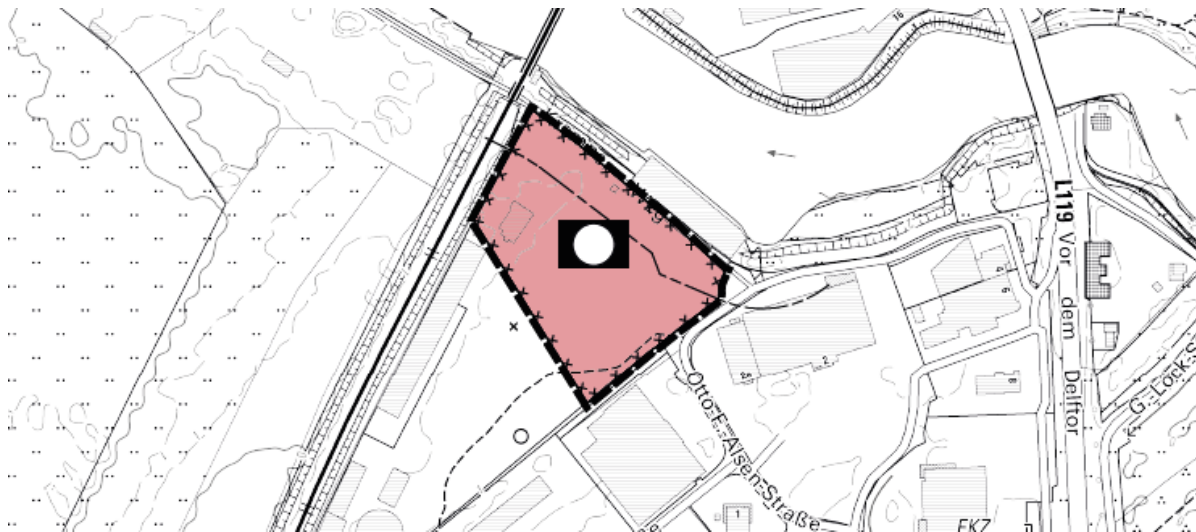




## **Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Itzehoe**

### **für das Gebiet**

„östlich des Bahndammes, südlich der Stör und nordwestlich der Otto-F.-Alsen-Straße“



### **Stand**

☒  
§3 I BauGB

☒  
§4 I BauGB

☐  
§3 II BauGB

☐  
§4 II BauGB

☐  
§10 BauGB

|

**ARCHITEKTUR**  
**+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
[www.archi-stadt.de](http://www.archi-stadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	5
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	5
1.2	Projektbeteiligte und Untersuchungen.....	7
1.3	Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung .....	7
2	Anlass und Ziele .....	8
3	Übergeordnete Planungen .....	9
3.1	Landesentwicklungsplan .....	9
3.2	Regionalplanung .....	10
3.3	Alternativenprüfung .....	10
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....	10
4.1	Grünordnung, Natur und Landschaft .....	11
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
4.3	Verkehr.....	12
4.4	Immissionen .....	13
4.5	Ver- und Entsorgung .....	13
4.5.1	Trinkwasserversorgung.....	13
4.5.2	Schmutzwasser .....	14
4.5.3	Oberflächenentwässerung .....	14
4.5.4	Brandschutz .....	14
4.5.5	Stromversorgung.....	14
4.5.6	Abfallbeseitigung.....	14
4.5.7	Telekommunikation .....	14
5	Gewässer- und Hochwasserschutz .....	15
6	Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung .....	16
6.1	Denkmalschutz.....	16
6.2	Boden und Altlasten .....	16
6.3	Kampfmittel .....	18
6.4	Bodenordnung.....	18
7	Flächenbilanz .....	18
8	Untersuchungsrahmen des Umweltberichts .....	18

8.1	Vorbemerkungen.....	18
8.2	Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten .....	19
8.3	Angaben zum Untersuchungsraum .....	19
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
8.5	Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	19
9	Kosten .....	24

# 1 Grundlagen

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Itzehoe vom 05.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ als amtliches Bekanntmachungsblatt am \_\_.\_\_.2023 und auf der Homepage der Stadt Itzehoe unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wurde am vom \_\_.\_\_.2024 bis \_\_.\_\_.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am \_\_.\_\_.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Entwurf der 18. Änderung des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 18. Änderung des F-Planes und die Begründung waren in der Zeit vom bis ins Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de) eingestellt. Zudem haben der Entwurf der 18. Änderung des F-Planes und die Begründung in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ als amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter „[www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de)“ ins Internet sowie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zur eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf der 18. Änderung des F-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ während folgenden Zeiten ... (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten

Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am \_\_\_\_ durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ als amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter „www.itzehoe.de“ ins Internet sowie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein eingestellt oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB durchgeführt.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat die 18. Änderung des F-Planes am \_\_\_\_ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die 18. Änderung des F-Planes mit Bescheid ... vom \_\_\_\_ Az.: ... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ...erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom \_\_\_\_ Az.: ... bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des F-Planes sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am \_\_\_\_ durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung“ als amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.

Die 18. Änderung des F-Planes wurde mithin am \_\_\_\_ wirksam.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Alsen-West“.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe ist seit dem 15.07.2006 wirksam. Als Plangrundlage wird die DTK im Maßstab 1:5.000 verwendet. Mit dem Wirksamwerden der 18. Änderung werden die Darstellungen der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans von 2006 außer Kraft gesetzt.

## 1.2 Projektbeteiligte und Untersuchungen

Die Bearbeitung der Bebauungsplanaufstellung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstedte Stellmacher, Hamburg. Beteiligt im Verfahren ist ebenfalls das Fachplanungsbüro Landschaftsplanung Jacob Fichtner aus Norderstedt.

## 1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in südlicher Stadtrandlage der Stadt Itzehoe und wird im Norden durch die Stör vom Stadtgebiet getrennt. Im Osten schließen Sonder- und Gewerbegebiete an der *Otto-F.-Alsen-* sowie der *Portland-Cement-Straße* an. Westlich begrenzt die Bahnlinie Itzehoe-Elmshorn (Strecke Hamburg-Westerland) in Richtung Hamburg das Plangebiet. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Der Plangeltungsbereich umfasst den nordwestlichen Teil der ehemaligen Portland-Zementfabrik Alsen, der derzeit brach liegt. Die ehemaligen Baukörper im Plangebiet wurden zum Teil zurückgebaut, verbliebene Baukörper im westlichen Geltungsbereich und dessen Umfeld werden zum Teil genutzt oder liegen in Teilen brach. Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Trafohaus der Zementfabrik, das zukünftig zurückgebaut wird.

Die nördliche Umgebung des Plangebietes ist durch die Hochwasserschutzanlage entlang der Stör geprägt, in die eine ehemalige Verladestation für Produktionsstoffe der Zementfabrik integriert ist. Östlich liegen entlang der Erschließungsstraßen mehrere gewerbliche Betriebe. Der südlich des Geltungsbereiches anschließende Bereich ist entlang des westlich flankierenden Bahndammes durch Gebäude der ehemaligen Zementfabrik geprägt, die in überwiegenden Teilen einer kulturellen Nutzung zugeführt wurden. Hier ist der Verein planet-alsen e.V. angesiedelt, der Teile der Gebäude gepachtet hat.

Teile der Freiflächen sind sich durch Pionierbewuchs verschiedener Arten gekennzeichnet, durch die verschiedene Wegeverbindungen unterschiedlicher Oberflächenmaterialitäten verlaufen.

Im Westen schließen an die Bahnlinie in Dammlage an der Straße *Bellerkrug*, die nördlich entlang des Plangebietes verläuft, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde (Quelle: Digitaler Atlas Nord, bearbeitet durch A+S)

Das Plangebiet ist derzeit brachliegend und durch verschiedene Oberflächenstrukturen geprägt, auf denen zum Teil Gehölzbestände aufgewachsen sind.

Der Geltungsbereich ist Teil des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170, der die seit Jahren ungenutzte Potenzialfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen soll. Grundlage hierfür sind die von der Ratsversammlung der Stadt im Rahmen der Aufstellung eines Teilräumlichen Entwicklungskonzept formulierten Entwicklungsziele, welche die Leitlinien für die Bauleitplanung darstellen.

Während der Bereich südlich des Geltungsbereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eine multifunktionale Nutzung als Fläche für Kunst, Kultur und Events vorsieht, soll im Geltungsbereich der 18. Änderung zukünftig die Ansiedlung eines Arbeitsstättenstandortes für die Polizeidirektion Itzehoe ermöglicht werden.

**Ziel** der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung entsprechender Gemeinbedarfsnutzungen zu schaffen, um so innerhalb der Stadt notwendige Gemeinbedarfsflächen bereitstellen zu können.



### 3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist als Grundlage für die bauliche Entwicklung heranzuziehen, dieser gibt spezifische Entwicklungsziele vor. Weiter stellt der LEP das zentralörtliche System dar, das im Sinne von räumlich definierten Schwerpunkten die Daseinsvorsorge sichert. Umfasst werden ebenfalls Siedlungsachsen, zentrale Orte, Stadtrandkerne und Gemeinden mit spezifischen Funktionen für die Landesentwicklung.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum dargestellt. Gelegen an der Landesentwicklungsachse der BAB 23 von Hamburg Richtung Tondern bis nach Süddänemark wird ihr eine Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs zugewiesen. Das Mittelzentrum ist ein Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum mit breit gefächertem Angebot und entsprechend fortzuentwickeln. Darüber hinaus soll ein Mittelzentrum über ein breitgefächertes Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen.

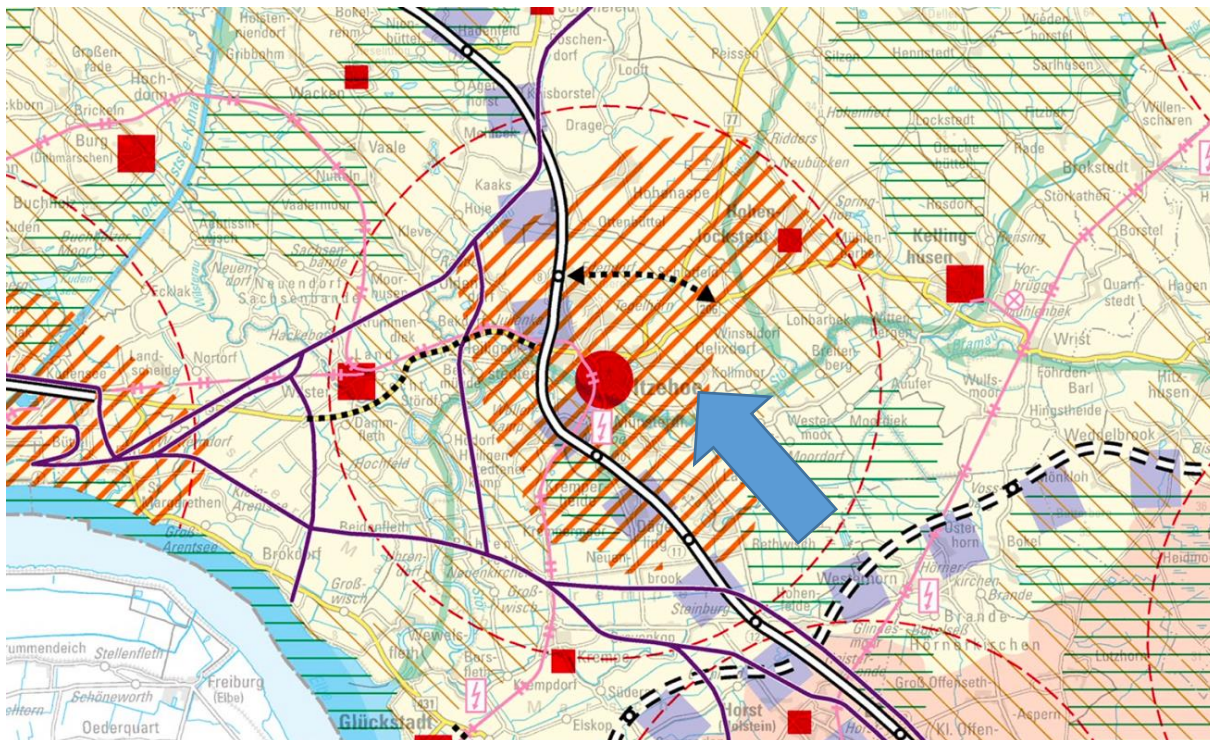


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 170 „Alsen-West“ bauleitplanerisch vorbereitete Siedlungsentwicklung durch Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung, da sie der Funktionalität des Mittelzentrums entspricht.

### **3.2 Regionalplanung**

Der Plangeltungsbereich wird gemäß Regionalplan IV (1998) als Mittelzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich.

Die Planung entspricht dem Regionalplan für den Planungsraum IV.

### **3.3 Alternativenprüfung**

Es ist das Ziel der Stadt eine Gemeinbedarfsansiedlung zu ermöglichen, die entsprechende Flächen- und Erschließungsanforderungen hat. Vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeiten im Stadtgebiet, den Eigentumsverhältnissen und der Tatsache, dass die Stadt mit der vorliegenden Planung eine ehemals für die Zementproduktion vorbelastete Fläche im Stadtgebiet im Sinne einer Wiedernutzbarmachung verwerten wird, sind sowohl die Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB als auch des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Dadurch, dass sowohl die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege aber auch die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung berücksichtigt sind, ist eine gesonderte Prüfung von Standortalternativen nicht notwendig, da durch die Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch und keine erstmaligen Eingriffe erfolgen.

## **4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung von 2011) stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Event / Kultur / Sport dar (siehe Abbildung 3). Die künftige Umsetzung des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 170 erfordert eine Änderung des wirksamen vorbereitenden Planrechts des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

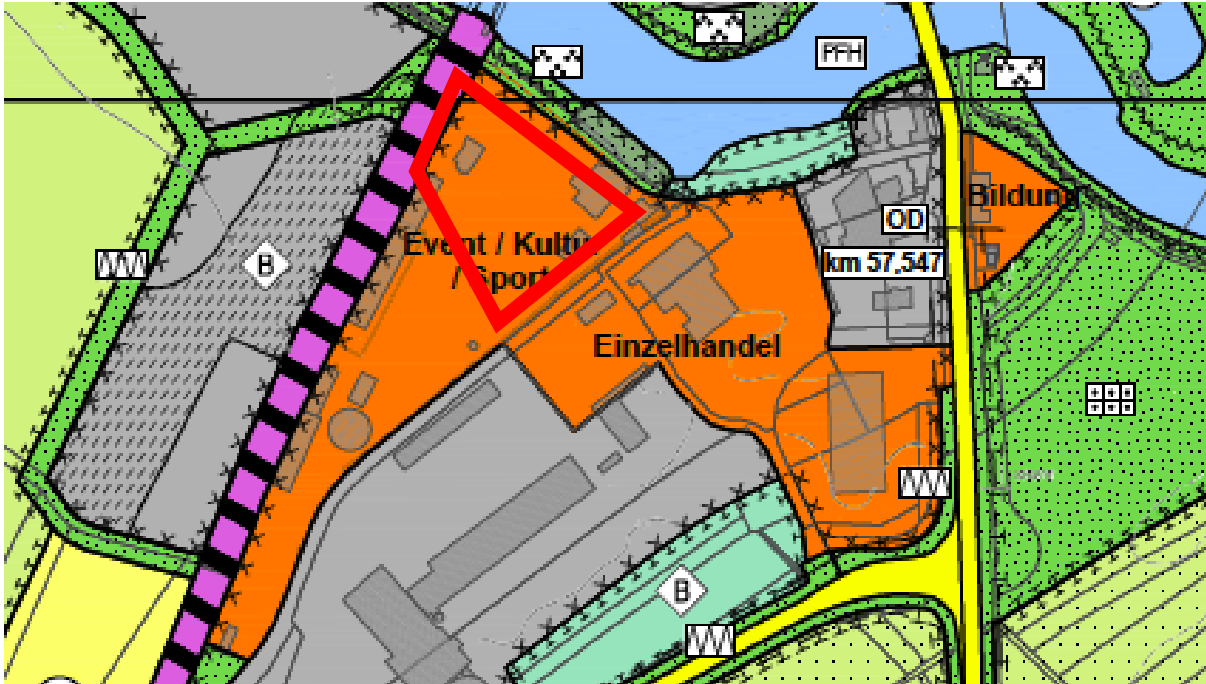


Abbildung 3: Geltungsbereich mit Darstellungen der Zusammenzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (16.01.2003)

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Nr. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan zukünftig eine **Gemeinbedarfsfläche** mit einer Zweckbestimmung für Verwaltung darstellen.

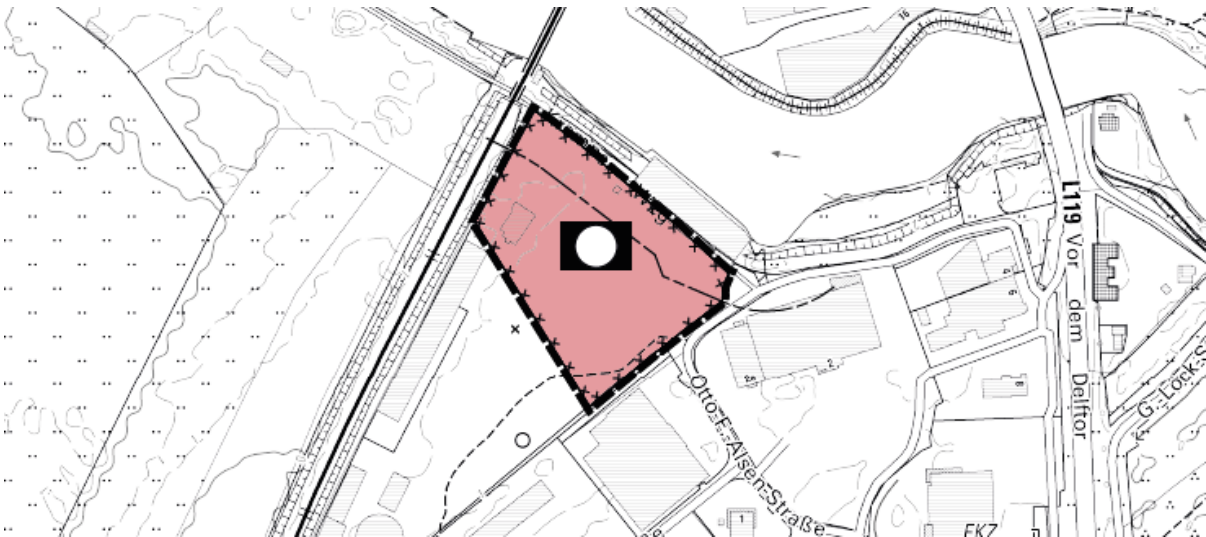


Abbildung 4: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich

#### 4.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die **reale Ausgangssituation** stellt sich wie folgt dar:

Die Fläche des Vorhabens befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Itzehoe, südlich der Stör. Im Geltungsbereich wurden vorhandene Waldbestände auf

Basis eines durch die untere Forstbehörde gemäß § 9 LWaldG genehmigten Antrags auf Waldumwandlung durch die Stadt entnommen. Die Fällarbeiten wurden im ersten Quartal 2024 durchgeführt. Dieser Eingriff wurde im Rahmen der Genehmigung durch Erstaufforstung von Flächen in der Gemeinde Hohenlockstedt ausgeglichen.

Der nicht von Wald bestandene Teil des Geltungsbereiches zeichnet sich im Nordosten durch ruderale Staudenfluren trockener Standorte aus. Im zentralen Geltungsbereich, südöstlich des Trafohauses befindet sich Pioniervegetation trockener Standorte. Neben einzelnen Flächen mit aufgewachsenen Gebüsch ist der übrige Geltungsbereich neben dem Gebäudebestand durch teilversiegelte Flächen geprägt.

Aus **planungsrechtlicher Sicht** ist die Fläche vollständig als Sonderbaufläche dargestellt.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 der Stadt Itzehoe sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, ein entsprechender Fachbeitrag wird im Verfahren zum Bebauungsplan vorgelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen sei.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

**Zum Entwurf zu ergänzen.**

## 4.3 Verkehr

Die äußere Erschließung der Fläche ist über die vorhandene Einmündung der Landesstraße L 120/ *Wellenkamper Chaussee/Otto-F.-Alsen-Straße* gesichert.

Die übergeordnete Erschließung ist von der *Wellenkamper Chaussee* an die L 119/*Vor dem Delftor* mit Anschluss nach Südwesten an die BAB 23 sichergestellt. Die L 119 und die L120 führen in westlicher Richtung nach Glückstadt.

Durch den öffentlichen Nahverkehr wird das Plangebiet aus der Innenstadt kommend über die *Wellenkamper Chaussee*, Haltestelle *Portland-Cement-Straße* erschlossen. Dort verkehren die Buslinien 6102 und 6105. Der Bahnhof Itzehoe mit Anschluss an den Regional- und Fernbahnverkehr liegt nördlich des Plangebietes in rd. 1,3 km fußläufiger Entfernung.

**Es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 um Stellungnahme gebeten, ob durch die veränderte Nutzung eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens erforderlich ist, das der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu Grunde lag.**

#### 4.4 Immissionen

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm geprägt, der hauptsächlich durch die angrenzende Bahnstrecke Hamburg-Westerland verursacht wird, die in Dammlage westlich des Geltungsbereichs verläuft. Der benannte Verkehrslärm, der Einfluss auf den Plangeltungsbereich nimmt, wirkt auf die Sondergebietsfläche sowie die Gemeinbedarfsfläche ein.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmkontor GmbH (Hamburg) erstellt, die das Instrument der Geräuschkontingentierung zur Gewährleistung eines verträglichen Miteinanders von Gewerbegebiet und Sondergebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets angewendet hat. Auf Grund des Erstellungsjahres 2010 und die grundlegend veränderte Sachlage mit der bestrebten Ansiedlung einer Gemeinbedarfsfläche geht die Stadt davon aus, dass das Gutachten fortzuschreiben ist und die aus diesem Gutachten entwickelten Festsetzungen keine Anwendung für den Bebauungsplan Nr. 170 finden können. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt.

**Im Rahmen des Verfahrens wird um Hinweise für die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens gebeten**

**Ggf. zum Entwurf zu ergänzen.**

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

##### 4.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Wasserversorgungsanlagen in den die Erschließung sichernden Straßen durch die Stadtwerke Itzehoe.

#### **4.5.2 Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das bestehende Entwässerungsnetz der Stadt Itzehoe anzuschließen. Entsprechende Leitungen verlaufen in den die Erschließung sichernden Straßen.

#### **4.5.3 Oberflächenentwässerung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalsystem der Stadt. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund vorhandener Altlasten im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich (siehe auch Kapitel 6.2).

#### **4.5.4 Brandschutz**

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz gemäß DVGW Arbeitsblatt-W 405 bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit ABGF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zugewegungen und Flächen sind auf dem jeweiligen Grundstück als solche kenntlich zu machen.

#### **4.5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über das ertüchtigte Leitungsnetz der Stadtwerke sichergestellt werden.

#### **4.5.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Umweltschutz – die Abfallwirtschaft des Kreises Steinburg sichergestellt.

#### **4.5.7 Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch einen konzessionierten Anbieter sichergestellt.

## 5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an die Stör, die nach Anlage 1 des Landeswassergesetzes (LWG) Schleswig-Holstein als nicht schiffbares Gewässer erster Ordnung kategorisiert ist. Die Stör unterliegt der Aufsicht des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee.

Nördlich am Plangebiet verläuft direkt entlang des südlichen Störufer eine Hochwasserschutzanlage in Form eines Deiches, in dem der ehemalige Packboden des früher industriell genutzten Geländes integriert ist.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Gewässerschutzstreifen der Stör, der gemäß den Regelungen des § 35 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) 50 m breit ist. Durch den Gewässerschutzstreifen bestehen im Regelfall Restriktionen im Hinblick auf die Möglichkeiten der Bebauung. Im Vorfeld wurde mit verschiedenen Trägern, insbesondere dem Wasser- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee, dem zuständigen Deich- und Hauptsielverband Krempermarsch und Wilstermarsch, dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz sowie der unteren Naturschutzbehörde, bezüglich den Anforderungen an den Gewässerschutzstreifen gesprochen. Hintergrund hierfür ist das Bestreben der Stadt, den 50 m breiten Gewässerschutzstreifen im Hinblick auf die industrielle Vornutzung zu unterschreiten. Ziel der Gespräche war es zu erörtern, ob es Argumente gegen eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gibt.

Seitens des Wasser- und Schifffahrtsamt wurde darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Zeichen und Lichtern so erfolgen muss, dass ein uneingeschränkter Schiffsverkehr gesichert ist.

Der für die Unterhaltung des Mitteldeichs zuständige Deich- und Hauptsielverband teilte mit, dass keine baulichen Maßnahmen geplant seien, die die Höhe oder Breite des heutigen Deichkörpers betreffen. Darüber hinaus verwies man auf den Landesbetrieb.

Der Landesbetrieb indes verwies auf die Erforderlichkeit der Freihaltung eines 5 m breiten Streifens vom gewässerabgewandten Deichfuß, in dem keinerlei Maßnahmen, insbesondere Pflanzungen, zulässig sind. Dieser 5 m breite Streifen liegt vollständig in der öffentlichen Verkehrsfläche *Bellerkrug*, so dass die Anforderungen vollständig erfüllt und eine dauerhafte Anfahrbarkeit der Deichanlage gesichert ist.

Auf Grund der Tatsache, dass eine Ausnahmeregelung gem. dem Einführungserlass des Landesnaturschutzgesetzes von 2016 für Bebauungspläne möglich ist, bestrebt die Stadt eine solche zu beantragen. Im Einführungserlass heißt es<sup>1</sup>: „Die in Abs. 4 Nr. 4 eingefügte Ausnahmeregelung ermöglicht für die zukünftige Aufstellung, Änderung

---

<sup>1</sup> Einführungserlass zum Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.06.2026, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Kiel, 10.01.2017, S. 34

und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Abweichungen vom Bauverbot z.B. dann, wenn im Einzelfall ein Uferstreifen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und keine ökologische Bedeutung hat.“ ( § 51 LNatSchG).

Auf Grund der industriellen Vornutzung des gesamten Gewässerschutzstreifens und dem heutigen Bestand kann nicht unterstellt werden, dass der Schutzstreifen eine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung oder eine besondere ökologische Bedeutung hat. Tatsächlich erachtet die Stadt die Ausnahme von den Regelungen des LNatSchG auch vor dem Hintergrund der Regelungen von § 1a Abs. 2 BauGB als sinnvoll, da so eine ehemals intensiv industriell genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht wird und Versiegelungen an anderer Stelle verringert/vermieden werden können. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

**Mit der frühzeitigen Beteiligung wird bei der unteren Naturschutzbehörde eine Inaussichtstellung einer Ausnahmeregelung für die Abweichung vom Bauverbot des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG beantragt.**

## **6 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung**

### **6.1 Denkmalschutz**

Das im Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorhandene ehemalige Trafohaus unterliegt gem. der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege nicht dem Denkmalschutz. Dies gilt auch für die weiteren Gebäudestrukturen aus der Zeit der industriellen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170.

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. BauGB bekannt. Diese sind auf Grund der umfangreichen Vornutzung der Fläche seit Anfang des 19. Jahrhunderts und den vorhandenen Aufschüttungen (siehe 6.2) nicht zu erwarten.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich jedoch in einem großflächigen archäologischen Interessengebiet.

### **6.2 Boden und Altlasten**

Eine Baugrundbeurteilung liegt aus dem Jahr 2021 vor. Diese wurde durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Das obere Gelände wird durch eine bis zu 4 m mächtige Auffüllung geprägt. Innerhalb dieser Auffüllung kommt es zu Stauwasser, da unterhalb der Auffüllung eine Sperrschicht aus Klei und Torf mit einer Mächtigkeit von bis zu 7 m vorgefunden wurde. Darunter befindet sich in einer Mittelsandschicht bis 14 m u. GOK der erste Hauptgrundwasserleiter.



In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine Altlastenkennzeichnung für das gesamte Plangebiet vorhanden. Diese ist auf die ehemaligen industriellen Nutzungen zurückzuführen. Für das Gelände wurde 1992 durch das Büro Enders und Dührkop (Hamburg) eine umfangreiche Gefahrenabschätzung erstellt. Dieses Gutachten wurde durch Dr. U. Lammers, Beratung f. Boden und Grundwasser im Jahr 2010 für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung fortgeschrieben, um den Anforderungen an geänderte rechtliche Grundlagen zu entsprechen. Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung im Geltungsbereich wurde durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH im Jahr 2021 neben der geotechnischen Baugrunderkundung eine umwelttechnische Bewertung durchgeführt. Auf deren Ausführungen wird verwiesen, die Ergebnisse werden nachfolgend lediglich zusammengefasst.

Im Gutachten von 2021 wurde festgestellt, dass ursprüngliche Gefährdungspotenziale sich auf eine gleichförmige, verhältnismäßig geringe Belastung der vorgefundenen Auffüllung in eine Tiefe von bis zu 4 m u. Geländeoberkante beschränken. Zusätzlich sind einige Hotspots vorgefunden worden, in denen erhöhte Schadstoffanreicherungen stattgefunden haben.

Das in der Auffüllung vorhandene Stauwasser ist verunreinigt. Durch die Schichten unterhalb der Auffüllung wird ein Eintrag in tieferliegende Schichten weitestgehend verhindert.

Grundsätzlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Es werden im Rahmen der Realisierung jedoch Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich, sofern nicht eine alternative Überschüttung mit schadstoffunbelastetem Boden erfolgt. Die vorgefundenen Hotspots sind bei einem Eingriff zu entsorgen und als gefährlicher Abfall einzustufen. Hiervon können auch die unter der Auffüllung anstehenden natürlich gewachsenen Böden betroffen sein.

Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftigen Freiflächen im Rahmen der Entwicklung entsprechend abgedichtet werden müssen. Die Maßnahmen haben entsprechende Kosten zur Folge.

Die entsprechende Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird beibehalten. Die Stadt geht davon aus, dass im Rahmen der weiteren Flächenentwicklung ein entsprechendes Sanierungskonzept in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ausgearbeitet wird.

**Es werden im Verfahren Hinweise zur Erforderlichkeit der Anpassung/Fortschreibung von Bodengutachten erbeten.**

**Zum Entwurf zu ergänzen.**

### 6.3 Kampfmittel

Kampfmittel konnten für Teilbereiche ausgeschlossen werden, eine Auswertung historischer Daten wurde bereits im Jahr 2018 durchgeführt.

**Die Stadt wird im Verfahren prüfen, ob weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Hierzu wird um Stellungnahme gebeten.**

### 6.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

## 7 Flächenbilanz

	Fläche bisher in ha	Fläche zukünftig in ha	Differenz in ha
Sonderbaufläche	1,7	0,0	-1,7
Fläche für den Gemeinbedarf	0,0	1,7	+1,7
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>-</b>

## 8 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts

### 8.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen anhand des Untersuchungsrahmens die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Fachbehörden, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, bestehende Informationen zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise zu geben.

## **8.2 Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten**

Es liegen für den parallel aufgestellten Bebauungsplan 170 bereits eine aktuelle Kampfmittelfreigabe sowie Fachuntersuchungen zu den Biotoptypen, zu gefährdeten Pflanzenarten und zum Waldstatus der Gehölzbestände vor, die auch für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden können. Aktuelle Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind für Teilflächen des Änderungsbereiches vorhanden.

Da die 18. Änderung des Flächennutzungsplans einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 31.6 betrifft, liegen ältere Gutachten zum Artenschutz, zu den Bodenverhältnissen und Altlasten sowie zum Thema Lärm und Verkehr vor, diese werden im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben oder aktualisiert und können ebenfalls berücksichtigt werden.

## **8.3 Angaben zum Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum wird durch die Abgrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes definiert. Für einzelne Fragestellungen und Schutzgut-Aspekte wird der Untersuchungsraum ggf. erweitert, um diese in die Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld betrifft insbesondere die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Mensch (Verkehr) und die Belange des Schutzgutes Wasser.

## **8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen und Planungsvarianten zu untersuchen. Im vorliegenden Fall ergeben sich angesichts der Bestandsnutzungen und der Verknüpfung mit den benachbarten realen bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen keine Standortalternativen.

## **8.5 Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht wird die derzeitige Bestandssituation (realer Bestand und planungsrechtliche Situation) für die einzelnen Umweltschutzgüter aufgezeigt.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen und der Planungsebene entsprechend dargestellt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt. Die Einschätzung der Erheblichkeit stellt eine vorläufige Bewertung entsprechend dem Stand der Planung dar.

Sind die vorliegenden Unterlagen für die Durchführung einer Umweltprüfung nicht ausreichend, wird ein ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungsbedarf benannt.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
<b>Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>			
<p><b>Wohnfunktion</b> Im Untersuchungsraum sind keine Flächen mit Wohnfunktion vorhanden. Auch im Geltungsbereich des parallel aufgestellten B-Plans sowie auf den östlich benachbarten Sonderbau- und Gewerbeflächen befinden sich keine Nutzungen zu Wohnzwecken. Die nächstgelegenen Wohngebiete, d.h. Gebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen, befinden sich weitab in 350 m südlicher sowie 300 m nördlicher Entfernung.</p> <p><b>Erholungsfunktion</b> Für die Erholungsfunktion im weitesten Sinne hat die im rechtskräftigen F-Plan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Event / Kultur / Sport Bedeutung. Weitere Nutzungen und Einrichtungen für die Erholungsfunktion sind im Untersuchungsraum derzeit nicht vorhanden. Auf überörtlicher Ebene zählt der Landschaftsraum nicht zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung.</p> <p><b>Vorbelastungen</b> Für das Schutzgut Mensch bestehen Vorbelastungen (hier Lärm und Erschütterungen) durch die westlich angrenzende Bahnlinie und die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzungen und ihre Zielverkehre.</p>	<p><b>unerheblich</b> Zusätzliche Lärmemissionen sind aus der geänderten Flächennutzung nicht zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrstechnische Untersuchung des rechtskräftigen B-Plans</li> <li>• Schalltechnische Untersuchung des rechtskräftigen B-Plans</li> <li>• Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Aktualisierung der Verkehrstechnischen Untersuchung</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche</b>			
<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Event / Kultur / Sport dargestellt. Auch in der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen bereits Nutzungen: Ein Großteil der nicht baulich genutzten Flächen liegt brach und ein vorhandenes Bestandsgebäude ist ebenfalls ungenutzt.</p>	<p><b>gering erheblich</b> Infolge der Planung kommt es zu keiner erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche, da ausschließlich vorgenutzte Flächen überplant werden.  Der absehbar erforderliche planexterne Ausgleich ruft jedoch einen Flächenverbrauch hervor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf B-Plan-Ebene: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Ermittlung des planexternen Ausgleichsbedarfs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>
<b>Schutzgut Boden</b>			
<p><b>Relief</b> Das Gelände ist nutzungsbedingt überwiegend eben.</p> <p><b>Bodenaufbau und Versiegelung</b> Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Auffüllungen über Klei/Torf</p>	<p><b>erheblich</b> Infolge der Planung kommt es auf den bisher vorgenutzten Flächen zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da in Teilen bereits versiegelte Böden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelles Bodengutachten mit Aussagen zu Altlasten für Teilflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Aktualisierung des Bodengutachtens</li> <li>• Informationen zu Altlasten</li> </ul>

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung)	weiterer Untersuchungsbedarf / Fragen
<p>und Mittelsanden und damit um nicht bedeutsame oder empfindliche Böden. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor.</p> <p>Die Böden sind durch die Vornutzungen überformt, zu Teilen versiegelt und die Bodenfunktionen daher eingeschränkt.</p> <p><b>Altlasten</b> Der Änderungsbereich ist aufgrund der ehemaligen Nutzungen als Betriebsfläche der Alsen-Zementfabrik als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Die aktuellen Bodenuntersuchungen zeigen, dass eine gleichförmige, verhältnismäßig geringe Belastung der dort vorhandenen Auffüllung gegeben ist. Bereichsweise sind jedoch einige Hotspots erkundet worden, in denen höhere Schadstoffanreicherungen bestehen.</p> <p><b>Kampfmittel</b> Nach Auswertung einschlägiger Unterlagen des Ursprungs-B-Plans sowie der aktuellen Kampfmittelfreigabe besteht im Untersuchungsraum kein Kampfmittelverdacht.</p>	<p>beansprucht werden bzw. das geltende Planrecht eine hohe bauliche Ausnutzung zulässt. Im Hinblick auf die geänderte Flächennutzung kann es jedoch zu höheren Versiegelungsraten kommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen zu Altlasten und Bodenverhältnissen aus Gutachten des rechtskräftigen B-Plans</li> <li>• Kampfmittelfreigabe</li> <li>• Bilanzierung der Bodenversiegelung von Eingriff und Ausgleich auf B-Plan-Ebene</li> </ul>	
<b>Schutzgut Wasser</b>			
<p><b>Gewässer</b> Fließgewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Nördlich verläuft die <i>Stör</i>.</p> <p><b>Grundwasser</b> Im Rahmen der Baugrundaufschlüsse wurde innerhalb der oberen Bodenschichten die Bildung von Stauwasser festgestellt. Dieses Stauwasser ist verunreinigt. Durch die darunter anstehenden Schichten wurde ein Eintrag in größere Tiefen jedoch weitestgehend unterbunden, da diese als Sperrschicht fungieren. Der ab einer Tiefe von 9,5 m u. GOK befindliche Mittelsand bildet den ersten Hauptgrundwasserleiter. Das Grundwasser steht dort gespannt an.</p> <p><b>Versickerung</b> Angesichts der sehr schwach wasserdurchlässigen, bindigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit im Untersuchungsraum sehr gering.</p> <p><b>Schutzgebiete</b> Der Änderungsbereich des FNPs befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das im Bereich der <i>Stör</i> festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Norden reicht bis auf 10 m an den Änderungsbereich heran (Deich). Ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen zur <i>Stör</i> ist frei von Bebauung zu halten.</p>	<p><b>unerheblich</b> Im Vergleich des geltenden mit dem geänderten FNPs fallen die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt kaum unterschiedlich aus. Anschnitte des „echten“ Grundwasserspiegels sind nicht zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelles Bodengutachten</li> <li>• Aussagen zu Bodenverhältnissen aus Gutachten des rechtskräftigen B-Plans</li> <li>• Entwässerungskonzept und A-RW 1-Nachweis auf Ebene des B-Plans</li> <li>• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umwelt- auswirkungen	Gutachten, Pla- nung (vorlie- gend oder in Be- arbeitung)	weiterer Untersu- chungsbedarf / Fragen
<b>Schutzgut Klima</b>			
<p>Die klimaökologische Situation des Änderungsbereiches ist durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die in der realen Ausgangssituation nur in geringem Umfang bebauten und teilweise versiegelten Flächen bestimmt. Durch die planungsrechtliche Situation des Untersuchungsraumes sowie des angrenzenden großflächigen Areals mit gewerblichen Nutzungen ist von belastenden klimaökologischen Wirkungen auszugehen.</p>	<p><b>unerheblich</b> Durch die veränderte Flächen-nutzung kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Klima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>
<b>Schutzgut Luft</b>			
<p>Belastungen der Luft lassen sich derzeit aus dem Zielverkehr der Planstraßen des zukünftigen Gewerbeareals und der westlich gelegenen Bahnstrecke ableiten.</p>	<p><b>unerheblich</b> Infolge der Planung kommt es absehbar zu keiner relevanten Veränderung für das Schutzgut Luft, da unverändert keine luftgefährdenden Nutzungen zugelassen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt</b>			
<p><b>Biotoptypen</b> Die <u>reale Situation</u> stellt sich wie folgt dar: Das ehemalige Industriegelände ist im Änderungsbereich durch die langjährige Nutzungsauffassung vollständig überformt und besteht vor allem aus versiegelten und teilversiegelten Flächen. Teilflächen sind brachgefallen und es kommt zu unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Teilversiegelte, ungenutzte Flächen werden von überwiegend trockenen bis halbtrockenen Gras- und Staudenfluren eingenommen. Auf unversiegelten Böden mit längerer Entwicklungszeit haben sich bereits Pionierwälder und Pioniergebüsche angesiedelt. Aus <u>planungsrechtlicher</u> Sicht gilt der gesamte Untersuchungsraum als Sondergebietsfläche. <b>Schutzstatus</b> Im gesamten Änderungsbereich kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor. Flächige Schutzansprüche gemäß BNatSchG bestehen nicht. Nördlich des Änderungsbereiches hinter dem Deich liegt das FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“, welches den Verlauf der <i>Stör</i> umfasst. <b>Waldstatus</b> Ein Teil des aufgenommenen flächigen Gehölzbestandes im Änderungsbereich gilt gemäß Abstimmung mit der zuständigen</p>	<p><b>erheblich</b> Auf großen Flächenanteilen kommt es <u>in Bezug auf die reale Situation</u> vorhabenbedingt zu Verlusten von bisher <b>bewachsenen Flächen</b>. Mit den Ruderalfluren sind Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung, mit den notwendigen Eingriffen in Pionier-Waldflächen und Gebüsch sind Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Der Verlust von Vegetation geht einher mit Verlusten von Habitatstrukturen für die <b>heimische Tierwelt</b> mit den benannten Artengruppen. Aus <u>planungsrechtlicher</u> Sicht zeichnet sich keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut ab. Ob unüberwindbare Konflikte in <b>artenschutzrechtlicher Hinsicht</b> eintreten, ist auf der Grundlage der noch ausstehenden Kartierungsergebnisse abzu prüfen. Eine Betroffenheit des angrenzenden <b>FFH-Gebietes</b> ist zu untersuchen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotoptypenkartierung</li> <li>• Klärung des Waldstatus</li> <li>• Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge</li> <li>• Artenschutzrechtliche Prüfung anhand der Kartierungsergebnisse sowie für weitere potenziell vorkommende streng geschützte Arten</li> <li>• FFH-Vorprüfung</li> <li>• weitere Abarbeitung im Umweltbericht einschl. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich auf B-Plan-Ebene</li> <li>• Nachweis der planexternen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf B-Plan-Ebene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umwelt- auswirkungen	Gutachten, Pla- nung (vorlie- gend oder in Be- arbeitung)	weiterer Untersu- chungsbedarf / Fragen
<p>Forstbehörde als Wald. Dieser wurde jedoch bereits im Rahmen einer genehmigten Waldumwandlung im Winter 2023/24 entfernt.</p> <p><b>Fauna</b> Die bestehenden Habitatstrukturen haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für gehölzbrütende Vögel, Gebäudebrüter, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer).</p> <p><b>Artenschutz</b> Mit den genannten faunistischen Artengruppen werden die artenschutzrechtlich relevanten Arten abgedeckt.</p> <p>Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.</p>			
<b>Schutzgut Landschaft / Stadtbild</b>			
<p>Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird durch seine Vornutzungen bestimmt. In der <u>realen Ausgangssituation</u> handelt sich überwiegend um eine auf Teilflächen versiegelte Industriebrache mit einem Mosaik an Sukzessionsflächen unterschiedlicher Stadien und einem zunehmend verfallenden Industriegebäude. Die westlich angrenzenden gehölzbestandenen Böschungen der Bahnlinie prägen den Randbereich.</p> <p>Der Änderungsbereich des FNPs ist vom öffentlichen Straßenraum lediglich von der Straße <i>Bellerkrug</i> einsehbar. Die Gehölzbestände schirmen den Blick von Süden und Westen ab.</p> <p>In der <u>bisherigen planungsrechtlichen Situation</u> würde sich das Landschafts-/ Stadtbild im Untersuchungsraum gänzlich anders darstellen, d.h. es würde ein baulich geprägtes Bild mit größeren Bauvolumen und wenigen gliedernden oder rahmenden Grünstrukturen vorherrschen.</p> <p>Dem Geltungsbereich ist keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.</p>	<p><b>gering erheblich</b></p> <p>Gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsart wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.</p> <p>Gegenüber der aktuellen Ausprägung wird insbesondere der Verlust an zwischenzeitlich aufgewachsenen Gehölzen als deutliche Veränderung wahrgenommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig</li> </ul>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>			
<p>Die alten Bestands-Gebäude der Zementfabrik gelten nicht als Kulturdenkmale. Auch in der direkten Umgebung gibt es keine denkmalgeschützten Objekte.</p> <p>Der gesamte Änderungsbereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet.</p>	<p><b>gering erheblich</b></p> <p>Teile des geplanten Vorhabens werden auf archäologischem Interessengebiet durchgeführt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Voruntersuchungen</li> </ul>

**Die Behörden werden gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.**

## **9 Kosten**

Der Stadt Itzehoe entstehen durch die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Kosten für die Durchführung des Verfahrens und die Ausarbeitung von Fachgutachten. Diese werden jedoch zum Teil durch Fördergelder im Rahmen der Städtebauförderung (Förderprogramm Stadtumbau West) getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gebilligt.

Itzehoe, den .....  
(Der Bürgermeister)