

## Begründung

### zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohe-Rickelshof

für das Gebiet

"südlich des Loher Weges, östlich Heistereck / Lärchenplatz,  
nördlich des Uhlenhorstes und westlich des Friedhofes"

#### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof verfügt über einen Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und die örtlichen Gegebenheiten sowie die bis dato bekannten Zielplanungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde darstellt.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher in vier Änderungsverfahren fortgeschrieben und aktualisiert; die Gemeinde trägt sich zwischenzeitlich mit der Überlegung, eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet durchzuführen.

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 1.982 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem östlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heide-Land mit Verwaltungssitz in Heide.

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof plant nunmehr im Rahmen der zeitnahen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke zur Befriedung der örtlichen Nachfrage. Die hierfür vorgesehenen Flächen zeichnen sich insbesondere durch ihre zentrale Lage aus; die meisten infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden sich in mittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes. Kindergarten, Schule, Sportplatz, Feuerwehrgerätehaus, Kirche und Friedhof befinden sich ebenso wie die im Gemeindeeigentum befindliche Gaststätte „Dörpshus“, die den Mittelpunkt des gemeindlichen Vereins- und Kulturlebens darstellt, im Nahbereich um das Plangebiet. Gleichzeitig wird die gemeindliche Siedlungsstruktur im betreffenden Bereich durch die vorliegende Planung in adäquater Form zum Abschluss gebracht. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Gemeinde auch die Immissionssituation des Gesamtbereiches betrachtet werden.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur wohnbaulichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

### **Wohnen in der Region Heide-Umland**

**Ziel** In der Region sind zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Das gemeinsame Wohnbauflächenkontingent für den regionalen und den örtlichen Bedarf beträgt bis zum Jahre 2010 ca. 100 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4)

**Schwerpunkte** Die zwei Bereiche Sophienhof (Gemeinde Weddingstedt, nördlich angrenzend an Stadt Heide) und Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bilden die Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.

**Örtliche Entwicklung** In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.

**Empfehlungen** für die örtliche Entwicklung:

- landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,
- nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)
- Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr
- Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),

**Projekte** Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld, Sophienhof und Hemmingstedt/Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen

Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:

- Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ - Wohnen auf dem Bauernhof
- Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen

- kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“
- Gruppenselbsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen
- Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern.

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wird der Gemeinde Lohe-Rickelshof ein Kontingent von ca. 8,0 ha zusätzlich zum Anteil am Siedlungsschwerpunkt Hochfeld / Blauer Lappen zugeordnet. Durch den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden von diesem Kontingent ca. 5,0 ha in Anspruch genommen.

Zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden die betreffenden Flächen in einer Größe von ca. 3,6 ha im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohe-Rickelshof entsprechend der vorgesehenen zukünftigen Nutzung als Wohnbauflächen – W – (Flächengröße ca. 3,0 ha) sowie als „Maßnahmenfläche“ (Flächengröße ca. 0,6 ha) dargestellt.

Der Nordteil der Flächen des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und der Südteil als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt; sie werden nunmehr als Wohnbauflächen – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Die zur Friedhoferweiterung vorgesehenen Flächen werden nicht für diese ursprünglich vorgesehene Nutzung benötigt; der Friedhof der Gemeinde nimmt nur einen Teil der verbleibenden Grünflächen – Friedhof ein. Es verbleiben somit trotz der vorgesehenen Planung Flächenreserven, die auch perspektivisch wesentlich über dem tatsächlichen Bedarf liegen.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

## **2. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

### **2.1 Einleitung / Methodik**

Mit der 6. Änderung ihres Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Lohe-Rickelshof die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, mit dem eine Wohnbaubebauung ermöglicht werden soll.

Der Untersuchungsumfang wurde mit der Gemeinde im Rahmen des Scopings zum Gesamtverfahren am 20. Juli 2005 abgestimmt.

Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf vorliegende Informationen. Hinsichtlich des Schutzgutes Tier- und

Pflanzenwelt kann auf eine Kartierung der Lebensraumausstattung im Rahmen der Erhebungen zum Grünordnungsplan vom Juni 2005 zurückgegriffen werden. Auch liegen erste Ergebnisse eines geotechnischen Baugrundgutachtens vor.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt eine erste Risikoabschätzung. Detaillierte Darstellungen zu den Schutzgütern sowie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bleiben der Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 und dem zugehörigen Grünordnungsplan vorbehalten.

## **2.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 6,7 ha bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen östlich angrenzend an das geschlossene Siedlungsgebiet des Ortsteiles Lohe, südlich des Loher Weges.

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches mit einer Größe von ca. 6,1 ha wird als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der südliche Bereich (ca. 0,6 ha) wird als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert. Hier sollen Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung des im künftigen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers umgesetzt werden.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der sandigen Heider Geest im Übergang zur im Süden anschließenden Niederung des Liether Moores. Westlich der Siedlungsflächen grenzt großräumig die Dithmarscher Nordermarsch an. Der Umgebungsbereich wird im Süden und Südosten überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden grenzen Siedlungsflächen mit vor allem Einzelhausbebauung an. Im Nordosten ist eine Kleingartenanlage benachbart.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über den Loher Weg im Norden sowie über vorhandene Stichstraßen des westlich angrenzenden Wohngebietes zur Straße "Uhlenhorst" erfolgen.

## **2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **Landschaftsprogramm**

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Der für die Siedlungserweiterung vorgesehene Landschaftsausschnitt ist der "übrigen Landesfläche" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen, Steinburg) liegt seit März 2005 in einer Neufassung vor. In ihm werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt.

Für die Ortslage von Lohe-Rickelshof sind keine besonderen Plandarstellungen und Hinweise enthalten.

Die Niederung des Liether Moores mit den Übergangsbereichen zur sandigen Geest ist als strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt dargestellt. Diese Räume sind durch eine umweltschonende land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, einen geringen Zerschneidungsgrad sowie einen hohen Anteil naturnaher Kleinstrukturen geprägt und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Kulturbiotope.

Bei den strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten handelt es sich nicht um eine Schutzkategorie. Angestrebt wird eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen zur Sicherung der ökologischen Funktionen. Nutzungsändernde Planungen und Vorhaben sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders berücksichtigen.

Das Plangebietes befindet sich im Randbereich der dargestellten Flächenkategorie. Eine besondere Empfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungselemente aber nicht erkennbar. Durch eine sorgfältige Eingrünung können Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes in den benachbarten Kulturlandschaftsausschnitten vermieden werden.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeinde im Jahr 1999 beschlossen und ist festgestellt.

Im Landschaftsplan wird eine schutzgutbezogene Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen vorgenommen, zu der auch das nördliche Plangebiet gehört:

Die Flächen sind nur für eine Wohnbebauung geeignet. Insgesamt ist von einem mittleren Risiko für den Naturhaushalt auszugehen. Risiken für mögliche Beeinträchtigungen liegen dabei vor allem beim Landschaftsbild im Übergang von der Geest zur Niederung sowie beim Grundwasserschutz aufgrund der gut wasserdurchlässigen Sandböden. Die Risiken für Flora / Fauna werden als gering – mittel eingeschätzt. Wertgebend sind die Knicks.

Vorgeschlagen wird außerdem die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen im Westen ("Uhlenhorst") und den östlich angrenzenden mit öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten.

Das Planvorhaben steht grundsätzlichen Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die sich ergebenden Landschaftsänderungen werden mit der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet besteht eine sinnvolle Planungsalternative nur in der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung geht auf ein städtebauliches Konzept zurück, das nach Umsetzung der Planungen zum westlich angrenzenden Wohnbaugebiet "Uhlenhorst" eine mittelfristige Siedlungsausdehnung nach Osten vorsieht. Im Landschaftsplan ist diese entsprechend berücksichtigt (vgl. Kap. 0).

Prinzipiell sind in der Gemeinde Lohe-Rickelshof weitere Flächen für Siedlungserweiterungen geeignet. Eindeutige Standortvorteile, auch hinsichtlich ökologischer Aspekte, sind aber nicht erkennbar. Zudem werden mit einem Verzicht auf das Planvorhaben und der Umsetzung an einem anderen Standort die möglichen Baulandreserven für künftige Entwicklungen eingeeengt.

## **2.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung**

### **2.5.1 Schutzgut Mensch**

Betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) zu sehen.

Die äußere Erschließung des künftigen Wohngebietes ist vorrangig durch den Loher Weg im Norden vorgesehen, dessen Ausbauzustand eine problemlose Bewältigung der zusätzlichen Verkehre erwarten lässt. Im Übrigen entspricht die zu erwartende Verkehrsbelastung der in anderen größeren Wohngebieten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind damit nicht verbunden.

Die baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen kann vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet werden.

Das Plangebiet besitzt keine erkennbare Bedeutung für die Erholung. Es ist öffentlich nicht zugänglich und nur begrenzt einsehbar.

Im Umgebungsbereich kommt dem im Süden am Plangebiet vorbeiführenden Wirtschaftsweg "Dieckkoppelweg" eine lokale Bedeutung für die Naherholung (Spaziergänger, Radfahrer) der ortsansässigen Bevölkerung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **2.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt**

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen, die von Knicks begrenzt und gegliedert werden. Die Bewirtschaftung erfolgt von einem landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Hof- und Gebäudeflächen am Loher Weg ebenfalls zum Plangebiet gehören.

Im Bestandsteil (Biotoptypenkarte) des Landschaftsplanes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangeltungsbereiches als intensiv genutztes Grünland dargestellt. Die vorhandenen Knicks werden überwiegend als gestört bewertet. Geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG sind weder im Plangebiet noch auf den angrenzenden Flächen vorhanden. Auch Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind nach den vorliegenden Informationen nicht betroffen.

Eingriffe sind insbesondere in die bestehenden Knicks zu erwarten. Hierfür sind Genehmigungen nach § 15b LNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht betroffen. Die nächst gelegenen Gebiete Fieler Moor, Weißes Moor und Lundener Niederung befinden sich in über 5 km Entfernung.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### **2.5.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Das Planvorhaben bereitet die Versiegelung von Grundflächen und damit einen Verlust von Bodenfunktionen vor. Gleichzeitig wird damit auch die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt und der oberflächliche Abfluss erhöht. Nach den Ergebnissen eines geotechnischen Gutachtens der Firma Geo-Rohwedder (beratender Ingenieur, Albersdorf) sind die vorherrschenden Sandböden zur Gründung von Wohngebäuden geeignet. In Teilbereichen werden ganzjährig Grundwasserstände von 1 m unter Flur unterschritten, was eine besondere Wertigkeit für den Naturhaushalt bedingt.

Die mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Plangebiet verbundenen Eingriffe, können durch eine naturnahe Gestaltung und Eingrünung minimiert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als erheblich zu bewerten und erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehene Regenrückhaltung im Süden des Plangebietes minimiert werden.

### **2.5.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die vorgesehene Bebauung ist lediglich eine auf den Eingriffsbereich begrenzte, geringfügige Änderung des Lokalklimas zu erwarten. Erhebliche klimatische Effekte im Umgebungsbereich können aber ausgeschlossen werden, auch da aufgrund der Reliefsituation keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet besteht und die Bedeutung für den örtlichen Luftmassenaustausch gering ist.

### **2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebietes in Bezug auf das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsgebiete nicht gegeben. Zwar stellt sich der betroffene Landschaftsausschnitt als relativ strukturreich dar und wird als naturnah empfunden, er ist aber nicht zugänglich sowie nur begrenzt einsehbar und damit kaum erlebbar.

Durch den Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen und zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen kann der verbleibende Eingriff weitgehend minimiert werden.

### **2.5.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Vorkommen von Kulturdenkmälern sind für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Auch Beeinträchtigungen von sonstigen Sachgütern können ausgeschlossen werden.

## **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**

Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben vorbereiteten erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt stehen im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

Die Flächenfestlegung und Darstellung konkreter Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem Grünordnungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12).

Für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist insbesondere die "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im südlichen Bereich vorgesehen.

## 2.7 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne Planumsetzung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Die intensiv betriebene Grünlandwirtschaft bietet nur eingeschränkten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist allgemein mit einem Risiko der Belastung von Umweltmedien, z. B. durch diffuse Nährstoffeinträge, verbunden. Zu berücksichtigen ist auch die Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsgebiete.

Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen und der Erhalt eines durch Knicks gegliederten Kulturlandschaftsausschnittes.

Die weitere Entwicklung in der Landwirtschaft ist abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen und nur schwer zu prognostizieren. Eine aus ökologischer Sicht sinnvolle Extensivierung der Nutzung erscheint nur bei einem finanziellen Ausgleich umsetzbar. Die hierzu derzeit vorhandene Förderkulisse beschränkt sich aber auf die Schwerpunktbereiche des Naturschutzes, zu denen das Plangebiet nicht gehört.

## 2.8 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes angrenzend an den Ortsteil Lohe. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist die 6. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Flächen für Siedlungserweiterungen sind in der Gemeinde zwar vorhanden, sie weisen aus ökologischer Sicht aber keine Vorteile gegenüber dem Plangebiet auf und sollen als Baulandreserve erhalten bleiben.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 6,7 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Anteil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Teilfläche am südlichen Rand des Plangebietes (0,6 ha) ist vor allem für naturnahe Rückhaltmaßnahmen des im künftigen Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Für die Umwelt-Schutzgüter wird eine erste Risikoabschätzung vorgenommen. Danach ist vor allem der Eingriff in den Boden durch Flächenversiegelungen als erheblich einzustufen. Auch die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Knicks sind erheblich und bedürfen besonderer Ausgleichsmaßnahmen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch eine eingriffsnahere Regenrückhaltung bzw. Eingrünungsmaßnahmen im Süden des Plangebietes minimiert werden.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Tiere, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter wird von nur geringen Auswirkungen ausgegangen.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden in einem Grünordnungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 12) festgelegt.

Lohe-Rickelshof, den

10.11.2005

  
-Bürgermeister-  




**Ergänzung gem. Erlass IV 645-512.111-5169 (6.Ä.)  
des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19-12-2005**

**zu Auflage 1:**

**Kap. 2.3 "Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung"**, Abschnitt Landschaftsplan, wird wie folgt neu gefasst (ergänzender Text *kursiv*):

**LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeinde im Jahr 1999 beschlossen und ist festgestellt.

Im Landschaftsplan wird eine schutzgutbezogene Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen vorgenommen, zu der auch der nördliche Teil der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen mit einer Größe von 2,5 ha gehört:

Die Flächen sind nur für eine Wohnbebauung geeignet. Insgesamt ist von einem mittleren Risiko für den Naturhaushalt auszugehen. Risiken für mögliche Beeinträchtigungen liegen dabei vor allem beim Landschaftsbild im Übergang von der Geest zur Niederung sowie beim Grundwasserschutz aufgrund der gut wasserdurchlässigen Sandböden. Die Risiken für Flora / Fauna werden als gering – mittel eingeschätzt. Wertgebend sind die Knicks.

Vorgeschlagen wird außerdem die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen im Westen ("Uhlenhorst") und den östlich angrenzenden mit öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten.

*Die Flächennutzungsplanänderung geht mit der Bauflächenausweisung hinsichtlich der Größe der überplanten Bereiche über die Darstellungen des Landschaftsplanes hinaus. Begründet wird dies mit dem örtlichen Wohnflächenbedarf und den wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeiten, die sich aus dem Anschluss an das im Westen angrenzende Wohngebiet ergeben. Alternative Flächen mit Standortvorteilen auch unter Berücksichtigung von Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind in der Gemeinde nicht vorhanden (vgl. Kap. 2.4).*

*Maßgeblich für die auf den oberen, nördlichen Geesthangbereich beschränkte Darstellung von Wohnbauflächen im Landschaftsplan ist das mögliche Risiko einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (s.o.). Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist eine hinreichende landschaftliche Einbindung aber gewährleistet, so dass der Eingriff in das Schutzgut weitgehend minimiert werden kann (s.a. Kap. 2.5.5).*

**zu Auflage 2:**

Es wird gemäß Abwägungsbeschluss der Gemeinde unter **Punkt 2.7 im Umweltbericht** ein Kapitel "**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**" mit folgendem Inhalt ergänzt:

*Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt vor. Rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf eine Umsetzung der Planung ausgerichtet sind, trifft erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan.*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die im vorliegenden Umweltbericht aufgezeigten Risiken für die Umwelt-Schutzgüter im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt. Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auch die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und die hier zu erwartenden Eingriffe in Knicks liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

### **zu Hinweis 1:**

Punkt 1. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung“ wird wie folgt ergänzt:

*Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof 65 Baugrundstücke; insgesamt wird eine Auslastung in Form von ca. 85 Wohneinheiten (WE) erwartet. In etwa die Hälfte dieser Baugrundstücke bzw. der genannten Wohneinheiten befinden sich innerhalb des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsgebietes.*

### **zu Hinweis 2:**

#### **Punkt 2.2 des Umweltberichtes:**

Die Flächenangaben in den ersten beiden Absätzen werden korrigiert:

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst ca. 3,6 ha bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen östlich angrenzend an das geschlossene Siedlungsgebiet des Ortsteiles Lohe, südlich des Loher Weges.

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 3,0 ha wird als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der südliche Bereich (ca. 0,6 ha) wird als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert. Hier sollen Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung des im künftigen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers umgesetzt werden.

Lohe-Rickelshof, den

17.2.2006

  
-Bürgermeister-

