E)
- ca. 670 m Entfernung zu einer zu erhaltenden Grünschneise (grüner Pfeil)
- ca. 780 m Entfernung zu Gebiet zum Erhalt dorftypischer Siedlungs- und Grünstrukturen (breit pink gestreift)
- ca. 650 m Entfernung zur Abgrenzung der Ortslage (braune Zacken)
- die umgebenden Flächen werden von Wallhecken / Knicks (Schutzstatus nach § 15a LNatSchG, grüne Linie mit Punkten), gehölzfreien Knickwällen (grüne Linie mit Streifen), Reddern (grüne eingerahmte Punkte) und Feldhecken / Windschutzpflanzungen (grün gepunktete Linie) strukturiert (Schutzstatus nach § 15b LNatSchG)

Darüber hinaus bestehen weitere Vorgaben in Beziehung auf (europäische) Schutzgebiete sowie geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.

Schutzgebiete

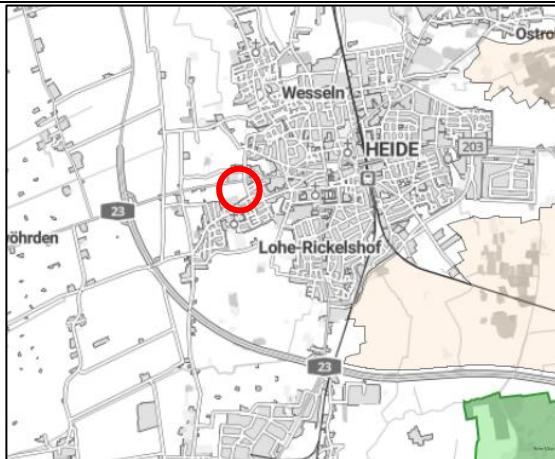


Abbildung 13: Lage des Plangebiets (rot markiert) zum NSG Fieler Moor (grün) sowie zu den Landschaftsschutzgebieten Rüs-dorfer Moor und Ostroher / Süderholmer Moor

- Das Plangebiet liegt in ca. 2,1 km Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet *Rüs-dorfer Moor*
- ca. 3,6 km Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet *Ostroher / Süderholmer Moor*
- ca. 4,5 km Entfernung zum FFH- und Naturschutzgebiet *Fieler Moor* (1820-302) (grüne Fläche)



Abbildung 14: Lage des Plangebietes (rot markiert) zum Biotopverbundsystem (rot = Schwerpunkt-bereich)

- ca. 3,2 km östlich, 3,7 km nordöstlich und 4,2 km südöstlich des Plangebiets liegen Schwerpunktbereiche eines Biotopverbundsystems (hellrot)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und der Gleichartigkeit der Bebauung zur südlich und östlich angrenzenden Bebauung ist von keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben auszugehen.

Geschützte Biotope nach der Landesbiotoptypenkartierung (2023)

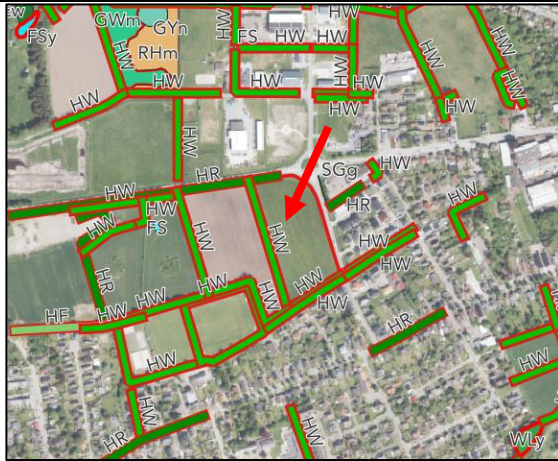


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Landesbiotoptypenkartierung (Plangebiet roter Pfeil)

- In der Landesbiotoptypenkartierung (MEKUN 2023) wurde südlich und westlich, angrenzend an das Plangebiet ein Knick (HW) erfasst (hellgrüne Linie, rote Umrandung)
- Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGg)
- Am nördlichen Rand wurde eine Baumreihe verzeichnet (HR)

In der Nähe des Plangebiets:

- Ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm)
- Artenarmer bis mäßig artenreicher Flutrasen (GYn)
- Sonstiger Laubwald auf bodensauren Standorten (WLy)
- Sonstiges Stillgewässer (FSy)
- Artenreiches mesophiles Grünland frischer Standorte (GWm)
- Feldhecken (HF)

Es befinden sich gemäß der Landesbiotoptypenkartierung (2023) südlich und westlich, angrenzend an das Plangebietes ein geschütztes Biotop (HW) nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG. Das Gehölz südlich hat sich im Zuge der durchgeführten Kartierung allerdings als Gehölzgruppe i.V.m. Begleitgrün mit Gebüsch herausgestellt fällt demnach nicht unter die gesetzlich geschützten Biotope.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen erfolgt auf Basis folgender Dokumente sowie ergänzender Recherchen (vgl. Quellen).

- Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Stand Juni 2026, Planungsgruppe Stellbrink)
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Stand Juni 2026, Planungsgruppe Stellbrink)
- Gutachten zur Wasserhaushaltsbilanz (Stand 20.04.2026, BORNHOLDT Ingenieure GmbH)
- Schallgutachten (Stand 25.02.2025, dBCon)
- Auswirkungenanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Stand 15.04.2024, cima)
- Protokoll der Vor-Ort-Besprechung zu den Ölaustritten auf der Fläche (Institut für Geologie und Umwelt GmbH vom 08.04.2026)
- MEKUN 2026: Umweltportal SH
- MEKUN: Landesbiotopkartierung 2014-2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Mai 2026, ALSE GmbH)
- Datenabfrage beim LfU (15.06.2026)
- DISH (2025): Denkmalatlas Schleswig-Holstein
- DANord
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (Umweltanwendungen SH)
- Klimareport Schleswig-Holstein (2023)

Gemäß des Erlasses *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* (MELUR, Innenministerium 2013) müssen sich die Auswirkungen des Eingriffs nicht ausschließlich auf das eigentliche Eingriffsgebiet beschränken. Daraus folgt, dass auch die nähere Umgebung - je nach Schutzgut - in der Bewertung berücksichtigt wird (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Untersuchungsrahmen für die schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung

Schutzgut	Untersuchungsrahmen
Fläche	im direkten Eingriffsbereich
Boden	im direkten Eingriffsbereich
Wasser	im unmittelbaren Eingriffsbereich sowie der näheren Umgebung
Klima und Luft	im unmittelbaren Eingriffsbereich sowie der näheren Umgebung
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. 3.000 m (Tiere); im direkten Eingriffsbereich (Pflanzen)
Landschaftsbild	ca. 500 m
Mensch, einschl. menschl. Gesundheit	ca. 300 m
Kultur und Sachgüter	ca. 300 m

Im Rahmen dieses Berichts wird bewertet, inwiefern die beschriebenen **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** als *erheblich* einzustufen sind. Eine Einstufung als *erheblich* impliziert eine negative Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter, sodass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und / oder zum Ausgleich zu entwickeln sind (siehe Kapitel 3.1). Bei Vorlage einer Erheblichkeit ist nicht grundsätzlich von einer schwerwiegend negativen Erheblichkeit auszugehen, es kann ebenso eine geringe Erheblichkeit vorliegen, welche nur geringfügige Auswirkungen hat. Die Beurteilung der *Erheblichkeit* erfolgt einzelfallbezogen auf das Projekt und den Indikator. Das Eintreten *erheblicher* Auswirkungen wird anhand von Kriterien wie Wahrscheinlichkeit des Eintritts, Umfang, Intensität, Dauer und Umkehrbarkeit der Umweltauswirkung bewertet. Die bewerteten Auswirkungen beziehen sich nach Anlage 1 BauGB auf direkte, etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige, langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen des Vorhabens. Beeinträchtigungen von Funktionen mit geringer und sehr geringer Bedeutung liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen damit keinen Eingriff dar. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Fall nicht erforderlich und der Kompensationsbedarf entfällt. Wir empfehlen in einigen Fällen jedoch auch bei Feststellung einer nur geringen Beeinträchtigung (welche nicht als erheblich eingestuft ist) vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (vgl. Kap. 3). Maßnahmen, die nicht zwingend bindend sind, werden grundsätzlich als Empfehlungen formuliert.

2.1.1 Schutzgut Fläche (vgl. Anhang I; Bestandskarte)

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Nutzungsart	- Zurzeit nicht bewirtschaftetes Grünland - Randbereich Standort für Gehölze (Knick, Hecke, 2 Gehölzgruppen (Hasel, Erle, Brombeere, Weide, Hainbuche, Schwarzdorn, Holunder, Walnuss), 11 Stieleichen, 2 Schwarzerlen, 2 Weiden, Bergahorn, Begleitgrün und Grabenschilf)	- Die Fläche wird für die derzeitige Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Insgesamt soll ein Sondergebiet im Norden sowie Urbane Gebiete im Süden entstehen. Nähere Details sind dem Entwurf zum B-Plan zu entnehmen (Stand 06/2026, Planungsgruppe Stellbrink)	+
Bodenversiegelung	- Bisher keine Versiegelung	Es erfolgt eine Versiegelung durch Bebauung. Plangebiet: ca. 27.140 m ² Flächennutzung • Verkehrsflächen: ca. 2.479 m² • Sondergebiet: ca. 11.037 m², GR 9.000 m² • Urbane Gebiete: ca. 12.488 m² GRZ 0,6, zzgl. 50% Nebenanlagen • Strauch- Baum- Wallhecke: ca. 548 m²	+
Gesamteinschätzung	Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung werden bisher unbebaute Flächen, die im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht als Bauflächen vorgesehen waren (vgl. Kapitel 1.4.2), dauerhaft in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.1.1).		+

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)



**	=	Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
***	=	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
+	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.1)
-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.2 Schutzgut Boden

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Bodentyp	- Niedermoor, Anmoorgley, Gley -Podsol, Braunerde (BK25 SH, MEKUN 2025), Bindungsvermögen für Nähr- und Schadstoffe wird als „gering“ (Gley-Podsol, Braunerde) bis „hoch“ (Anmoorgley) und „sehr hoch“ (Niedermoor) bewertet; Bei Niedermoor und Anmoorgley Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtungen	- durch Bodenbewegungen und Überbauung wird der bisherige Bodenaufbau im Bereich der neuen Gebäude und der zugehörigen Nebenanlagen überbaut / zerstört	+
Anthropogen überprägte Böden	- nicht bekannt, es ist jedoch davon auszugehen, da dieser Bereich im derzeit noch gültigen Bebauungsplan als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist	- durch Bodenbewegungen und Überbauung wird der Boden im Bereich der neuen Gebäude und der zugehörigen Nebenanlagen überbaut und / oder weiter verändert	+
Baugrundgutachten, Sondierungen	- nicht bekannt	-	-
Altlasten	- Auf der Fläche befinden sich zwei Altbohrungen (Holstein 10 und Holstein 23), die im September 2025 aufgegraben wurden - Dabei wurden an der <i>Holstein 23</i> geringe Ölverunreinigungen im Boden festgestellt. - Anfang März 2026 wurde ein Ölaustritt auf der	- aufgrund der geplanten Baumaßnahmen sind weitere Maßnahmen notwendig, z.B. die Sicherung der Baugrube durch einen Verbau, Sicherung der Bohrungen durch Verschluss und Sanierung des Bodens	-

	Fläche nahe der Bohrung Holstein 23 beobachtet. Das Öl hat sich in einem Graben inzwischen auf einer Länge von ca. 50 m in nördliche Richtung ausgebreitet. Seit Anfang März ist eine Zunahme der betroffenen Fläche erkennbar → eine Beseitigung der Ölverunreinigung sowie Verhinderung der weiteren Ausbreitung in Richtung des Vorfluters sind seit März in die Wege geleitet (aus dem Protokoll der Vor-Ort-Besprechung des <i>Instituts für Geologie und Umwelt GmbH</i>)		
andere Vorbelastungen	- nicht bekannt	-	-
Aufschüttungen / Abgrabungen	- nicht bekannt	- Im Rahmen des Vorhabens wird es zu Abgrabungen und Aufschüttungen kommen. Besonders zu nennen ist hier der geplante Regenrückhaltegraben im nord-östlichen Randgebiet des SO I.	+
Standort für naturnahe Vegetation	- besteht auf der Grünlandfläche und in den Randbereichen des Plangebiets (Gehölz- und Ruderalstrukturen) Als Pflanzenarten der Gehölze wurden folgende Arten registriert: <i>Populus tremula</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Lonicera caprifolium</i>, <i>Rubus fruticosus</i>, <i>Fagus sylvatica</i>, <i>Hedera helix</i>, <i>Ilex aquifolium</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Carpinus betulus</i>, <i>Rosa sp.</i>, <i>Alnus glutinosa</i>, <i>Prunus sp.</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Salix sp.</i>	- Durch Überbauung wird die Vegetation größtenteils im Bereich der neuen Gebäude und der zugehörigen Nebenanlagen überbaut und / oder weiter verändert	+

	Auf den feuchten Bereichen der Wiese wurden die folgenden Pflanzenarten registriert: <i>Alopecurus geniculatus</i> , <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Anthoxanthum odoratum</i> , <i>Cardamine amara</i> , <i>Cardamine palustre</i> , <i>Carex sp.</i> , <i>Eleocharis sp.</i> , <i>Galium palustre</i> , <i>Juncus conglomeratus</i> , <i>Juncus effusus</i> , <i>Persicaria lapathifolia</i> , <i>Ranunculus flammula</i> , <i>Ranunculus repens</i> , <i>Rumex acetosa</i> .		
Lebensraum für Wildtiere	- besteht in den vorhandenen Gehölzstrukturen und den umgebenden Randbereichen, sowie auf der Grünlandfläche	- siehe Kap. 2.1.5	+
Aufenthaltsfläche für Menschen	- Grünlandfläche bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt	- Durch die Errichtung von Sondergebiet und Urbanem Gebiet anstelle der bisherigen Grünlandfläche, nimmt die menschliche Präsenz im Plangebiet zu. Die Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit nimmt für das Sondergebiet zu, da diese von einer privaten zu einer öffentlichen Fläche wird.	-
Lebensraum für Bodenorganismen	- besteht auf der gesamten Fläche	- im Bereich von Versiegelungen wird der Lebensraum für Bodenorganismen gänzlich verschwinden	+
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Wasserrückhaltevermögen	- das Wasserrückhaltevermögen wird in dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten als ‚mittel‘ eingestuft (MEKUN 2025)	- wird durch Versiegelung und Verdichtung geschädigt - Funktion wird im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen	+
Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe	- Im Plangebiet wird die natürliche Funktion, GesamtfILTERwirkung (GFW) als ‚gering‘ eingeschätzt (MEKUN 2025)	- Funktion wird im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen (Wohnhäuser und Gewerbefläche)	+

Archivfunktion für die Naturgeschichte	- Böden beinhalten generell Informationen zu aktuellen und historischen Prozessen, für das Plangebiet sind keine Angaben hinsichtlich einer besonderen Ausprägung und Eigenart des Bodens bekannt, die Hinweise auf Seltenheit oder besondere Schutzwürdigkeit geben könnten	-	-
Archivfunktion für die Kulturgeschichte	- siehe Kap. 2.1.8	- siehe Kap. 2.1.8	
Geotope	- nicht im Plangebiet verzeichnet	-	-
Natürliche Ertragsfähigkeit	- Die Ertragsfähigkeit für das Plangebiet ist als ‚gering‘ eingestuft (MEKUN 2025). Bei den westlich angrenzenden Flächen wird die Ertragsfähigkeit als ‚hoch‘, nördlich als ‚mittel‘ eingestuft.	- Durch Überbauung und Nutzungsänderung der Fläche steht das Plangebiet nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Wegen der geringen Ertragsfähigkeit ist dies keine erhebliche Beeinträchtigung.	-
Gesamteinschätzung	Durch das Vorhaben kommt es zu erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen durch die Baufeldräumung und ggf. Abgrabungen sowie durch Versiegelungen und Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion. Weiterhin ist es durch das Aufgraben der Altbohrungen bereits zu einer Verunreinigung des Bodens gekommen. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.1.2). Für Versiegelungen siehe unter Kapitel 3.1.1.		+
Legende:			
*	=	Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)	
**	=	Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator	
***	=	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	
	+	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.2)
	-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
	-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Niederschlagswasser	- Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über die Grünlandfläche und den Randbereich	- Es kommt durch die Versiegelung zu einer Verringerung der Versickerungs- und Verdunstungsanteile - Gemäß A-RW 1 Nachweis kommt es vorhabenbedingt zu einer „extremen Schädigung“ des Wasserhaushaltes im Vergleich zum Ursprungszustand. - Die Entsorgung des auf den Oberflächen anfallenden Regenwassers erfolgt über die im Plangebiet zu erstellende Kanalisation. Das Wasser folgt hierbei dem natürlichen Gefälle des Geländes von Süden nach Norden, es mündet dann in einem Regenrückhaltegraben am nordöstlichen Rand des Gebietes. Dieser Graben fließt letztendlich über einen Durchlass unterhalb der Bundesstraße 203 gedrosselt in den Vorfluter 0225 des Sielverbandes Süderwörden ab	+
Grundwasserstand / Grundwasserneubildung	- Grundwasser auf der nördlichen Hälfte des Plangebietes zeitweilig an der Oberfläche, südlich zeitweilig oberhalb 8dm unter Flur und tiefer 2m unter Flur (MEKUN 2025)	- Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, hierdurch kommt es möglicherweise zu einer Beeinflussung des Grundwasserstandes.	+
Trinkwasserschutzgebiet	- Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet	-	-
natürliche Oberflächengewässer	- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet, lediglich ein kleines, trockenfallendes Gewässer (ca. 525	-	-

	m entfernt), befindet sich im näheren Umfeld des Plangebietes		
anthropogene Oberflächengewässer	- unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein periodisch wasserführender Graben, entlang der östlich angrenzenden Straße Alte Gärtnerei verlaufen drei miteinander verbundene Versickerungsbecken	- Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen können prinzipiell bei Unfällen (Baumaschinen) oder durch die vorhandenen Ölbohrungen (siehe 2.1.2) induziert werden	+
Überflutungsgefährdung	- Plangebiet liegt angrenzend an Hochwasserrisikogebiet Sturmflutgefährdeter Niederungen durch die Nähe zur Nordsee	-	-
Gesamteinschätzung	Es kommt zu einer Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes. Außerdem kann es betriebsbedingt durch Unfälle oder bodenbedingte Altlasten zu einer Verunreinigung von Oberflächenwasser kommen. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.3)		+

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.3)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Lokalklima	- In SH generell maritim geprägt mit vorherrschenden Westwinden, milden Wintern und	- keine Auswirkungen zu erwarten	-



	mäßig warmen Sommern - ca. 11 km Entfernung zur Nordsee		
Mikroklima	- insbesondere im Windschatten des westlichen Knicks und der Gehölzreihe südlich kann die Temperatur etwas höher sein. Die Vegetationsbedeckung sorgt mit dem Verdunstungsprozess für Abkühlung.	- Die geplanten Gebäude verändern die Beschattungs-/und Belichtungsverhältnisse und führen somit zu einer veränderten -niedrigeren- Albedo auf der Fläche: Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung der Luftfeuchtigkeit und Temperatur infolge des erhöhten Wärmespeichervermögens und Strahlungsreflexion von Asphalt und Bausubstanz. Dazu kommen eine geringere Abkühlung durch Verdunstungsprozesse aufgrund der Reduzierung der Vegetationsdecke und Ableitung des Niederschlagswassers.	-
Windexposition	- wegen der Lage am Rand des Siedlungsraums und der Knicks im Randbereich ist die Windexpositionierung als nicht besonders hoch einzuschätzen	- durch die Bebauung der Fläche entsteht eine windbrechende Wirkung	-
Sonnenexposition	- Freifläche mit Verschattungen durch Knick und Gehölze an den Rändern	- durch die Bebauung kommt es zu verändertem Schattenwurf, die Gehölz-Strukturen bleiben jedoch erhalten und es sind weitere Pflanzungen im Wohngebiet zu erwarten.	-
Frischluf- und Kaltluftentstehung	- nur schwach wirksam im Bereich der Grünfläche und im Bereich der Gehölze	- durch Überbauung der Grünfläche kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Frischluft- und Kaltluftentstehung	-
Entstehung von Luftemissionen	- bisher nicht gegeben	- Es liegt kein Gutachten vor. Es ist jedoch von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen, insbesondere durch die vorgesehenen Stellplatzanlagen im Bereich des	-

		Einzelhandels, den zugehörigen Lieferverkehr sowie durch die künftigen Bewohner und Nutzer der gemischten Bauflächen - - Partikelemissionen aus anthropogen verursachten Verbrennungsprozessen	
Bedeutung für den Klimaschutz	- keine besondere Bedeutung	- die benötigte Energie für Bauvorhaben ist generell als hoch zu bewerten, allerdings besteht für dieses Vorhaben kein besonders erhöhter Energiebedarf	-
Gesamteinschätzung	Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.		-

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.4)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

2.1.5.1 Flora

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Vegetation	- Grünlandfläche: Auf den feuchten Bereichen der Wiese wurden folgende Pflanzenarten	- Grünland wird entfernt / überbaut	+



	registriert: <i>Alopecurus geniculatus</i>, <i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Anthoxanthum odoratum</i>, <i>Cardamine amara</i>, <i>Cardamine palustre</i>, <i>Carex sp.</i>, <i>Eleocharis sp.</i>, <i>Galium palustre</i>, <i>Juncus conglomeratus</i>, <i>Juncus effusus</i>, <i>Persicaria lapathifolia</i>, <i>Ranunculus flammula</i>, <i>Ranunculus repens</i>, <i>Rumex acetosa</i>. - Gehölze/ Knick am Rand des Plangebietes: Als Pflanzenarten der Gehölze wurden folgende Arten registriert: <i>Populus tremula</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Lonicera caprifolium</i>, <i>Rubus fruticosus</i>, <i>Fagus sylvatica</i>, <i>Hedera helix</i>, <i>Ilex aquifolium</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Carpinus betulus</i>, <i>Rosa sp.</i>, <i>Alnus glutinosa</i>, <i>Prunus sp.</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Salix sp.</i>	- Die an der Westseite vorhandene Knickstruktur wird als private Grünflächen mit dem Entwicklungsziel Strauch-, Baum-, Wallhecke festgesetzt. Der Knickverlauf wird durch diese Festsetzung naturschutzrechtlich faktisch „entwidmet“, ist aber gemäß Satzung zu erhalten, was den dauerhaften Erhalt der Struktur ermöglicht. - ein Teil (Länge ca. 9,50 m) des Knicks wird für eine Straßenverbindung entfernt.	
Wald	- nicht vorhanden	-	-
Einzelbäume, Überhälter, Baumgruppen	- Gehölz- und Gebüschstrukturen bestehend aus Holunder, Schwarzerlen, Walnuss, Brombeere, Hasel und Weiden - Straßenbegleitgrün mit Stieleiche am nördlichen Rand des Plangebietes - Grabenschilf im Graben entlang der	- die Gehölze bleiben größtenteils erhalten - im Zuge der Baumaßnahmen könnten Bäume beschädigt werden	-

	nördlichen Grenze des Plangebietes - zwei Stieleichen (davon eine mit Höhlenpotenzial), zwei Schwarzerlen und zwei Weiden entlang der südlichen Grenze des Plangebietes - ein Bergahorn mit abgeplatzter Rinde, sowie 6 Stieleichen, davon eine mit Rissen und Totholz, entlang der westlichen Grenze des Plangebietes - 3 Stieleichen ohne besondere ökologische Bedeutung (Höhlungen, Spalten etc.) am nördlichen Rand des Plangebietes		
andere Gehölze	-	-	-
Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- nicht vorhanden	-	-
Vorkommen Pflanzenarten Rote Liste SH (Romahn, K. et al., 2021) und Rote Liste D (Metzing, D. et al., 2018, Stand 2021)	- keine Rote-Liste Arten vorhanden	-	-
geschützte Biototypen gemäß Landesbiototypenkartierung	Erfassung im Jahr 2021 (LfU) Knick (HW) an der westlichen Seite des Plangebiets sowie an der südlichen (Das Gehölz südlich hat sich im Zuge der durchgeführten Kartierung allerdings als Gehölzgruppe i.V.m. Begleitgrün mit Gebüsch herausgestellt fällt demnach nicht unter die gesetzlich geschützten Biotope)	- Die alte Knickstruktur wird auf 9,50 m von einer neuen Straßenverbindung unterbrochen. - Der Knick entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird (Flurstück 391) entwidmet und zu einer „Strauch-Baum-Wallhecke“ umbenannt - im Zuge der Bauarbeiten kann weiterhin der angrenzende Knick beschädigt werden	+

Biotoptypen (Erfassung 2025 durch Planungsbüro ALSE → siehe Anhang für Bestandskarte)	<u>HWy (Typischer Knick)</u> Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 10)	- Die alte Knickstruktur im Westen des Plangebiets wird von einer neuen Straßenverbindung auf einer Länge von ca. 9,50 m unterbrochen. Der gesamte Knick wird entwidmet. - Auf Höhe des Wohngebietes (Flurstück 392) kommt es durch die veränderte Umgebung entlang der östlichen Knickseite infolge der Bebauung zu einer Veränderung der abiotischen Faktoren - im Zuge der Bauarbeiten kann der angrenzende Knick beschädigt werden	+
	<u>FGt (Graben ohne regelmäßige Wasserführung)</u> Graben mit Schilf-, Rohrkolben, Teichsimsen-Röhricht (NRs) und Begleitgrün (SVh) angrenzend an die nördliche Seite des Plangebiets; Kriterien für Schutzstatus sind nicht erfüllt	- wird von der Planung nicht beeinträchtigt	-
	<u>GYf (Artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland)</u> nahezu im gesamten Plangebiet, auf der nördlichen Seite mit Gruppen (FGg)	- wird größtenteils bebaut (Gebäude und versiegelte Verkehrsflächen), vgl. Abbildung 3 (Flächengrößen siehe Kap. 2.1.1 Schutzgut Fläche)	-
	<u>HRy (Baumreihe aus heimischen Laubbäumen)</u> Baumreihe an der südlichen Seite des Plangebiets	- wird von der Planung nicht beeinträchtigt	-
	<u>SVg (Verkehrsflächenbegleitgrün mit Gebüsch)</u> Gebüsch an der südlichen Seite des Plangebiets	- wird von der Planung nicht beeinträchtigt	
Gesamteinschätzung	- Durch die Erschließung des Gebietes wird es Auswirkungen auf das im Westen befindliche geschützte Biotop HWy (Typischer Knick) geben, weshalb Maßnahmen ergriffen werden müssen.		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basiszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 -  + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.5)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
 -  - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.5.2 Fauna

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (4 Erfassungen über mind. 2 Nächte mittels stationärer Erfassungsgeräte + 3 Erfassungen zur Flugroutensichtüberprüfung durch ALSE GmbH im Frühjahr/Sommer 2025)	- Lage außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes von Schweinswal, Biber, Haselmaus, Waldbirkenmaus - Für den Wolf ist das Plangebiet zu kleinräumig und zu nah an menschlichen Siedlungsstrukturen, als dass es als Revier geeignet wäre. <u>Fledermäuse:</u> - Nachweis von 4 mindestens Fledermausarten und einer weiteren Artgruppe - keine Quartierstrukturen im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden, die eine Eignung als Wochenstuben- und / oder Winterquartier aufweisen - Riss in Baum Nr. 8 und abgeplatzte Rinde von Baum Nr. 7 können jedoch als Tagesversteck genutzt werden - keine bedeutende Flugroute entlang des westlichen Knicks sowie der südlichen Gehölzstrukturen - kein essentielles Jagdgebiet innerhalb des Vorhabengebietes, welches für den Erhalt der lokalen Population erforderlich wäre	- eine Fällung ist bisher nicht geplant, kann jedoch mittelfristig nicht ausgeschlossen werden	+
andere Säugetierarten	- Es sind keine Artvorkommen im Plangebiet bekannt, allerdings wurden während der Biotopkartierung Hasen und Wildkanninchen auf	- Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung der Fläche geht Grünland als möglicher Lebensraum verloren.	+

	der Fläche beobachtet und es ist davon auszugehen, dass allgemein verbreitete Arten wie beispielsweise viele Kleinsäuger oder Rehe sporadisch vorkommen können. - Gemäß Datenabfrage LfU liegen im Umkreis von 3 km Nachweise für folgende Arten vor: Maulwurf (<i>Talpa europaea</i>), Fischotter (<i>Lutra lutra</i>), Bisam (<i>Ondatra zibethicus</i>), Waldiltis (<i>Mustela lutreola</i>), Braunbrustigel (<i>Spilogale gracilis</i>), Mausohrfledermaus (<i>Myotis myotis</i>) und Schermaus (<i>Arvicola terrestris</i>) (2017-2024)		
Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (erweiterte Potentialeinschätzung auf Basis einer Begleitung in 2025 mit Analyse der Habitatstrukturen im 1.000 m – Umkreis)	- Potenzielles Vorkommen von Kammmolch und Moorfrosch innerhalb des vorhabenbedingten Wirkungsbereiches - Innerhalb des Vorhabengebietes weisen die in den Randbereichen gelegenen Gehölzstrukturen eine Eignung als Winterquartier auf - Die Gehölzrandbereiche sowie das Grünland eignen sich außerdem als Sommerlebensraum - Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine potenziellen Laichgewässer vorhanden - In der unmittelbaren Umgebung weisen mehrere Gewässer eine potenzielle Eignung auf, eine Wanderbeziehung ist insbesondere in Ost-West-Richtung und eingeschränkt in Ost-Nord-West-Richtung durch das Vorhabengebiet nicht auszuschließen.	- Grünland als Lebensraum entfällt - eine Tötung von Individuen im Zuge der Bau- feldräumung, der Bauarbeiten sowie im Zuge des Knickdurchbruchs kann nicht ausgeschlossen werden - eine anlagebedingte Fallenwirkung von baulichen Strukturen (z.B. Regenrückhaltegraben, Wasserstellen ohne Ausstiegsmöglichkeit,	+

		Straßenablaufgitter, Kanalschächte) kann nicht ausgeschlossen werden	
andere Amphibienarten	- Während der ornithologischen Kartierungen wurde ein Grasfrosch tot auf dem Weg zum Sportplatz südlich des Vorhabengebietes gefunden - Gemäß Datenabfrage LfU liegen im Umkreis von 3 km Nachweise für folgende Arten vor: Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>), Grünfrosch (<i>Pelophylax</i> sp.), Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>) und Teichfrosch (<i>Pelophylax esculentus</i>) (2019-2024)	- Es besteht das Risiko der Tötung einzelner Individuen durch Überfahren oder Zerquetschen während der Bauarbeiten. Baugruben können eine Fallenwirkung ausüben.	+
Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden		-
andere Reptilienarten	- Vorkommen in den Randstrukturen von beispielsweise Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>) oder Waldeidechse sind (<i>Zootoca vivipara</i>) nicht nachgewiesen, aber möglich.	- Lebensraum in den Randstrukturen bleibt erhalten	-
Fischarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Fischarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden, bekannte Vorkommen der grünen Mosaikjungfer in einer Entfernung von 1,8 km zum Vorhabengebiet (Datenabfrage LfU, Erfassungsjahr 2024)	-	-
andere Insektenarten	- Das Grünland bietet generell Lebensraum für verschiedene Insektenarten	- Der Lebensraum entfällt größtenteils durch die Versiegelung, bleibt in den Randgebieten	-

	- Gemäß Datenabfrage LfU liegen im Umkreis von 3 km Nachweise für 7 verschiedene Heuschreckenarten vor (2016-2023) sowie zwei für die Gruppe der Stechimmen (Rote Mauerbiene (<i>Osmia bicornis</i>), Europäische Hornisse (<i>Vespa crabro</i>), 2023-2025) und eine Libelle (Herbst Mosaikjungfer (<i>Aeshna mixta</i>), 2024)	jedoch erhalten und ggf. zukünftig durch strukturreiche Gartenflächen im Baugebiet ergänzt	
Weichtierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	
andere Weichtierarten	- es ist mit allgemein verbreiteten Schnecken, wie bspw. Landschnecken in den Randstrukturen zu rechnen.	- Lebensraum bleibt in den Randstrukturen erhalten.	-
Brutvögel (8 Erfassungen durch ALSE GmbH im Frühjahr/Sommer 2025)	- Nachweis von 17 Vogelarten inkl. des Stars (RL D Kategorie 3, RL SH V) der Gilden <i>Bodenbrüter</i>, <i>bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren</i>, <i>Gehölzfreibrüter</i>, <i>Gehölzhöhlenbrüter</i>, <i>Nischenbrüter</i> sowie <i>Brutvögel menschlicher Bauten</i> - alle festgestellten Reviere liegen innerhalb des vorhabenbedingten Wirkungsbereichs und konzentrieren sich ausschließlich auf die Gehölzstrukturen im Randbereich des Vorhabengebiets sowie auf angrenzende Siedlungsgebiete	- Tötung im Zuge der Gehölzbeseitigung (hier Knickdurchbruch) (betrifft <i>Bodenbrüter</i>, <i>bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren</i>, <i>Gehölzfreibrüter</i>, <i>Gehölzhöhlenbrüter</i>, <i>Nischenbrüter</i>) - Tötung im Zuge der Bauarbeiten durch Überfahren oder Zerquetschen (betrifft <i>Bodenbrüter</i>, <i>bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren</i>) - Tötung von Individuen in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen durch Störwirkung (akustische und optische Reize), die zur Aufgabe der Brut führen. Dies betrifft alle Gilden - Störung durch Lichtemissionen, die zu einer Veränderung des Aktivitätsrhythmus, Flucht, Meidereaktionen, erhöhtem Prädationsdruck	+

		(Licht macht Vögel für Fressfeinde besser sichtbar) sowie zu einer Verknappung und räumlichen Verschiebung des veränderten Nahrungsangebot führen kann („Staubsaugereffekt“) und folglich zu einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes führen können	
Gesamteinschätzung	Durch die Erschließung des Gebietes wird es Auswirkungen auf europäische Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien geben, weshalb Maßnahmen ergriffen werden müssen.		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.5)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Ästhetik nach § 1 Abs. 4 BNatSchG ¹)	- Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der <i>Alten Gärtnerei</i>, südlich und östlich liegen Hausgärten und Wohnhäuser, westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, nördlich die Bundesstraße B203 und ein Kreisverkehr an die Fläche an. Dahinter befindet sich Gewerbegebiet - das Plangebiet ist von der <i>Alten Gärtnerei</i> und der B203 einsehbar	- Der Siedlungsrand wird um eine weitere Wohn- und Gewerbefläche nach Westen verschoben, diese ersetzt eine Grünlandfläche. Die Fläche fügt sich in die Umgebung ein.	-
Landschaftsbildprägende Elemente	- Knick	- Der Knick entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird durch das Bauvorhaben entwidmet, bleibt jedoch auch zukünftig als „Strauch-Baum-Wallhecke“ erhalten	-
Einsehbarkeit / Fernwirkung	- von Norden und Osten ist das Plangebiet über die angrenzenden Straßen einsehbar - durch die vorhandene Eingrünung des Plangebietes mit Knick und Gehölzen ist die Einsehbarkeit von Süden leicht und von Westen stark beschränkt	- optisch wird eine Lücke innerhalb der bestehenden Bebauung geschlossen	-
Relief / Geomorphologische Formen	- Lage bei ca. 5,5 – 6,7 m über NHN, Relief ist durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet	- wird durch Überbauung überprägt, bleibt in seinen Grundzügen allerdings erhalten	-
Gesamteinschätzung	Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnfunktion des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter sowie die Strukturvielfalt der Landschaft erhalten bleiben		-

¹ Der Erholungswert der Landschaft, ebenfalls Gegenstand von § 1 Abs. 4 BNatSchG wird in 2.1.7 betrachtet

	und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden. Zwar erfolgt eine Entwidmung des westlichen Knicks, es ist jedoch festgesetzt, dass die Strauch-, Baum-, Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen sind und das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten unzulässig ist. Hierdurch wird ein dauerhafter Erhalt vorhandener Strukturen ermöglicht, welcher dem Landschaftsbild zugutekommt.	
--	--	--

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 -  + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.6)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
 -  - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.



Abbildung 16: Blick in Richtung Norden auf den Zaun, Einsehbarkeit der Fläche (Foto: Planungsbüro ALSE, 24.03.2025)



Abbildung 17: Blick in Richtung Süden auf die Hecke (SVg) und Gehölze (Hry) mit dahinter liegender Siedlung (Foto: Planungsbüro ALSE, 24.03.2025)



Abbildung 18: Blick in Richtung Osten auf die Hecke (SVg) und Gehölze (Hry) (Foto: Planungsbüro ALSE, 27.02.2025)



Abbildung 19: Blick in Richtung Nordwesten auf den Knick (HWy) (Foto: Planungsbüro ALSE, 27.02.2025)



Abbildung 20: Blick in Richtung Osten auf den Graben (FGt) mit Schilf (NRs) und Begleitgrün (SVh) (Foto: Planungsbüro ALSE, 27.02.2025)

2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Funktion als Siedlungsfläche	- bisher nicht bebaute Grünlandfläche, deshalb nicht gegeben	- bei Neubau einer Wohn- und Gewerbefläche entsteht neue Siedlungsfläche	-
Infrastruktur	- bisher nicht gegeben	- im Norden entsteht ein Parkplatz - Neubau einer Straße südlich der Gewerbefläche für Lieferverkehr und Zufahrt zum Parkplatz - Neubau einer Straße als Zufahrt zum Wohngebiet	-
Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität	- bisher nicht gegeben	- Im Wohngebiet entsteht für die Bewohnenden durch die Anlage von Gärten und den Neubau von Wohnhäusern neue Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität - Neue Aufenthaltsfunktion auf der Gewerbefläche - die Erholungsfunktion der unbebauten, naturnäheren Nutzung/ des Grünlandes geht verloren. Zwar war hierauf kein Aufenthalt möglich, doch schon das Vorhandensein von Grünflächen wirkt erholend	-
Lärm	- Lärmaufkommen durch die anliegende B203 und Alte Gärtnerei, gemäß Schallgutachten vom 25.02.2025 liegt der Pegel tags und nachts teils über den Orientierungswerten, hierzu sind Maßnahmen einzuhalten	- baubedingt kann es zu Lärm kommen - Das B-Plan-induzierte Verkehrsaufkommen, hauptsächlich verursacht durch den geplanten Vollsortimenter, führt voraussichtlich tagsüber zu einer Erhöhung von Verkehrszahlen und somit auch dem ausgehenden Verkehrslärm auf dem Straßenverlauf „Alte Gärtnerei“.	-

		Prognostizierte Erhöhungen des Verkehrslärms fallen jedoch eher unmaßgeblich aus	
Staub	- bisher nicht gegeben	- baubedingt kann es zu leichten Staubentwicklungen kommen	-
Geruch	- bisher nicht gegeben	- keine Auswirkungen zu erwarten	-
Licht	- bisher nur von angrenzenden Straßen gegeben	- es ist davon auszugehen, dass eine Außenbeleuchtung installiert wird	-
Gesamteinschätzung	Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen, daher sind keine Maßnahmen zu beachten. Für die Funktion als Siedlungsfläche, Infrastruktur und Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität ist mit positiven Auswirkungen zu rechnen.		-

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 - + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Naturdenkmale	-	-	-
Baudenkmale	-	-	-
Archäologische Denkmale	- gemäß Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 23.06.2025 handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.	- aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Erdbauarbeiten kann ein Eingriff in ein archäologisches Denkmal nicht ausgeschlossen werden.	+
Gründendenkmale	-	-	-
Archäologische Interessengebiete	- Lage außerhalb archäologischer Interessengebiete	-	-
UNESCO Welterbestätten / Pufferzone	-	-	-
Grabungsschutzgebiete	-	-	-
Gesamteinschätzung	Es ist mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen und daher keine Maßnahmen zu beachten.		+

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

 + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten, die über die schutzgutbezogene Beurteilung hinausgehen.

Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zu- und miteinander. Sie stellen untereinander ein komplexes Wirkungsgefüge dar und ergänzen sich gegenseitig. Die Wechselwirkungen werden nicht als eigenständiges Schutzgut betrachtet.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

2.1.10 Zusammenfassende Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
Fläche	dauerhafte Inanspruchnahme und Versiegelung	+
Boden	Versiegelung, Abgrabungen und Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion, Verunreinigung mit Öl durch Altbohrungen	+
Wasser	Verringerung der Verdunstungs- und Versickerungsanteile sowie potenzielle baubedingte Schadstoffeinträge oder Verunreinigung von Oberflächenwasser.	+
Klima und Luft	Keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.	-
Arten und Lebensgemeinschaften	Entwidmung des westlichen Knicks sowie Entfernung auf 9,50 m. Auswirkungen auf europäische Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sind möglich	+
Landschaftsbild	Das geplante Baugebiet gliedert sich an bereits anthropogen geprägte Gebiete an. Ein dauerhafter Erhalt vorhandener Gehölz-Strukturen ist festgesetzt, sodass sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändert.	-
Mensch, einschl. Gesundheit	Die Fläche bietet nach der Entwicklung neue Räume für eine vielfältige menschliche Nutzung.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-

Wechselwirkungen	-	-
+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen. - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen. - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind überwiegend positive Auswirkungen zu erwarten.		

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und ihre Bewertung in Hinblick auf die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Umweltauswirkungen hat ergeben, dass vor allem die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden und Maßnahmen zu beachten sind (vgl. Kap. 3).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die bisherige Nutzung der Fläche als Grünland mit intakten Knickstrukturen und Bodendecke bestehen bleiben.

3. Beachtung der Eingriffsregelung

3.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und zum Ersatz

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In § 15 Absatz 1 BNatSchG wird der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ein Verzicht auf das Vorhaben als solches ist demnach nicht als Vermeidung zu verstehen.

Außerdem wird der Verursacher im Absatz 2 verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Eine zukünftige Flächenbeanspruchung wird der Bestandssituation gegenübergestellt.

Rechtsgrundlage für die Eingriff-Ausgleichsermittlung bildet der § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Runderlass *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* (MELUR, Innenministerium 2013).

Für die korrekte Durchführung und Pflege ist der Vorhabenträger verantwortlich.

3.1.1 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation:

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante erweiterte Bebauung wird eine bisher unbebaute Fläche, die bisher im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht als Baufläche vorgesehen war, dauerhaft in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Statt einer Vollversiegelung ist wo fachlich möglich und sinnvoll eine Teilversiegelung zu wählen (z.B. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die nachfolgende Bilanzierung für das Schutzgut Fläche erfolgt anhand der bestehenden bzw. geplanten Versiegelung gemäß *Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung* (MELUR, Innenministerium SH 2013). Dort heißt es:

„Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Anderenfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.“

Tabelle 1: Ausgleichsberechnung Kompensationsbedarf Schutzgut Fläche

Eingriff/ Art der Versiegelung	max. beanspruchte Fläche (m²)	Faktor	Ausgleichsbedarf/ Eingriffsflächen-äquivalent (m²)
Gesamtes Plangebiet	ca. 27.143		
Vollversiegelung Verkehrsflächen	2.479	0,5	1.239,5
Vollversiegelung SO (Sonstige Sondergebiete) (11.037 m², GR 9.000 m²)	9.000	0,5	4.500
Vollversiegelung MU (Urbane Gebiete) (12.488 m², GRZ 0,6, zzgl. 50 % Nebenversiegelung = max. 0,8)	9.900	0,5	4.950,0
Ver- und Entsorgungsflächen	590	0,5	295
Summe			10.984,5

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 10.984,5 m²

Maßnahmen:

1. Die Beeinträchtigung in das Schutzgut Fläche ist durch Festsetzung einer **10.984,5 m²**

großen Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Fläche auszugleichen. Die Lage der Maßnahmenfläche muss im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff stehen. Der Ausgleich kann durch Herausnahme einer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der anschließenden Entwicklung zu einem naturbezogenen Biototyp erfolgen. Sofern im Plangebiet oder räumlichen Zusammenhang keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmenflächen) festgesetzt werden können, hat der Projektträger einen externen, flächigen Ausgleich zu erbringen. Zu beachten ist, dass eine Anwendung von Ökopunkten aus Ökokonten nicht zulässig ist, da der Ausgleich im Sinne der Realkompensation zu erfolgen hat. Dies bedeutet, dass eine Verwendung Ökokontoflächen nur möglich ist, sofern die Ausgleichsfläche räumlich und die Ausgleichsmaßnahme inhaltlich beschrieben werden und im Bauleitplan festgesetzt werden. Dies setzt voraus, dass diese Flächen aus dem Ökokonto ausgebucht werden. Zinsen oder Zuschläge nach der Ökokontoverordnung können nicht als Flächenäquivalent angerechnet werden (Vorgabe MELUND, O. Vieth, 03.06.2021).

Die Verortung und Beschreibung des Ausgleichs sind dem Kapitel 3.2 „Bereitstellung des Ausgleichs / Ersatzes“ zu entnehmen.

3.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation:

Durch das Vorhaben kommt es zu erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie durch Versiegelungen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind generell auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.
2. Abgetragener Boden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen.
3. Zugeführter Boden muss frei von Schadstoffen und unerwünschten Problempflanzen sein (z.B. Japanischer Staudenknöterich *Reynoutria japonica*, Kartoffelrose *Rosa rugosa*)
4. Oberboden ist getrennt vom Unterboden abzutragen, zu lagern und anschließend wieder fachgerecht einzubauen.
5. Der durch die Altbohrungen verunreinigte Boden ist fachgerecht zu sanieren.

→ weitergehende Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial sowie zum baubegleitenden Bodenschutz siehe insbesondere DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 und 18300

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der flächige Ausgleich für Versiegelungen erfolgt über das Schutzgut Fläche.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation:

Es kann betriebsbedingt durch Unfälle zu einer Verunreinigung von Oberflächenwasser kommen. Außerdem kommt es durch die Versiegelung zu einer Verringerung der Versickerungs- und Verdunstungsanteile.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Es ist ein Notfallkonzept für baubedingte Unfälle zu erstellen, um sicherzugehen, dass erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung eines Umweltschadens getroffen werden.
2. Pflasterungen sind mit möglichst breiten Sickerfugen zu versehen.
3. Durch Anpflanzungen auf den Grundstücken kann die Verdunstungsrate erhöht werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Ausgangssituation:

Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Ausgangssituation:

Es werden geschützte Biotope dauerhaft vorhabenbedingt zerstört. Ein Knick wird für das Vorhaben teilweise entfernt. Während der Bauphase können Gehölze geschädigt werden. Im Rahmen der Bestands- und Raumnutzungsbewertungen können für Fledermäuse und die Artengruppen Amphibien und europäische Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind daher die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Fachbeitrages Artenschutz einzuhalten (siehe Details im Artenschutzbericht von ALSE GmbH 2026).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Maßnahmen Fledermäuse

1. Sollten die Bäume Nr. 7 und 8 entnommen werden müssen, können diese innerhalb

der Frostphase vom 01. Dezember bis zum letzten Tag des Februars, ohne vorherige Kontrolle auf Fledermausbesatz durch eine Umweltbaubegleitung (UBB), gefällt werden. Ist eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums notwendig, muss mittels einer näheren Untersuchung durch eine UBB die Abwesenheit von Fledermäusen bestätigt werden. Alternativ können die Fledermäuse durch die UBB schonend und innerhalb des räumlichen Zusammenhangs umgesiedelt werden.

Maßnahmen Amphibien

1. Um eine Tötung von Amphibien zu verhindern, ist die Bauphase, inkl. bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der artspezifischen Wanderzeiten zwischen Anfang November und Ende Januar durchzuführen. Sollte dieses Bauzeitenfenster nicht eingehalten werden können, ist ein Einwandern von Individuen mit der Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes zu verhindern (Details zum Aufbauzeitpunkt sowie dem Verlauf und der Ausgestaltung sind dem Kapitel 6.2 des Artenschutzfachbeitrages zu entnehmen).
2. Bei Bauaktivität ist zu Gehölzstrukturen und Gewässern stets ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Dies gilt ebenso für die Lagerung von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen. Die Einhaltung ist durch eine Umweltbaubegleitung regelmäßig zu prüfen.
3. Ein Befahren des Knickwalls ist im Zuge des Knickrückschnitts (zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar) zu unterlassen. Der Rückbau des Knickwalls ist nur nach der Frühjahreswanderung, während der Laichperiode, zwischen Anfang und Ende April, zulässig.
4. Um eine Fallenwirkung baulicher Strukturen (z.B. Wasserstellen ohne Ausstiegsmöglichkeit, Straßenablaufgitter, Kanalschächte) zu vermeiden, sind diese mit geeigneten Ausstiegshilfen zu versehen. Der geplante Regenrückhaltegraben ist mit flachen Uferböschungen und/oder Ausstiegshilfen auszustatten, um eine Fallenwirkung für Amphibien und andere Kleintiere zu vermeiden.

Maßnahmen Brutvögel

1. Ein Rückschnitt von Gehölzen und gehölzbegleitenden Säumen (inklusive Brombeeren) ist nur vom 01. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeiten) gestattet. Unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung des Tötungsverbotes von Amphibien (siehe Kapitel 6.2 des Artenschutzfachbeitrages) ist ein Befahren des Knickwalls im Zuge des Rückschnitts zu unterlassen. Der Rückbau des Knickwalls ist nur zwischen Anfang und Ende April zulässig.
2. Generell ist bei Bauaktivität zu Gehölz- und Gewässerstrukturen stets ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Dies gilt ebenso für die Lagerung von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen. Die Einhaltung ist durch eine Umweltbaubegleitung

regelmäßig zu prüfen.

3. Eine direkte Beleuchtung aller Gehölzstrukturen ist unzulässig. Die Straßenleuchten im Plangebiet müssen voll abgeschirmt sein und dürfen kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Tabelle 2: Ausgleichsberechnung Kompensationsbedarf Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriff/ Art der Versiegelung	max. beanspruchte Länge (m)	Faktor	Ausgleichsbedarf/ Eingriffsäquivalent (m)
Gesamtes Plangebiet	ca. 27.143 m ²		
Entfernung Knick	9,50	2,0	19,00
Entwidmung Knick	250,5	1,0	250,50
Summe			269,50

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 269,5 m Knicklänge

Maßnahmen:

1. Die Beeinträchtigung in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist durch Festsetzung einer **269,50 m** langen und mindestens 3 m breiten *Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften* auszugleichen. Die Lage der Maßnahmenfläche muss im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff stehen. Der Ausgleich kann durch Herausnahme einer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der anschließenden Entwicklung zu dem naturbetonten Biotoptyp „Typischer Knick“ (HWy) gemäß der Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Sofern im Plangebiet oder räumlichen Zusammenhang keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmenflächen) festgesetzt werden können, hat der Projektträger einen externen Ausgleich zu erbringen. Zu beachten ist, dass eine Anwendung von Ökopunkten aus Ökokonten nicht zulässig ist, da der Ausgleich im Sinne der Realkompensation zu erfolgen hat. Dies bedeutet, dass eine Verwendung Ökokontoflächen nur möglich ist, sofern die Ausgleichsfläche räumlich und die Ausgleichsmaßnahme inhaltlich beschrieben werden und im Bauleitplan festgesetzt werden. Dies setzt voraus, dass diese Flächen aus dem Ökokonto ausgebucht werden. Zinsen oder Zuschläge nach der Ökokontoverordnung können nicht als Flächenäquivalent angerechnet werden (Vorgabe MELUND, O. Vieth, 03.06.2021).

Die Verortung und Beschreibung des Ausgleichs sind dem Kapitel 3.2 „Bereitstellung

des Ausgleichs / Ersatzes“ zu entnehmen.
--

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation:

Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnfunktion des betreffenden Raumes.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen beinhalten, dass eine Grünlandfläche zu Siedlungsbereich umgestaltet wird. Die direkte Umgebung des Plangebiets ist bereits durch Siedlungsflächen geformt. Der generelle Charakter der Landschaft bleibt -auch trotz des Knickdurchbruchs- erhalten, da der Erhalt der Gehölzstrukturen langfristig gesichert ist.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

nicht erforderlich

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich. menschl. Gesundheit

Ausgangssituation:

Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit einzustufen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation:

Es sind vorhabenbedingt Auswirkungen in Bezug auf archäologische Denkmale zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Es sind vorhabenbedingt Auswirkungen in Bezug auf archäologische Denkmale zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.2 Bereitstellung des Ausgleichs / Ersatzes

3.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

- Um eine Fallenwirkung baulicher Strukturen (z.B. Wasserstellen ohne Ausstiegsmöglichkeit, Straßenablaufgitter, Kanalschächte) zu vermeiden, sind diese mit geeigneten Ausstiegshilfen zu versehen. Der geplante Regenrückhaltegraben ist mit flachen Uferböschungen und/oder Ausstiegshilfen auszustatten, um eine Fallenwirkung für Amphibien und andere Kleintiere zu vermeiden.
- Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind einzuhalten.

3.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahme	Lage der Maßnahme	Größe / Länge / Anzahl
Ökopunkte aus dem Ökokonto (Anbieter: ecodots) zur Kompensation der Flächenversiegelung	Kreis Dithmarschen Az.: 680.01/2/4/165A (Tellingstedt) Naturraum Geest Flurstücke 8, 7 (Flur 12), 139 (Flur 6) (siehe Abbildung 21)	10.985 m ²
Knickmeter aus dem Knick-Konto (Anbieter: ecodots) zur Kompensation der Knickentfernung und der Knickentwidmung	Kreis Schleswig-Flensburg Az.: 661.4.04.032.2014.00 (Alt Bennebek) Naturraum Geest Flurstücke 1/2 (Flur 9), 31/2, 35 (Flur 12), 25, 26, 29, 41/6 (Flur 13)	270 m

Die dem Ausgleich zugeordneten Fläche im Ökokonto „Tellingstedt“ wird zu einem „Mesophilen Grünland“ (GW/GM), bzw. „Feucht- oder Nassgrünland“ (GF/GN) entwickelt.

Ziel des Entwicklungskonzeptes für die Flächen ist die Entwicklung von extensiv gepflegtem Dauergrünland, die Wiedervernässung der Moorböden und die Anlage von Gewässern sowie Steinhäufen als Landlebensraum für Amphibien und Reptilien (vgl. Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme, ecodots GmbH 08.10.2024).

Die Durchführungen der Ausgleichsmaßnahmen wurden am 24.06.2026 vertraglich gesichert.

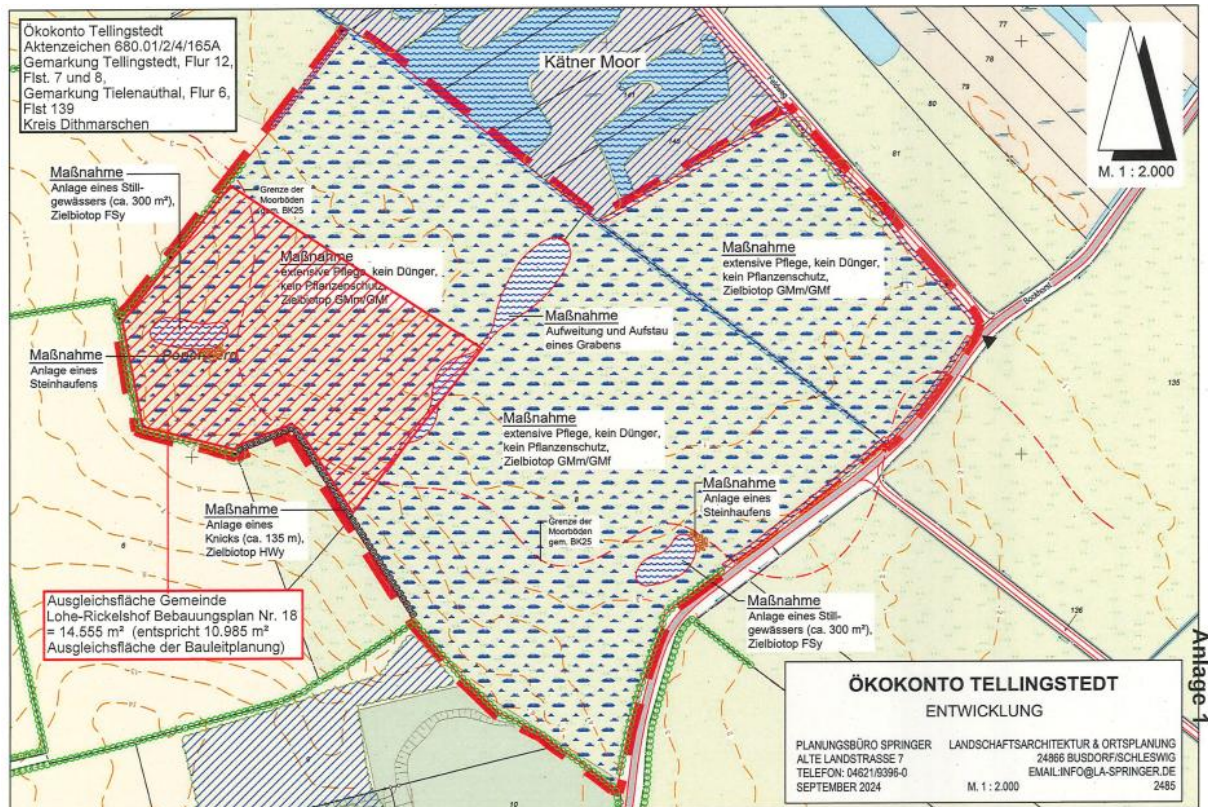


Abbildung 21: Darstellung des Ökokontos und der Ausgleichsfläche für die Gemeinde Lohe-Rickelshof B-Plan Nr. 18 (Karte aus dem Vertrag von ecodots, 24.06.2026)

4. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Standort der geplanten Bebauung wurde im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Eignung als Standort für ein Sondergebiet und ein Urbanes Gebiet überprüft (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 – Stand Juni 2026, S. 3-6). Insbesondere hinsichtlich der günstigen Verkehrs-Anbindung des Plangebietes war kein alternativer Standort für die Errichtung eines Lebensmittel-Frischmarkts und für dringend benötigten Wohnraum verfügbar.

5. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde auf Basis vorhandener Fachplanungen, Stellungnahmen und Gutachten sowie ergänzender Recherchen (z.B. Umweltportal Schleswig-Holstein, der Digital Atlas Nord, Umweltsanierungen vom MEKUN (u.a. Biotopkartierungen des Landes)) erstellt. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Während der Erarbeitung ist es zu keinen besonderen Schwierigkeiten gekommen. Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4.

Bei Bedarf hat die Gemeinde Fachgutachter mit der Überwachung zu beauftragen, welcher der Gemeinde Bericht zu erstatten hat. Die Umsetzung der Maßnahmen ist immer zu dokumentieren und auf Anfrage der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Dauer des Monitorings ist jeweils an der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Maßnahmen auszurichten. Hierbei ist stets die Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Außerdem sind die Fachbehörden auch nach Abschluss des Bauleitverfahrens verpflichtet die Gemeinde über ihnen vorliegende Erkenntnisse hinsichtlich erheblicher, unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen zu unterrichten (vgl. § 4 Abs. 3 BauGB).

Ein Monitoring Bedarf ergibt sich darüber für die nachfolgenden Schutzgüter:

Schutzgut	Bedarf*
Schutzgut Fläche	1. Überwachung / Kontrolle der Einhaltung des max. zulässigen Versiegelungsgrades 2. vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen
Schutzgut Boden	1. vertragliche Sicherung der Maßnahmen (Flächenausgleich) auf externen Ausgleichsflächen 2. Überwachung der Maßnahmen zum Bodenmanagement (siehe Kapitel 3.1.2, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)
Schutzgut Wasser	1. Kontrolle der Zweckmäßigkeit des Notfallkonzeptes für baubedingte Unfälle
Schutzgut Klima und Luft	kein Monitoringbedarf
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	1. Überwachung / Kontrolle der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 3.1.5) 2. vertragliche Sicherung der Maßnahmen (Knickerstellung) auf externen Ausgleichsflächen
Schutzgut Landschaftsbild	kein Monitoringbedarf
Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	kein Monitoringbedarf
Schutzgut Kultur und Sachgüter	kein Monitoringbedarf

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde *Lohe-Rickelshof* beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet „*südlich der B 203 (Friedrichswerk)*“, *westlich der Straße ‚Alte Gärtnerei‘*, *nördlich der Wohnbebauung ‚Achtern Knick‘* und *östlich des Sportplatzes*“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ‚Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermärkte im Norden und für ‚Urbane Gebiete‘ im Süden zu schaffen. ‚Urbane Gebiete‘ können sowohl dem Wohnen dienen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 findet zusätzlich die 11. Änderung des Flächennutzungsplans statt.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen, die durch die Änderung von einer Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zu einer Nutzung für gewerbliche Zwecke und als „Wohnbaufläche“ entstehen, wurden geprüft und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entwickelt.

In Bezug auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind erhebliche vorhabenbedingte Auswirkungen zu erwarten, sodass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, sowie zum Ausgleich beschrieben wurden.

Insgesamt sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen:

- Intern: Flache Uferböschungen und/oder Ausstiegshilfen am Regenrückhaltegraben, um eine Fallenwirkung für Amphibien und andere Kleintiere zu vermeiden.
- Extern: Ökopunkte zur Kompensation der Flächenversiegelung (10.985 m²)
- Extern: Knickmeter aus dem Knick-Konto zur Kompensation der Entfernung und Entwidmung des Knicks im Westen der Vorhabenfläche (270 m)

Quellen

- ALSE GMBH (2025): Anlagen 1 bis 4 zum Artenschutzfachbeitrag. Online abrufbar unter: <https://www.alse.de/downloadbereich>
- METZING ET AL. (2018): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. – Münster (Landwirtschaftsverlag).
- MEKUN (2025): Schleswig-Holstein – Umweltportal. Online abrufbar unter: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/startseite> (zuletzt abgerufen am 04.05.2026).
- MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan (Neuaufstellung 2020) abrufbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landschaftsplanung/lp_03_Landschaftsrahmenplanung.html (zuletzt abgerufen am 04.05.2026).
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Verwaltungsvorschrift (Schleswig-Holstein), i. d. F. v. 09.12.2013, gültig ab 01.01.2014, abrufbar unter: <https://www.gesetzesrechtsprechung.sh.juris.de/bssh/document/VVSH-VVSH000005159/part/F> (zuletzt abgerufen am 04.05.2026).
- MILIG (2021): Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021), abrufbar unter: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan.html> (zuletzt abgerufen am 04.05.2026).
- ROMAHN, K. ET AL. (2021): Rote Liste – Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins.