Interkommunales Gewerbegebiet Amt Leezen

Standortfindung und Alternativenprüfung

18.12.2018 19:30 Uhr

Bau- und Planungsausschuss
Gemeinde Leezen

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Ziel und Untersuchungsgebiet

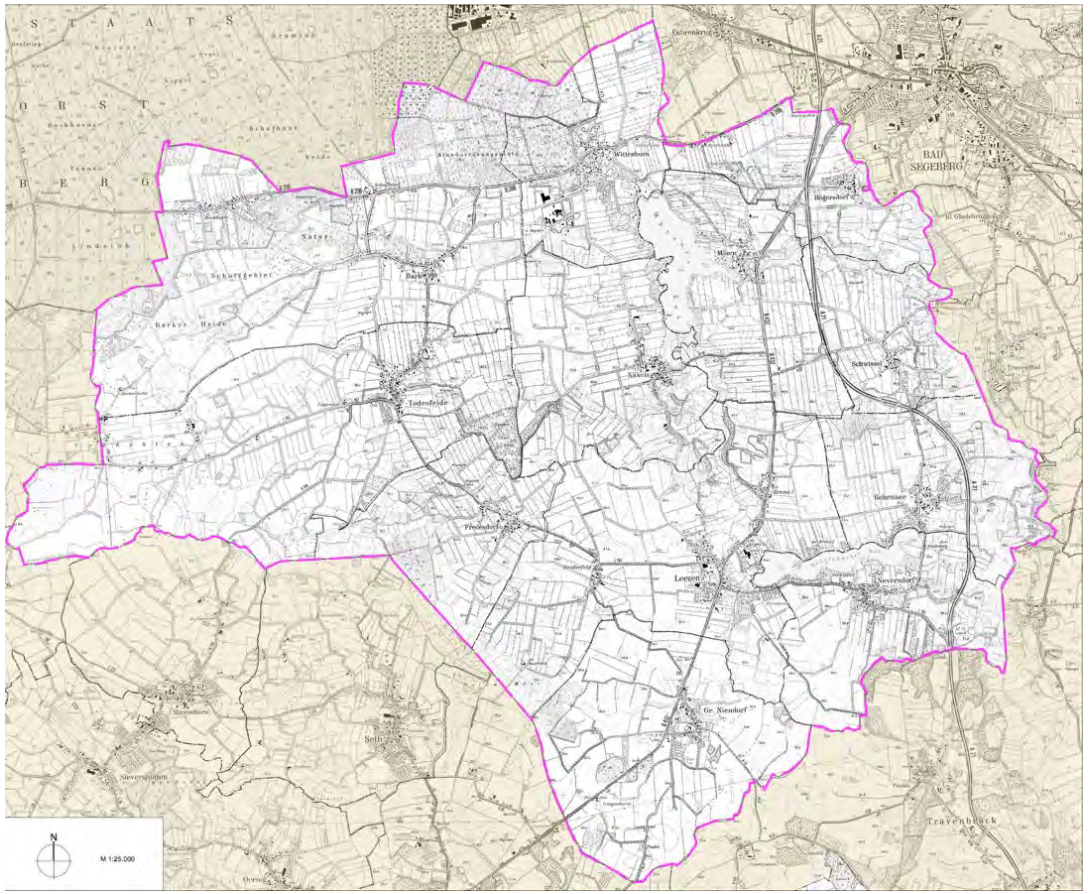
- Alternativenprüfung für ein **interkommunales Gewerbegebiet** für eine ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Erweiterung von (amts-)ansässigen Betrieben und Neuansiedlung (amts-)angemessener Betriebe

- Untersuchungsgebiet:
  gesamter Amtsbereich Leezen mit den Gemeinden:

  Bark, Bebensee, Fredesdorf, Groß Niendorf, Högersdorf, Kükels, Leezen, Mözen, Neversdorf, Schwissel, Todesfelde, Wittenborn

- 12 Gemeinden mit insgesamt **8.714 Einwohnern**

- von 267 EW (Schwissel) bis 1.740 EW (Leezen)

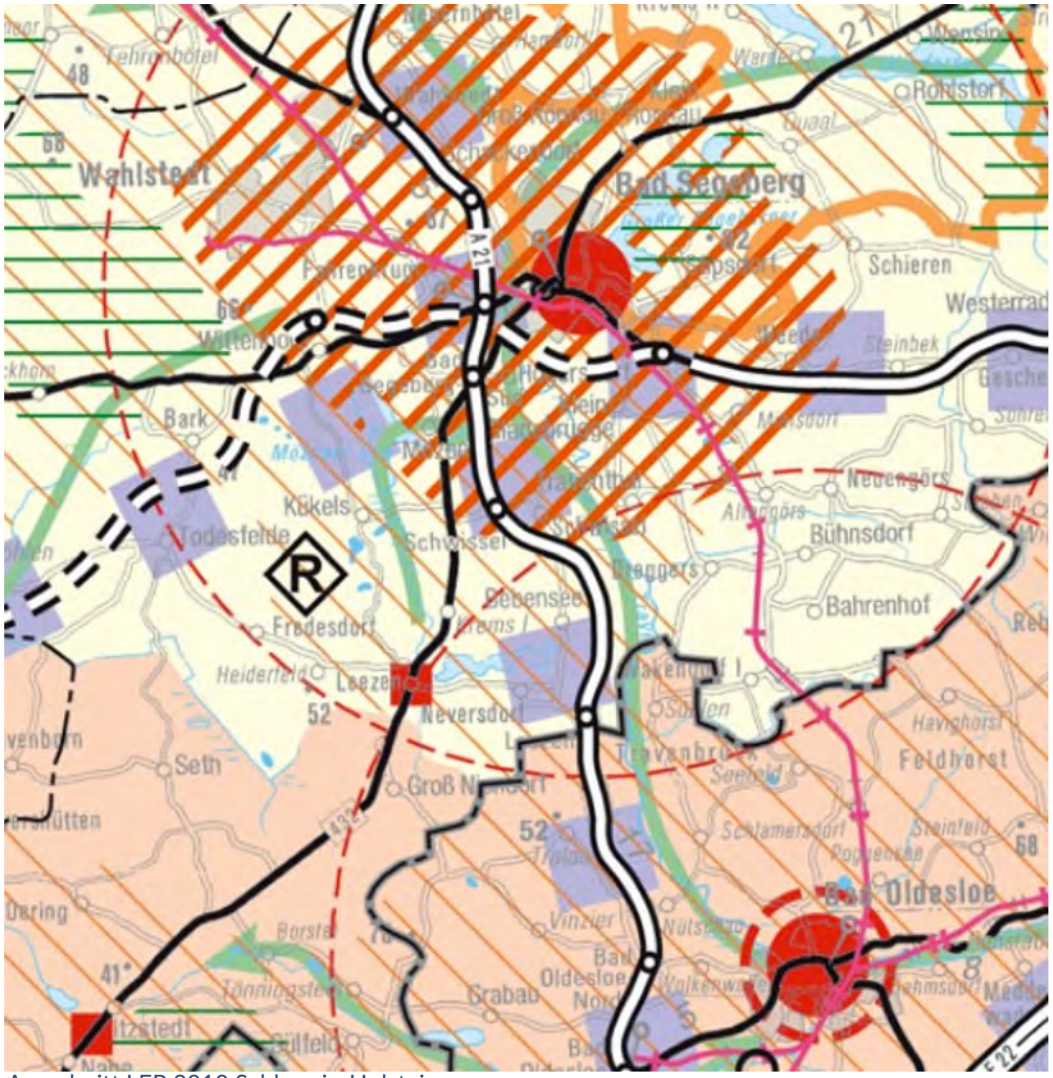


Übersichtskarte Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

1. Raumordnerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein

- Leezen =
  ländlicher Zentralort mit Amtsbereich als Nahbereich (Hauptkarte, LEP SH 2010)
- Lage an den **Landesentwicklungsachsen** A20 und A21
- Alle Gemeinden –
  einschließlich der Gemeinden ohne zentralörtlicher Funktion -
  sollen eine **bedarfsgerechte Flächenvorsorge** für die **Erweiterung ortsansässiger Betriebe** sowie **Ansiedlung ortsangemessener Betriebe** betreiben
  (Ziffer 2.6, S.46)



Ausschnitt LEP 2010 Schleswig-Holstein

2. Raumordnerische Vorgaben

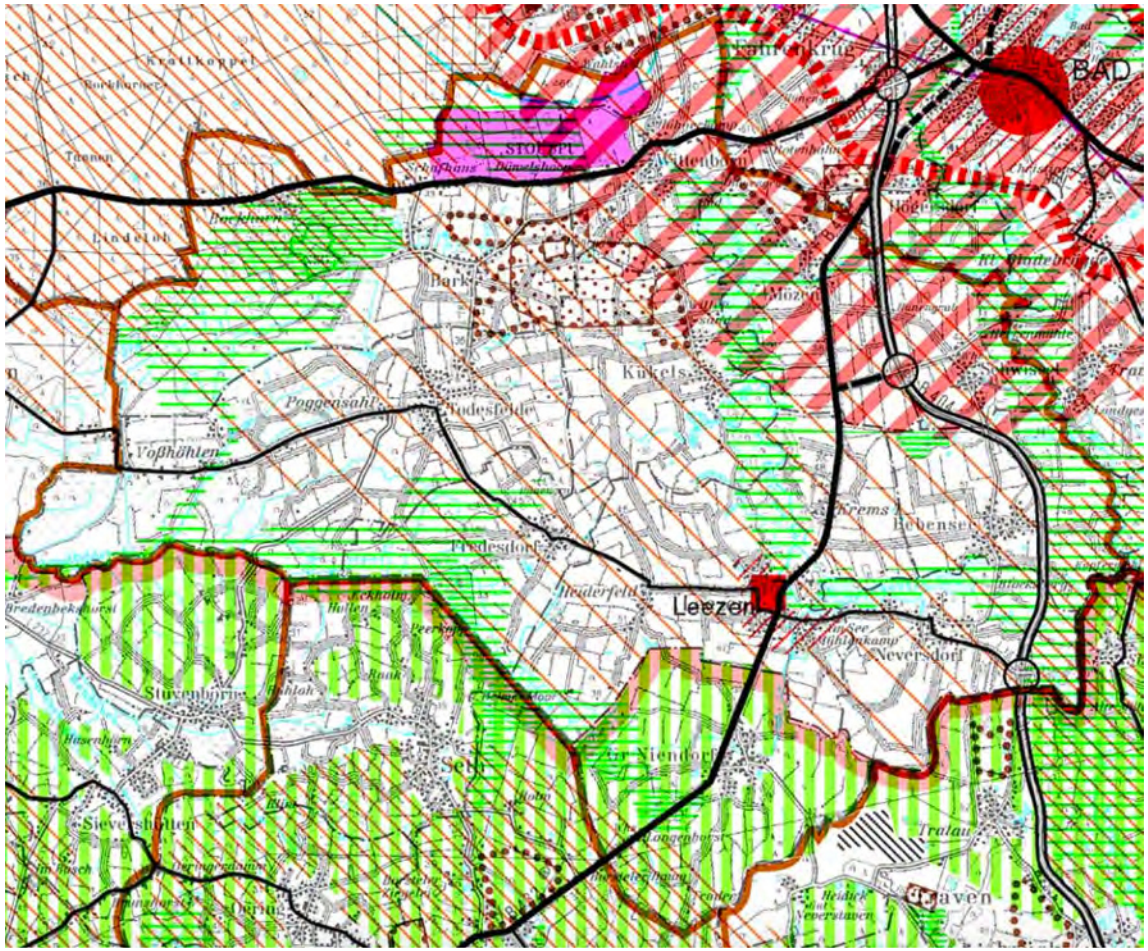
Regionalplan, Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein

Auf Gemeinde Leezen bezogen:

- Leezen = **ländlicher Zentralort** mit Amtsbereich als Nahbereich (Ziffer 5.1, S.21, Regionalplan 1998)
- Weiterentwicklung als ländlicher Zentralort durch **ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen** (Ziffer 5.2, S.22)
- Beschränkung der Gewerbeansiedlung in Wittenborn auf Baustoffindustrie

Allgemeine Aussagen ländlicher Zentralort

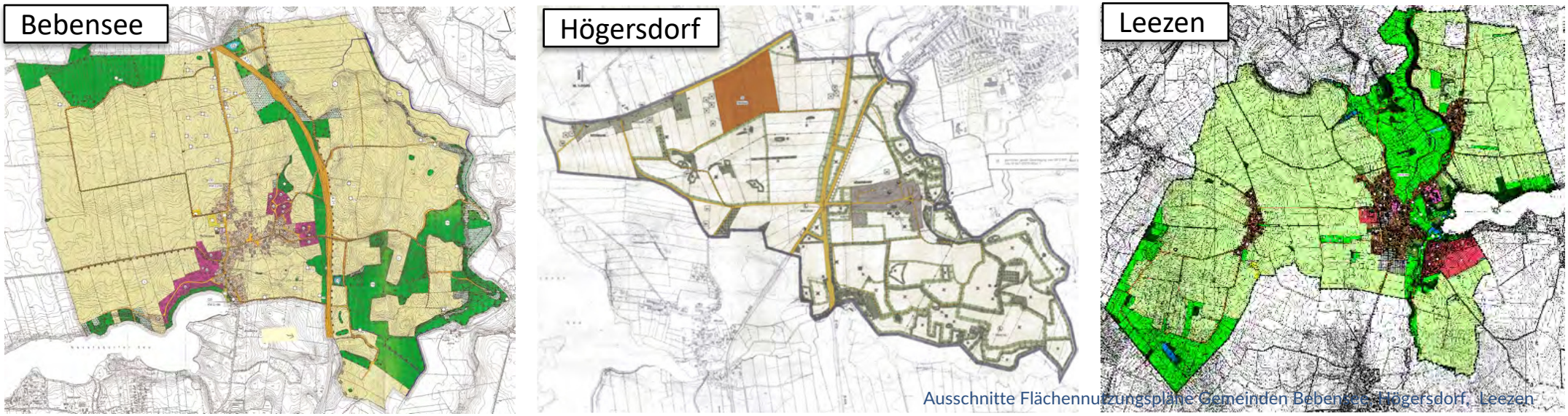
- vorausschauende Bodenvorratspolitik und **einer der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen** (Ziffer 5.6, S. 34)



Ausschnitt Regionalplan 1998 Schleswig-Holstein, Planungsraum I

3. Flächennutzungspläne

- Gewerbeflächen in den wirksamen Flächennutzungsplänen weitgehend ausgeschöpft
- Reserven der Bauleitplanung:
  - Fläche südlich der Dorfstraße im Osten des Siedlungsbereiches von Todesfelde (0,8 ha für den örtlichen Bedarf)
  - Fläche südlich Ortslage von Leezen (Änderung FNP und B-Plan mit Satzungsbeschluss nur für die Erweiterung benachbarter Betriebe)

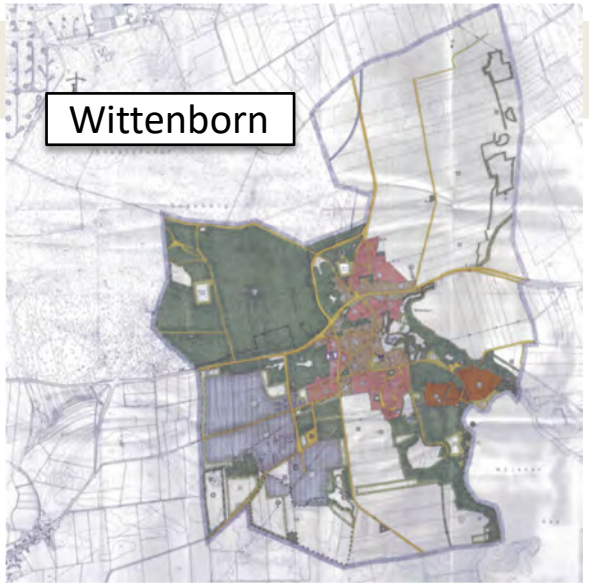


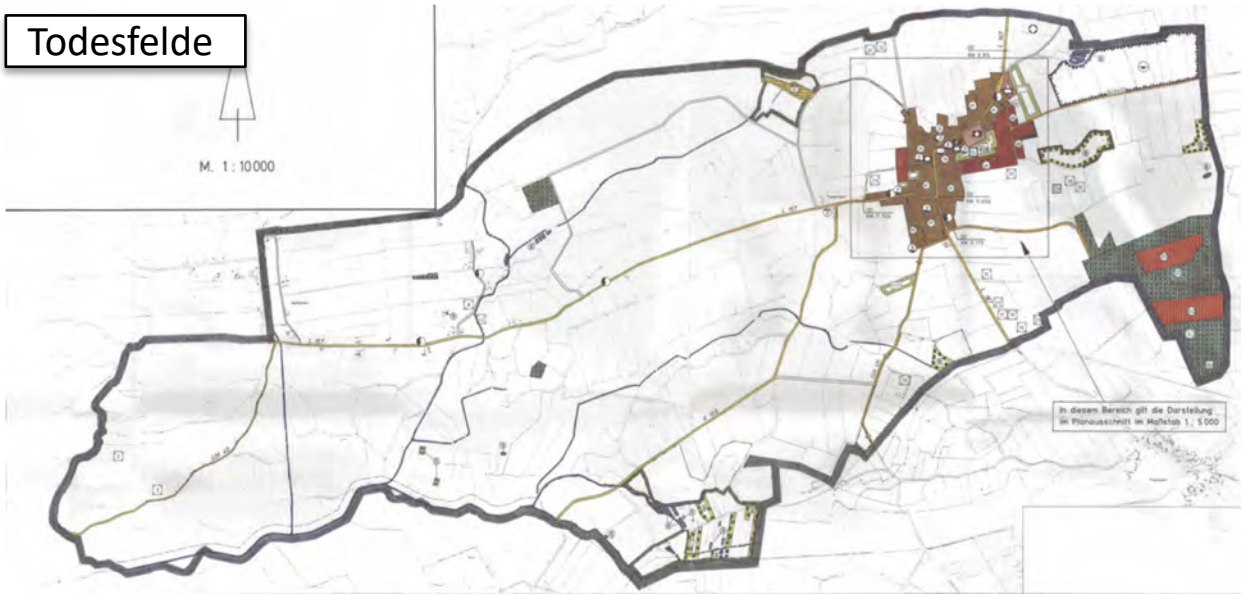
Ausschnitte Flächennutzungspläne Gemeinden Bebensee, Högersdorf, Leezen

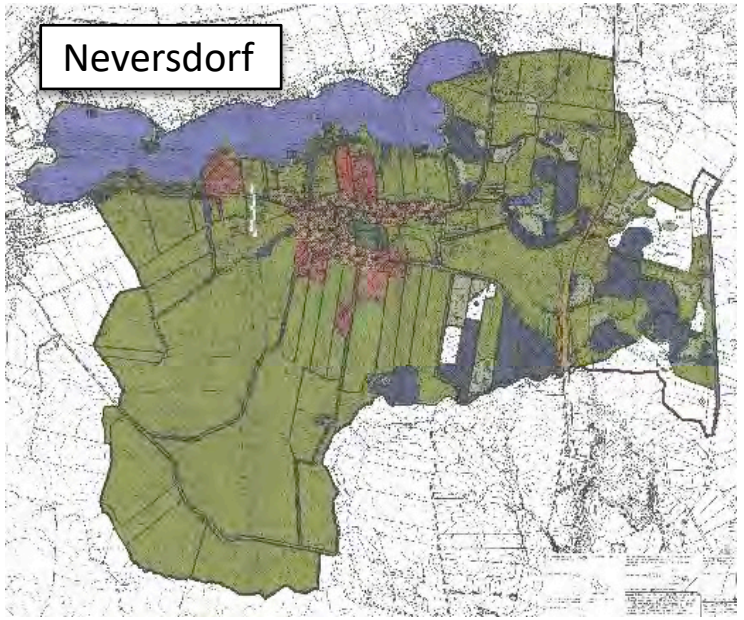
3. Flächennutzungsplan

Flächennutzungspläne im Amt Leezen

- **Gemeinden ohne FNP**:
  Bark, Fredesdorf, Groß Niendorf, Kükels, Mözen, Schwissel







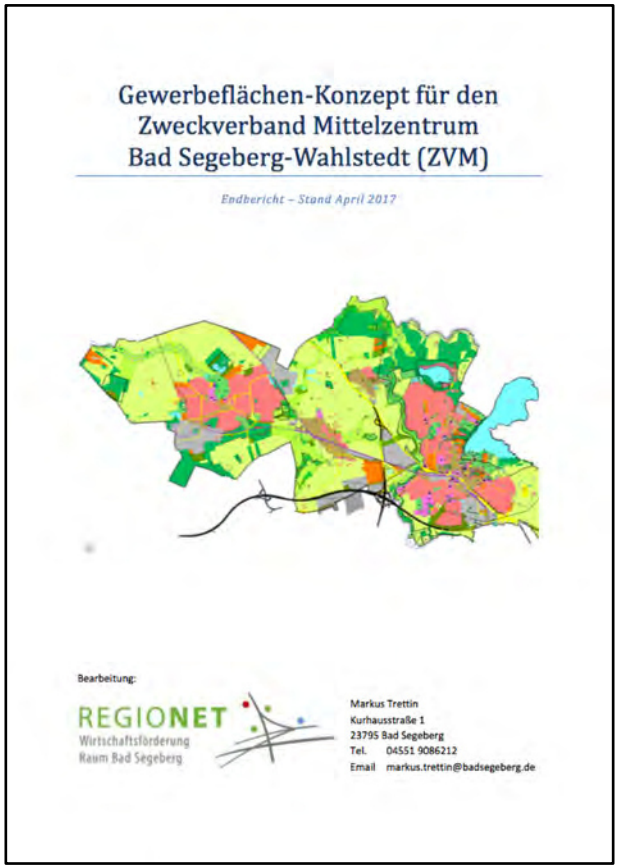
Ausschnitte Flächennutzungspläne Gemeinden Neversdorf, Todensfelde und Wittenborn

4. Abstimmung mit Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt

- Abstimmung mit Mittelzentrum erfolgt
- Planung eines Gewerbegebietes für den örtlichen / (amts-) eigenen Bedarf

Für das Mittelzentrum liegt ein **GEK**, Stand 2017 vor:

- in den letzten 8 Jahren 93 Anfragen für gewerbliche Ansiedlungen im Mittelzentrum (ca. 50 % bis 3.000 qm; knapp 50 % zwischen 5.000 bis 10.000 qm)
- GE-Flächenbedarf: 50 ha bis 2030
- ca. 10 ha Reserve gemäß FNP und Potentialflächen ohne Planrecht: ca. 100 ha
- Zielgruppe für Neuentwicklungen:
  Ausweisung von großflächigen GI-Gebieten als Logistik und emissionsintensives Gewerbe zur Stärkung der Landesentwicklungsachse

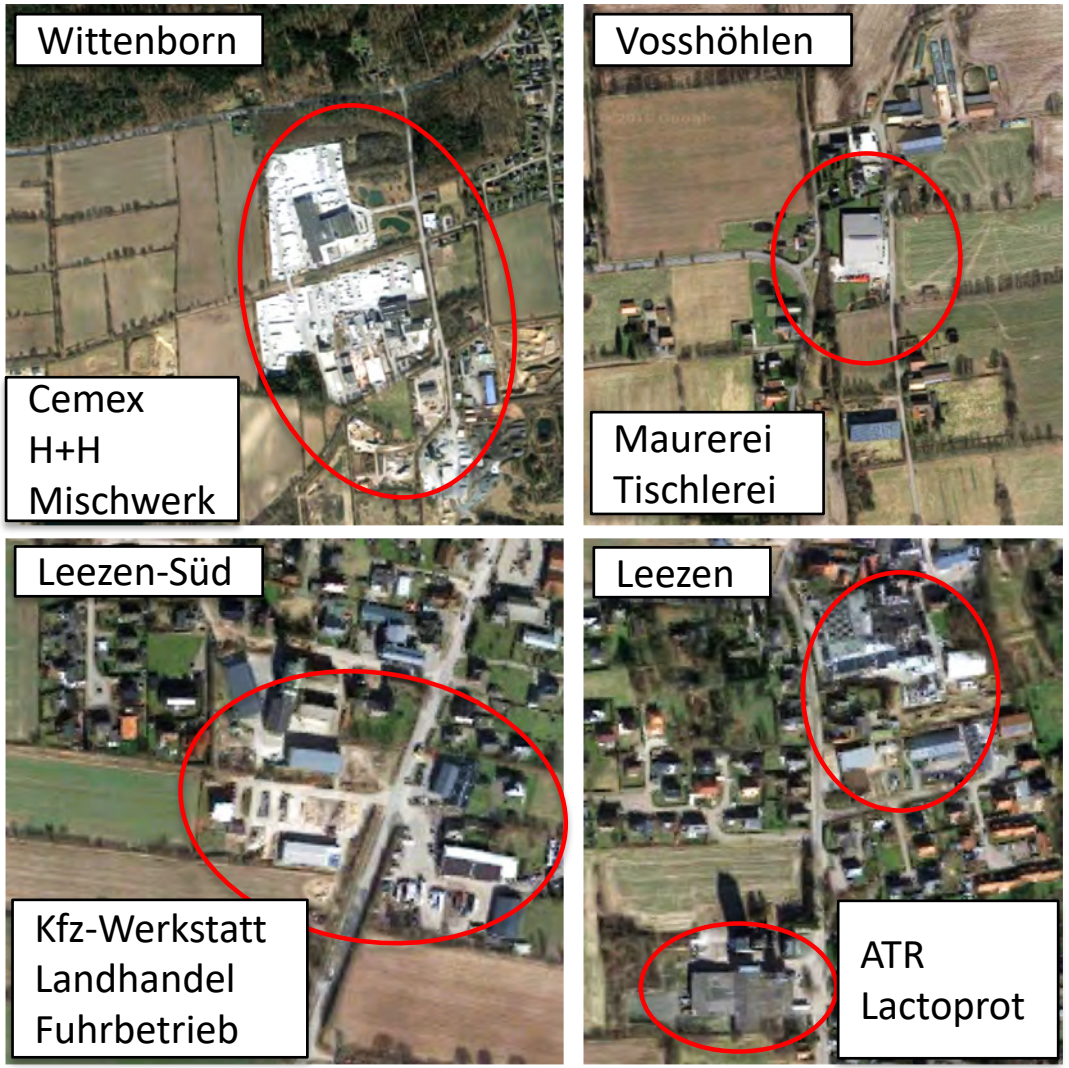


Gewerbefläche-Konzept Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt, April 2017

5. Bestand und Nachfrage von Betriebsarten und Flächengrößen

bestehendes Gewerbe
innerhalb des Amtsbereiches:

- hauptsächlich Betriebe des **Kleingewerbes und Handwerks** innerhalb der Orte,
  zumeist in gemischten Lagen, u.a.
  - Kfz-Werkstätten und Ersatzteile
  - Tischlerei
  - Maurer
  - Landmaschinenhandel
  - Fuhrbetrieb
  - Elektroinstallateur
- größere Agglomeration von **produzierendem** und **emittierenden Gewerbebetrieben** in der **Ortslage Leezen** sowie
  Kleingewerbe und Handwerk (Landhandel, Milchverarbeitung, Kfz-Werkstatt, Fuhrbetrieb)
- im Zusammenhang mit Kiesabbau: Konzentration von stärker **emittierenden besonderen Betrieben** (Baustoffgewinnung und Verarbeitung) in der **Gemeinde Wittenborn**



5. Bestand und Nachfrage von Betriebsarten und Flächengrößen

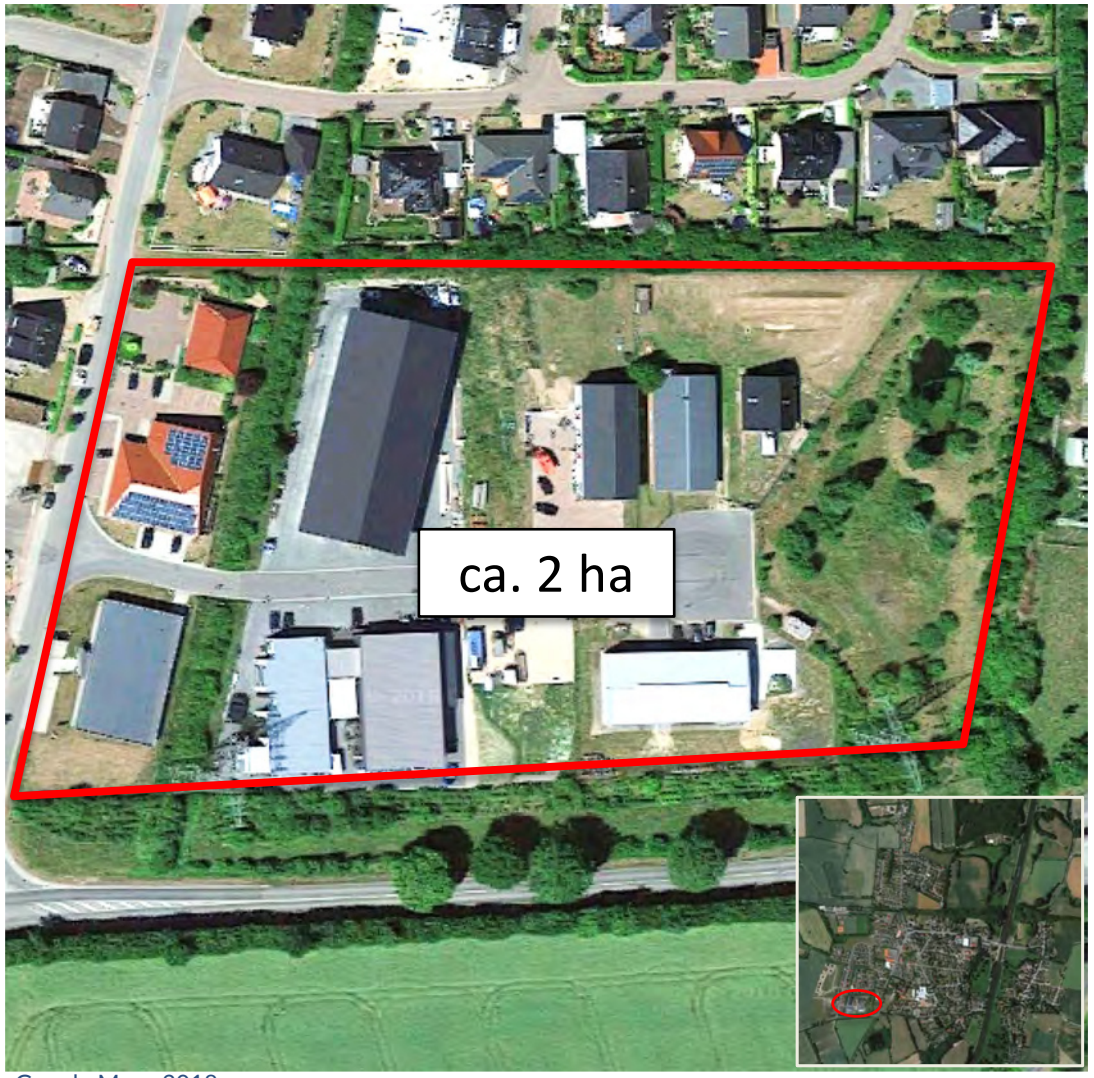
Nachfrage nach Gewerbeflächen

- gewisse Gewerbeflächennachfrage von Betrieben des **Kleingewerbes und Handwerks** in den letzten Jahren , u.a.
    - Fuhrbetriebe für Baustoffe und Landwirtschaft
    - Malerbetrieb
    - Großküche
    - Markisen Produzent
    - Tischlerei
- ggf. Optionen für Verlagerungen mittelständischer Unternehmen aus der Ortslage Leezen (Lactoprot und ATR)

6. Vergleich mit anderen ländlichen Zentralorten

Ländlicher Zentralort Berkenthin

- Gewerbeflächen insgesamt **ca. 2 ha**
- Betriebe aus **Kleingewerbe und Handwerk**, u.a.:
  - Motorenwartungsbetrieb
  - Büro Geschäftsstelle
- Grundstücksgrößen **ca. 1.000 – 2.700 qm**

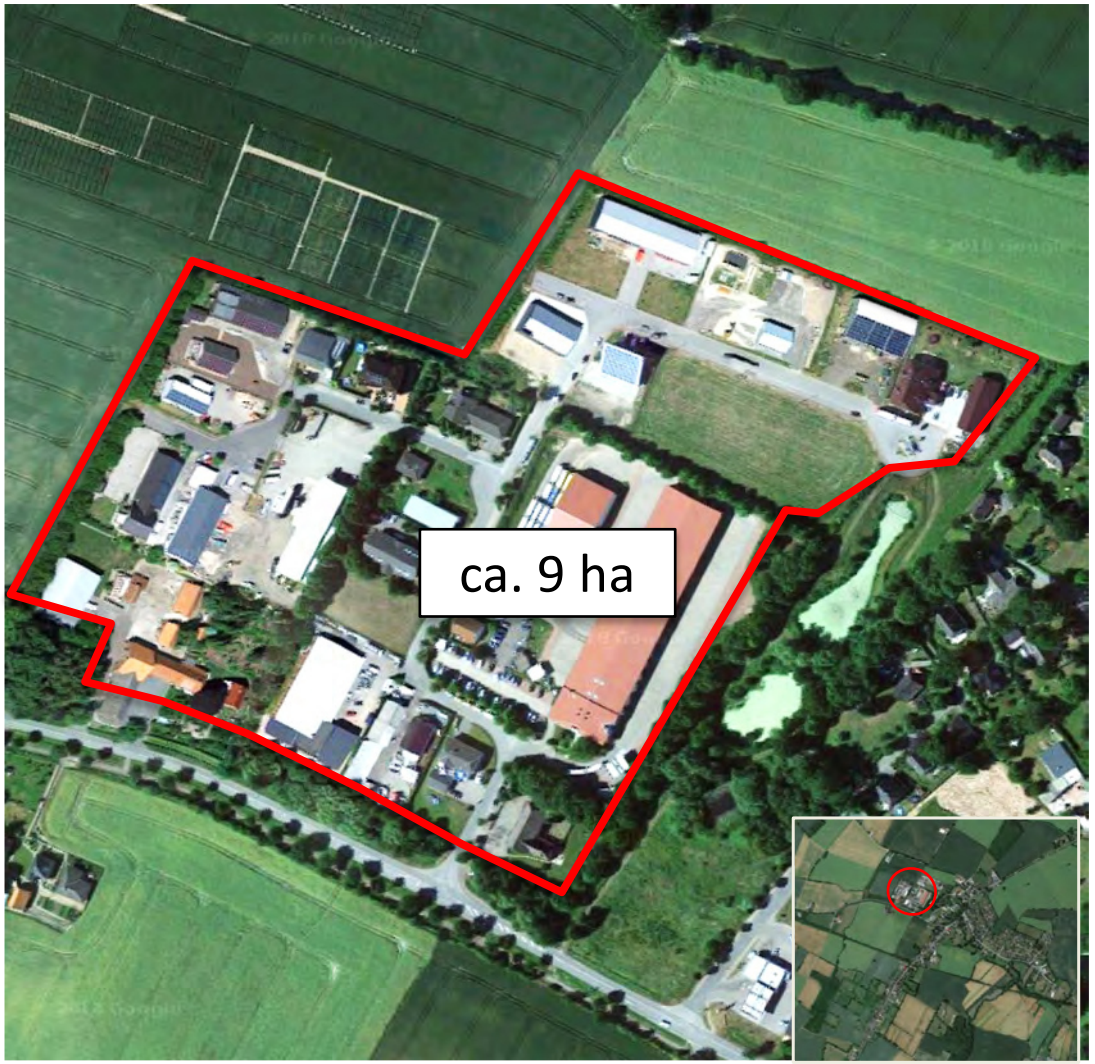


Google Maps 2018

6. Vergleich mit anderen ländlichen Zentralorten

ergänzende überörtliche Funktion Gemeinde Kastorf (Amt Berkenthin)

- Gewerbeflächen insgesamt **ca. 9 ha**
- größtenteils Betriebe aus **Kleingewerbe und Handwerk**, u.a.:
  - Bauteile-Produzent
  - Tischlerei
  - Klempnerei
  - Metzgerei
- Grundstücksgrößen **ca. 1.500 – 3.500 qm**
- Großbetrieb (Busunternehmen) über 10.000 qm

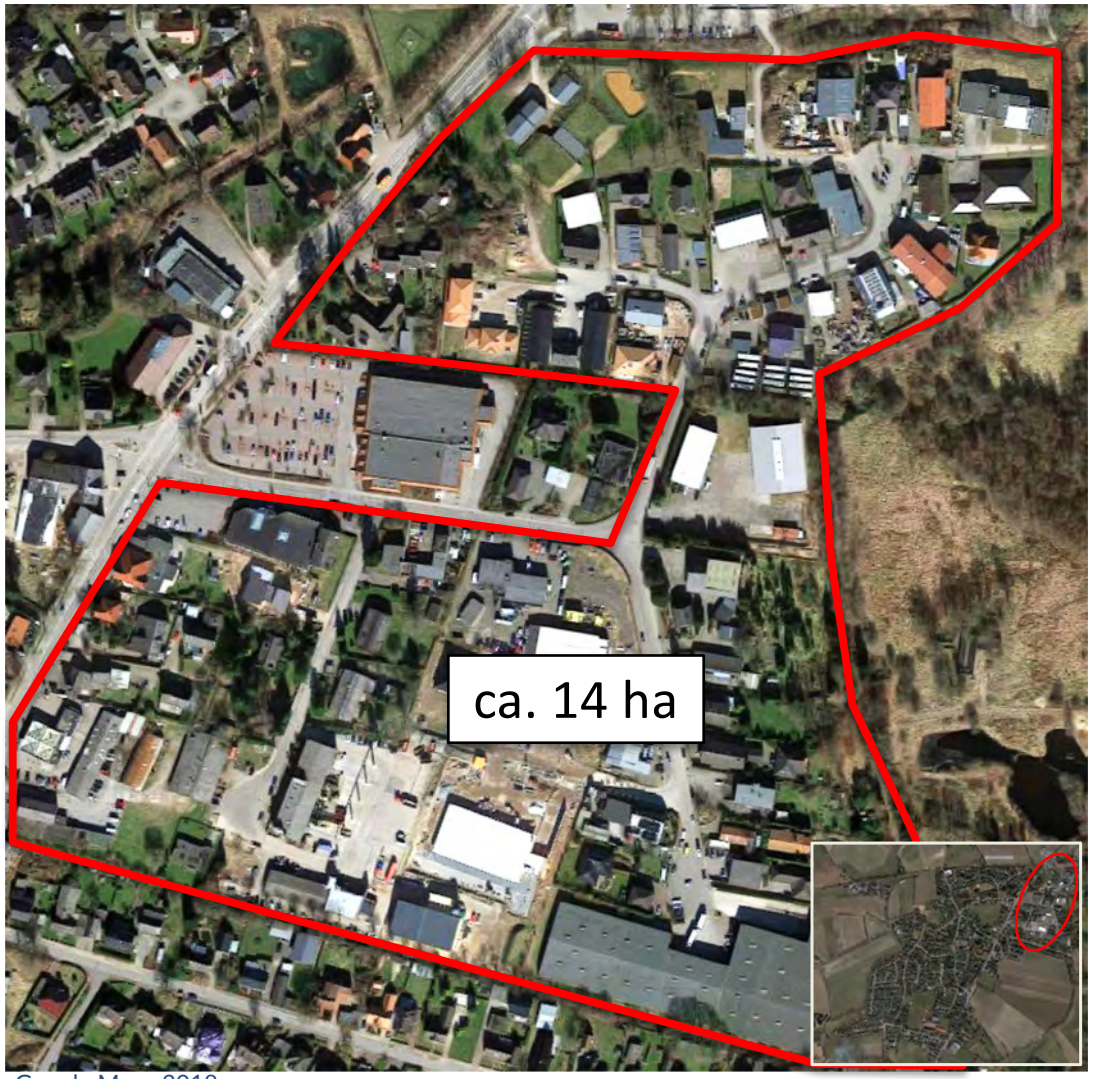


Google Maps 2018

6. Vergleich mit anderen ländlichen Zentralorten

Ländlicher Zentralort Itzstedt / Nahe
OT Nahe

- Gewerbeflächen insgesamt **ca. 14 ha**
- größtenteils Betriebe aus **Kleingewerbe und Handwerk**, u.a.:
  - Garagenbauer
  - Autorestaurierung
  - Kfz-Werkstatt
  - Druckerei
- Grundstücksgrößen ca. **1.000 – 3.500 qm**
- einzelne Betriebe des klassischen Gewerbes (Kfz-Teile, Baustoff) über 5.000 qm



Google Maps 2018

7. Zusammenfassung und Gewerbegebietsprofil

Thema	Zusammenfassende Aussage
Raumordnerische Vorgaben	• Bereitstellung ausreichender, (amts-)/ ortsangemessener Gewerbeflächen gefordert ➔ im FNP keine Gewerbeflächen mehr vorgehalten • Landesplanerische Abstimmung mit Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt
Bestand und Nachfrage	• Bestand überwiegend Betriebe des Kleingewerbes und Handwerkes, einzelne mittelständische Unternehmen. • Nachfrage von Betrieben des Kleingewerbes und Handwerkes
Vergleich mit anderen ländlichen Zentralorten und Gemeinden mit überörtlicher Funktion in der Region	• Überwiegend Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk • Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 und 3.500 qm

7. Zusammenfassung und Gewerbegebietsprofil

Ziel:

- Definition der **zukünftigen Entwicklung**

    1. **Gemeinde Leezen als ländlicher Zentralort:**
       angepassten Ausweisung und **ausreichende Bereitstellung** von gewerblichen Bauflächen

    2. in **allen anderen Amtsgemeinden:**
       bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie der Ansiedlung ortsangemessener Betriebe

- **Amtsweite Betrachtung** bei Bestimmung der Gewerbe

    1. Leezen:
       ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen **3 ha**

    2. weitere 11 Amtsgemeinden:
       bedarfsgerechte Flächenvorsorge zusammen **2 ha**

7. Zusammenfassung und Gewerbegebietsprofil

Gewerbegebietsprofil

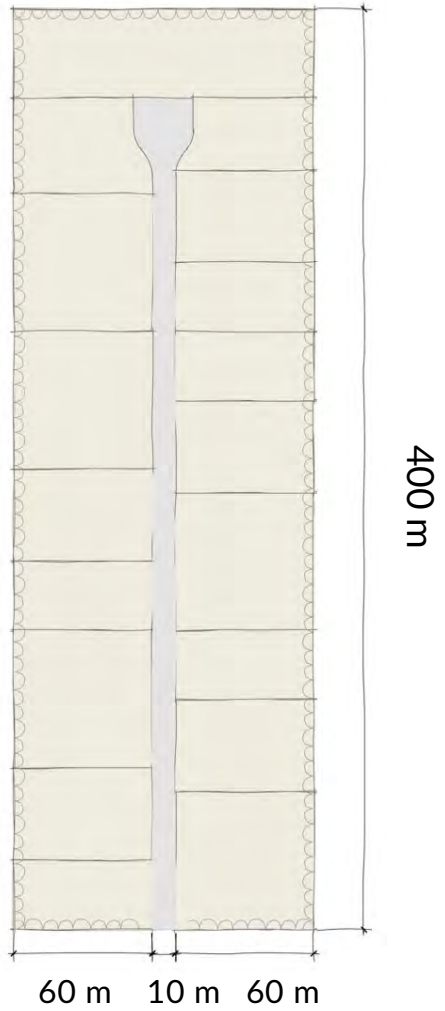
Gebietsart	Gewerbegebiet für Kleingewerbe und Handwerk
Gebietsgröße	ca. 5 ha (brutto)
Grundstücksgröße	anzustrebende Grundstücksgrößen zwischen 1.500 bis 5.000 qm (Einzelbetriebe bei Bedarf auch größer)
Anbindung	Gute bis sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (sowie an den ÖPNV)

7. Zusammenfassung und Gewerbegebietsprofil

Interkommunales Gewerbegebiet Amt Leezen:
optimale Geometrie

- angestrebte Grundstücksgrößen: **1.500 bis 5.000 qm**
  - optimaler Zuschnitt: **ca. 400 m x 130m**
  - Grundstückstiefen 60m
    - 60m x 60m = **3.600 qm**
    - 40m x 60m = **2.400 qm**
    - 30m x 60m = **1.800 qm**

Beispiel-Erschließung



8. Ausschlusskriterien für das Untersuchungsgebiet (Stufe 1)

Verkehr

- Flächen ohne geeignete Anbindung
  an das überregionale Verkehrsnetz
  (Lage der Fläche entfernt von übergeordneten Straßen)

Natur & Landschaft

- Landschaftsschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Waldgebiete
- Biotopverbundsysteme
- Naturschutzgebiete

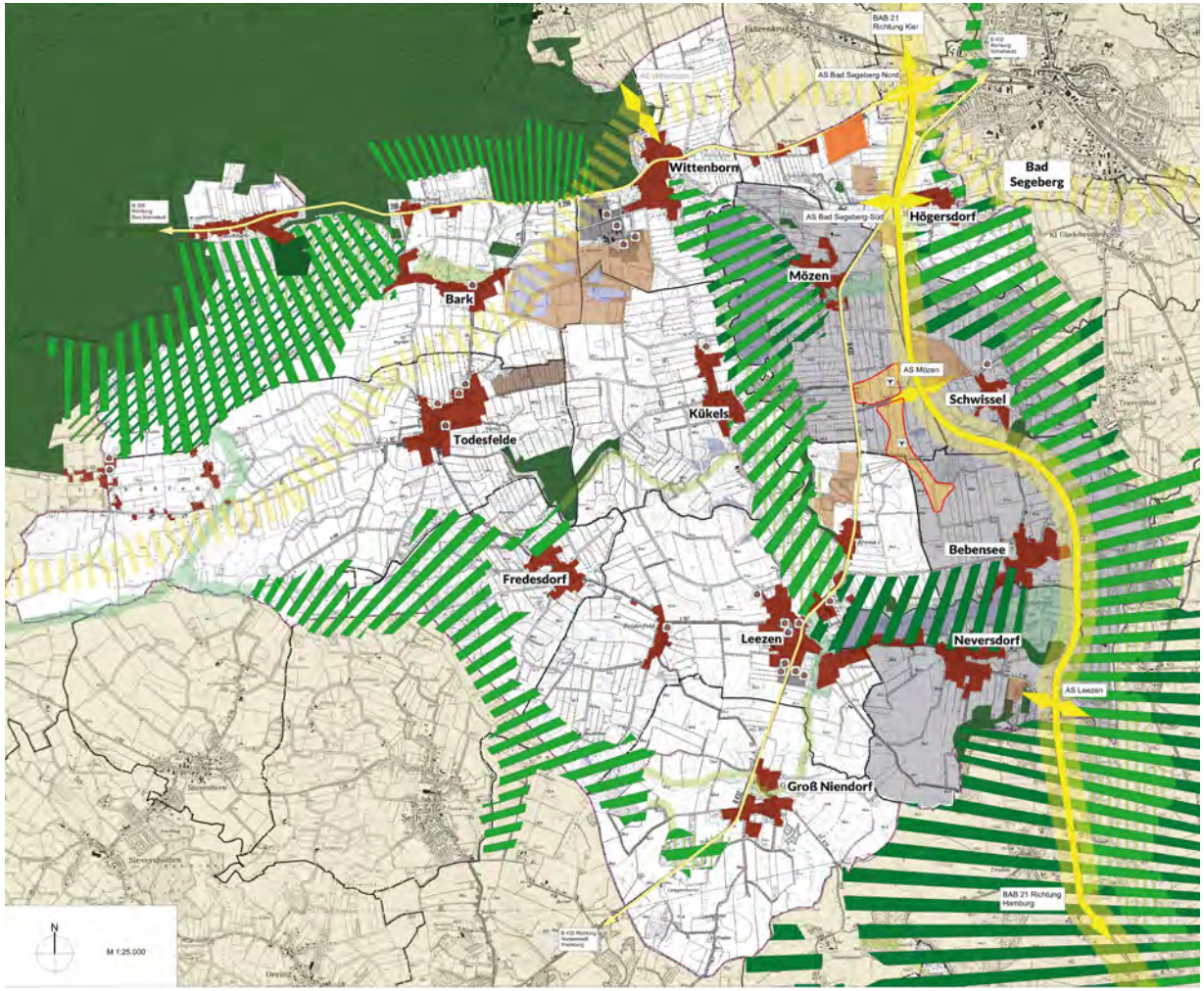
Nutzungen

- Siedlungsbereiche / Wohnsiedlungen
- Vorhalteflächen gem.FNP für den Rohstoffabbau

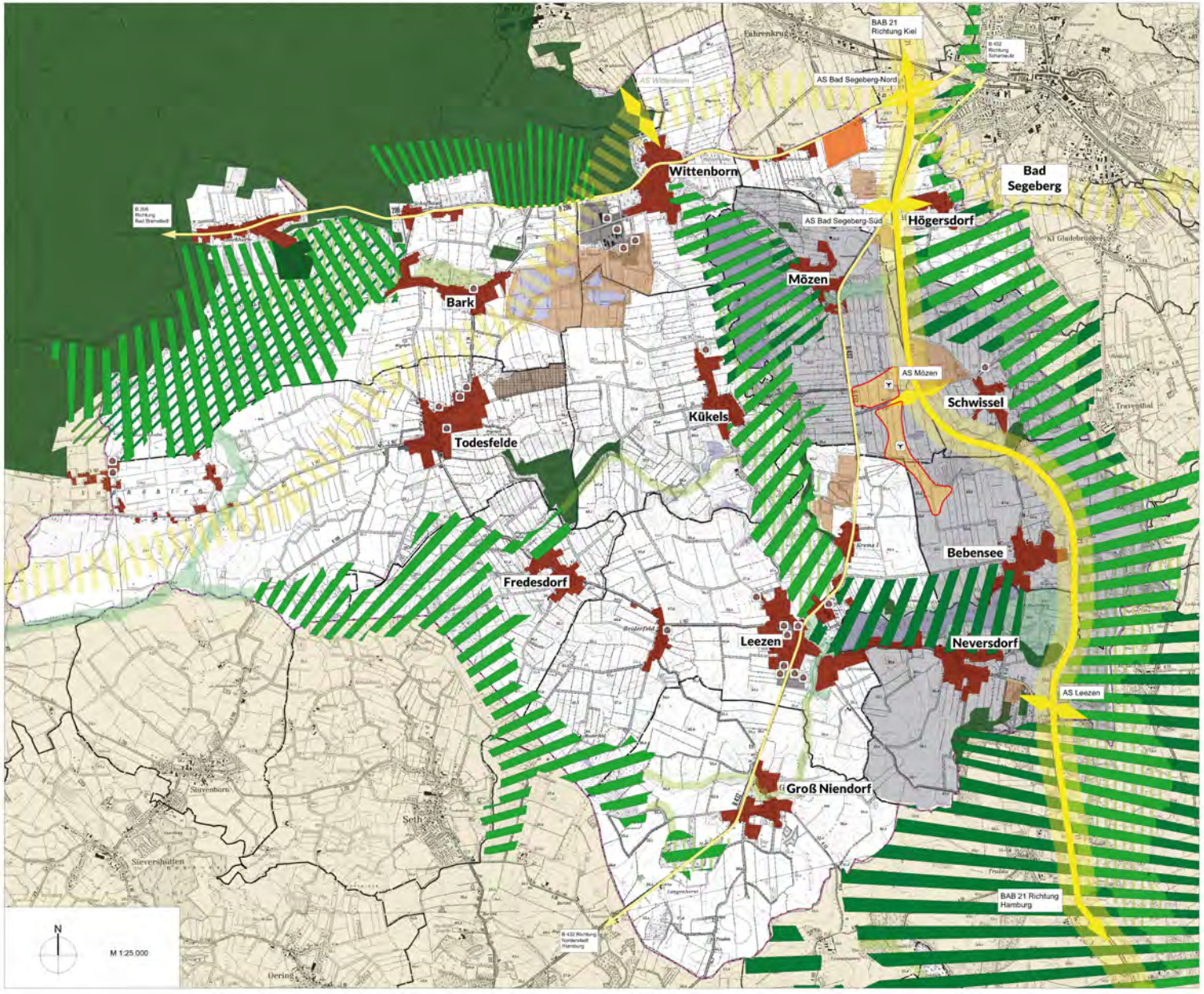
9. Suchräume

Ergebnis der Stufe 1: Ausschluss von Teilbereichen gemäß Suchraumkarte

- In den Gemeinden Bark, Todesfelde, Fredesdorf und Kükels nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit des überregionalen Verkehrsnetzes
- Ortslagen und aus Sicht von Natur und Landschaft sensible Bereiche werden ausgeschlossen
- Gemeinde Wittenborn auf Baustoffgewinnung und -verarbeitung raumordnerisch beschränkt



AMT LEEZEN - ALTERNATIVENPRÜFUNG INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET: BESTANDSANALYSE



LEGENDE

Siedlungsstruktur und Nutzung

- Siedlungskörper Bauflächen
- gewerbliche Flächen Bestand
- gewerbliche Potenzialflächen gem. FNP
- Sondergebiet für Möbellager gem. FNP
- Sand- und Kiesabbaugebiet
- Flächen für Kiesabbau gem. FNP
- Gewerbebetriebe

Verkehr und Erschließung

- Hauptverkehrsstraßen (20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen gem. § 9 (2) FStrG)
- Bundesautobahn (40 m Anbauverbotszone gem. § 9 (2) FStrG)
- Trassenplanung A 20
- Breitbandausbau abgeschlossen

Grünstrukturen und Landschaft

- Waldflächen (gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas SH) mit 30 m Waldabstand (gem. § 24 LWaldG)
- FFH-Gebiete lt. Landwirtschafts- und Umweltatlas
- Landschaftsschutzgebiete
- Biotopverbund Schwerpunktsbereich
- Biotopverbund Hauptachse
- Biotopverbund Nebenachse
- Naturschutzgebiet

Raumordnung

- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (gem. Regionalplan I 1998)
- geplantes Vorranggebiet für die Windenergienutzung (gem. Entwurf Fortschreibung Teilaufstellung Regionalpläne Sachthema Wind, Stand: Dez. 2016)
- Landesentwicklungsachse (gem. LEP 2010)

Sonstige Abgrenzungen

- Gemeindegrenze
- Amtsgrenze / Untersuchungsgebiet

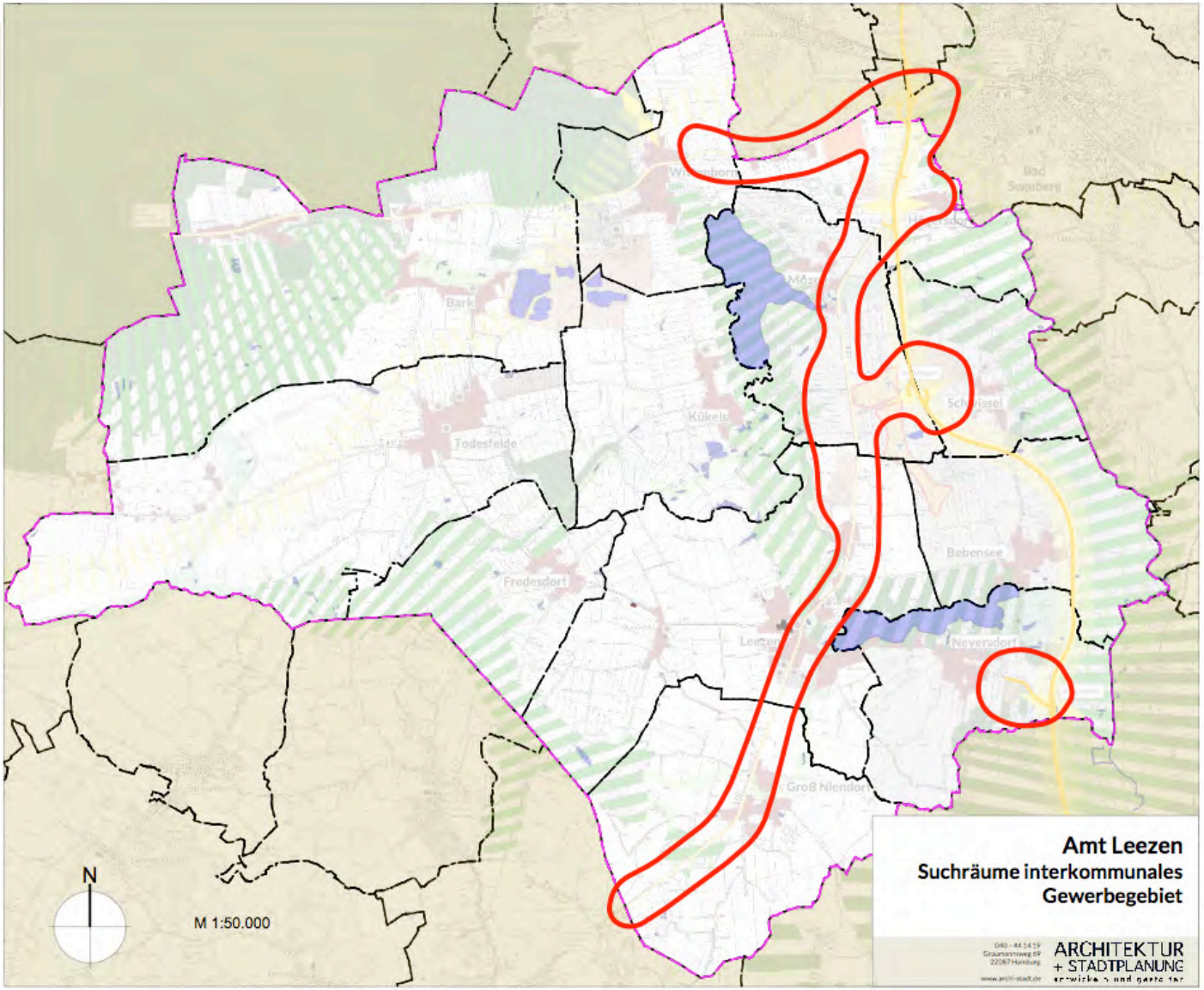
AMT LEEZEN

Alternativenprüfung
interkommunales
Gewerbegebiet

BESTANDSANALYSE

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

9. Suchräume



als Suchräume verbleiben:

- **insbesondere Bereiche entlang der B 432 und A21, sowie der B206**

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

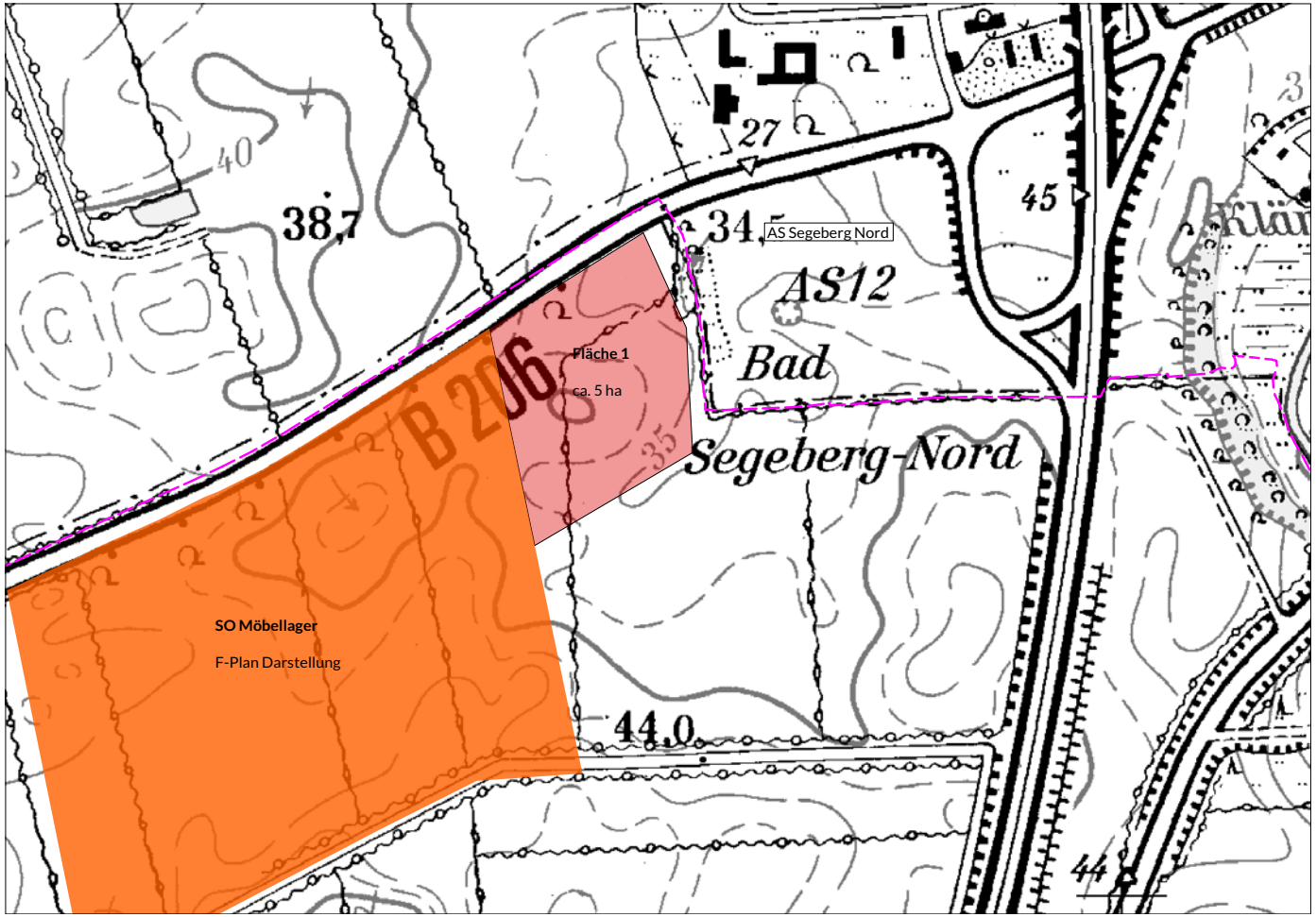
Fläche 1: **südlich der Bramstedter Chaussee B206 – Gemeinde Högersdorf**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	−
Natur und Landschaft	o
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o
Konkurrierende Flächenansprüche	o
Gesamtbewertung	**o**

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 1: **südlich der Bramstedter Chaussee B206 – Gemeinde Högersdorf**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	−
Natur und Landschaft	o
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o
Konkurrierende Flächenansprüche	o
Gesamtbewertung	o



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

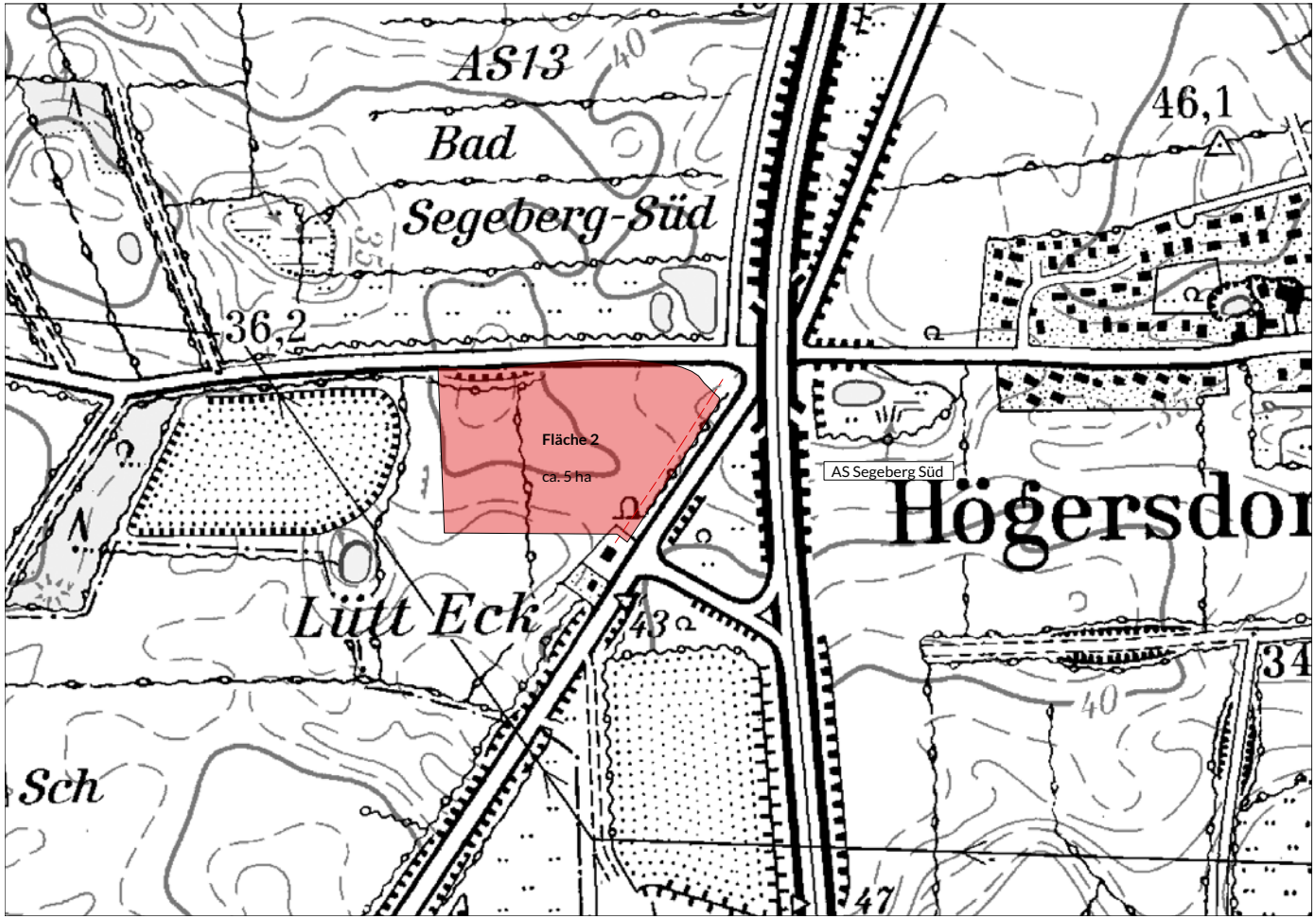
Fläche 2: **westlich der B432 und südlich der K47 – Gemeinde Högersdorf**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	−
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o −
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**o**

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 2: **westlich der B432 und südlich der K47 – Gemeinde Högersdorf**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	–
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o –
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**o**



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

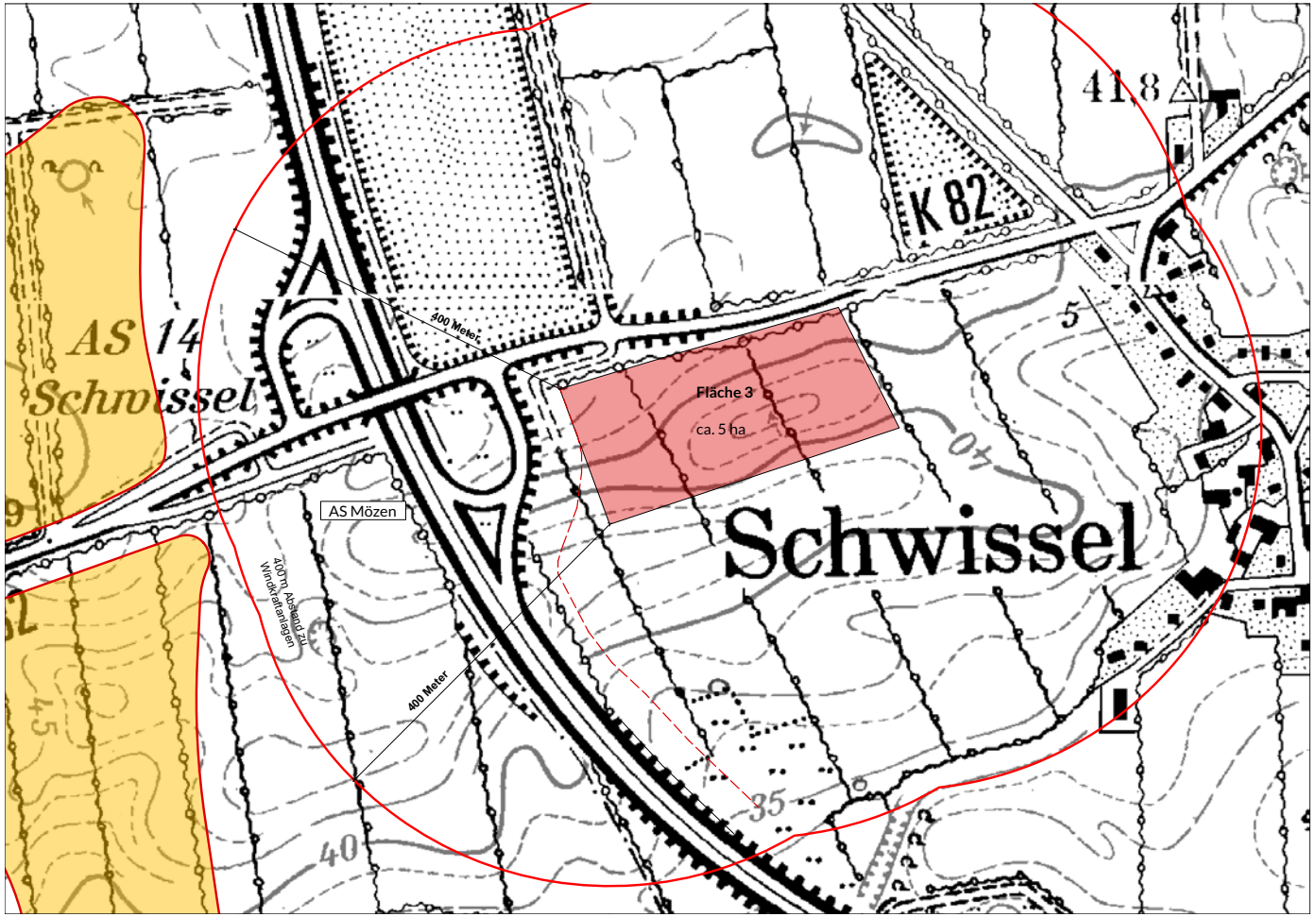
Fläche 3: **südlich der K82 „Dorfstraße“ – Gemeinde Schwissel**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	o
Natur und Landschaft	−
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**o +**

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 3: **südlich der K82 „Dorfstraße“ – Gemeinde Schwissel**

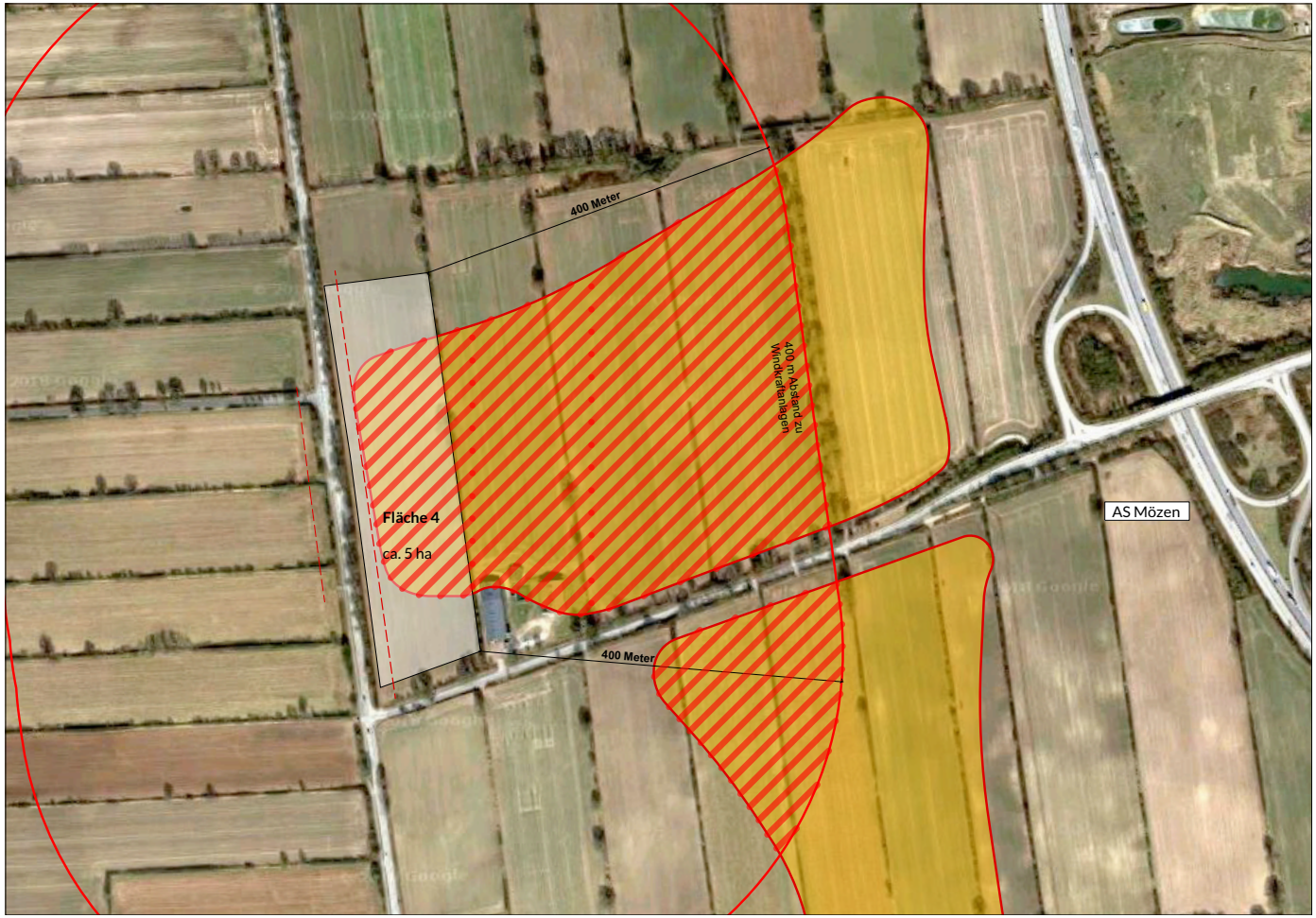
Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	o
Natur und Landschaft	−
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	o
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	o +



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 4: **östlich der B432 und nördlich der K82 – Gemeinde Mözen**

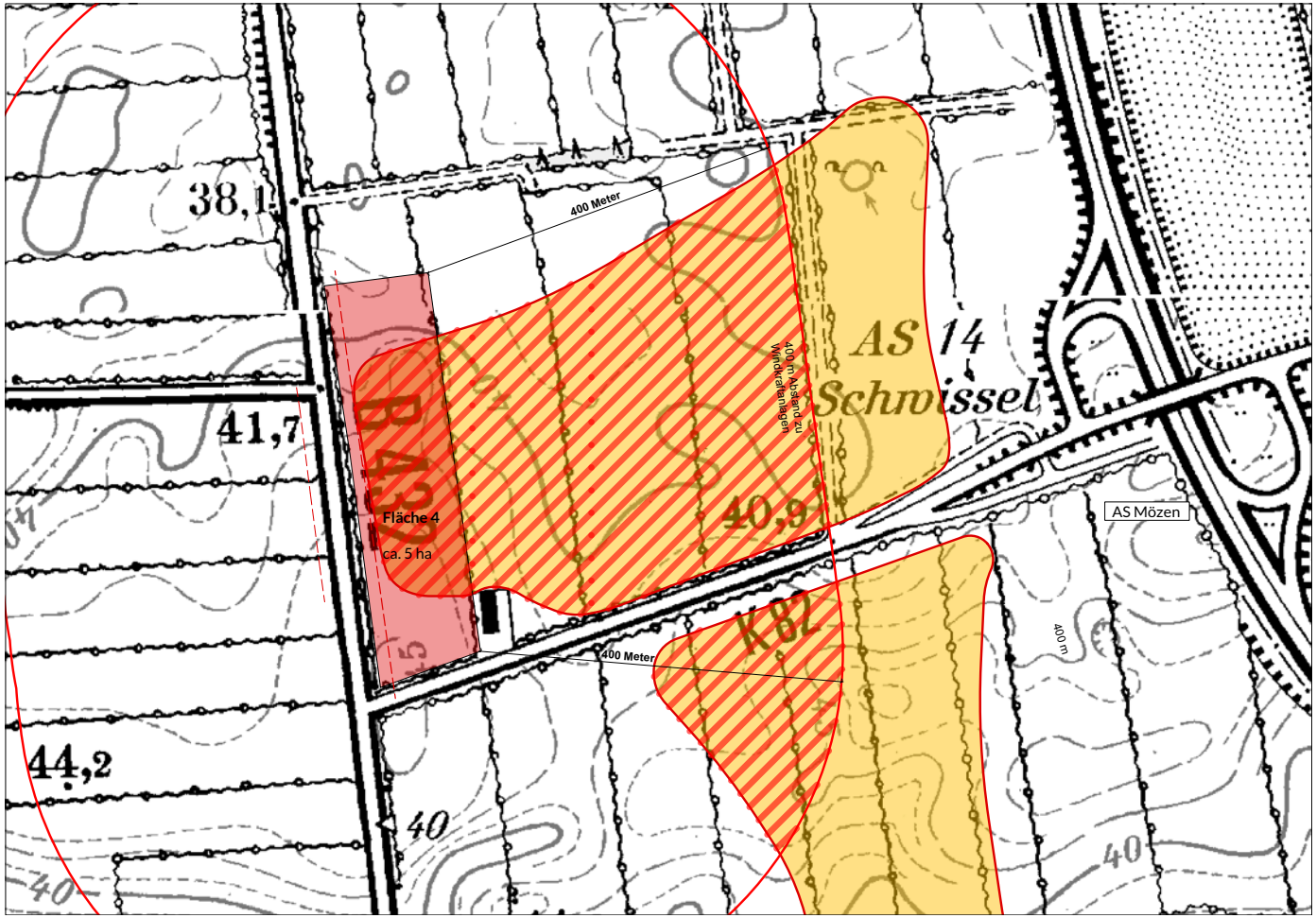
Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	○
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	○
Immission / Emissionen	−
Konkurrierende Flächenansprüche	− −
Gesamtbewertung	○



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 4: **östlich der B432 und nördlich der K82 – Gemeinde Mözen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	o
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	-
Konkurrierende Flächenansprüche	- -
Gesamtbewertung	**o**



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

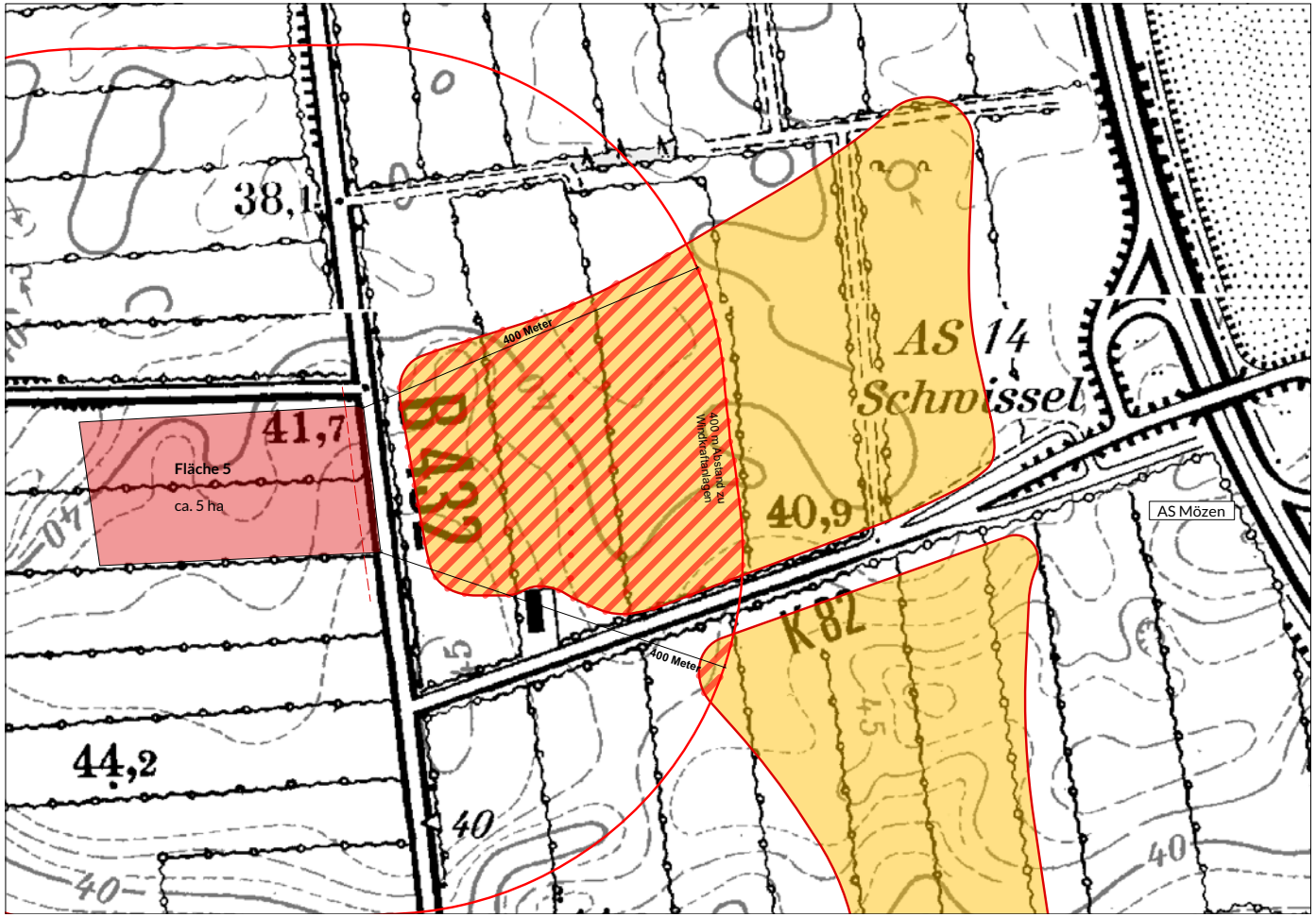
Fläche 5: **westlich der B432 und südlich der K18 – Gemeinde Mözen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	○
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	○ –
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	○
Immission / Emissionen	+
Konkurrierende Flächenansprüche	– –
Gesamtbewertung	○

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 5: **westlich der B432 und südlich der K18 – Gemeinde Mözen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	−
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	o
Immission / Emissionen	+
Konkurrierende Flächenansprüche	−
Gesamtbewertung	o +



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

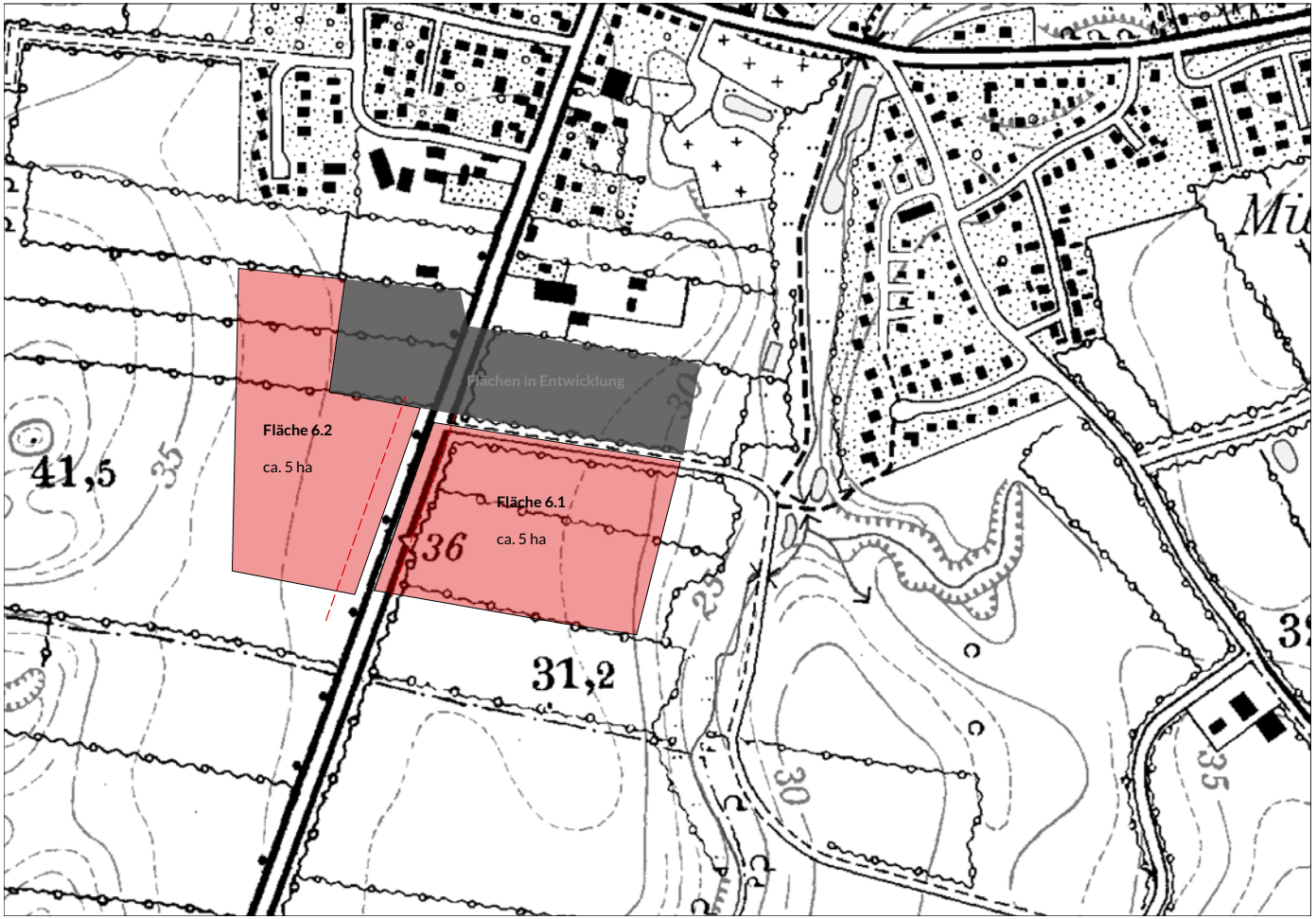
Fläche 6.1 und 6.2: südlicher Ortsausgang **Hamburger Straße B432 – Gemeinde Leezen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	++
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	o
Verkehr / Erschließung	o
Technische Infrastruktur	+
Immission / Emissionen	−
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**+**

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 6.1 und 6.2: südlicher Ortsausgang **Hamburger Straße B432 – Gemeinde Leezen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	++
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	o
Verkehr / Erschließung	o
Technische Infrastruktur	+
Immission / Emissionen	−
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**+**



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

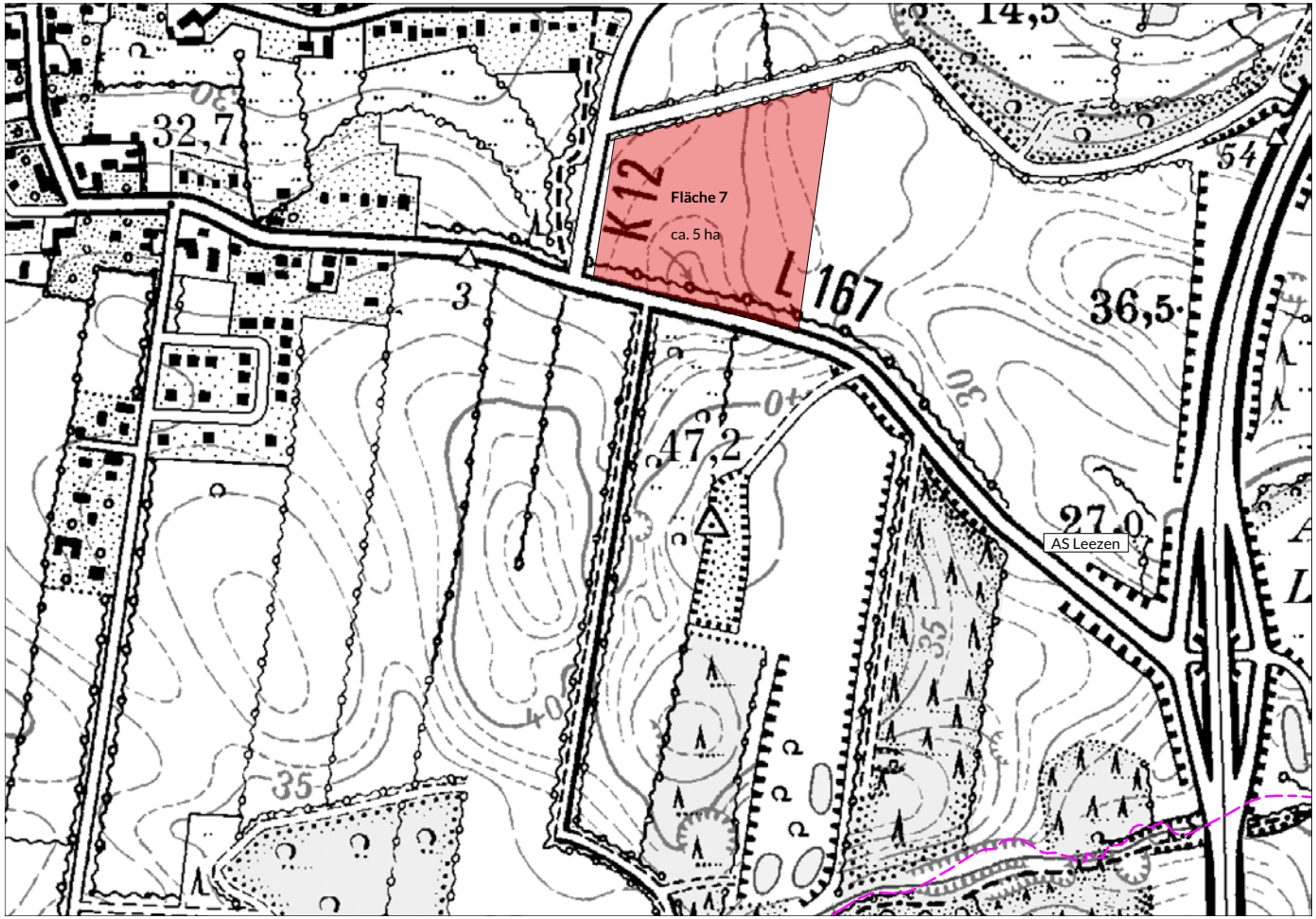
Fläche 7: nördlich der Dorfstraße und westlich der A21 – Gemeinde Neversdorf

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	–
Natur und Landschaft	–
Verkehr / Erschließung	o +
Technische Infrastruktur	+
Immission / Emissionen	–
Konkurrierende Flächenansprüche	o
Gesamtbewertung	–

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 7: **nördlich der Dorfstraße und westlich der A21 – Gemeinde Neversdorf**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	+
Zentrale Lage im Amt	–
Natur und Landschaft	–
Verkehr / Erschließung	o +
Technische Infrastruktur	+
Immission / Emissionen	–
Konkurrierende Flächenansprüche	o
Gesamtbewertung	–



10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

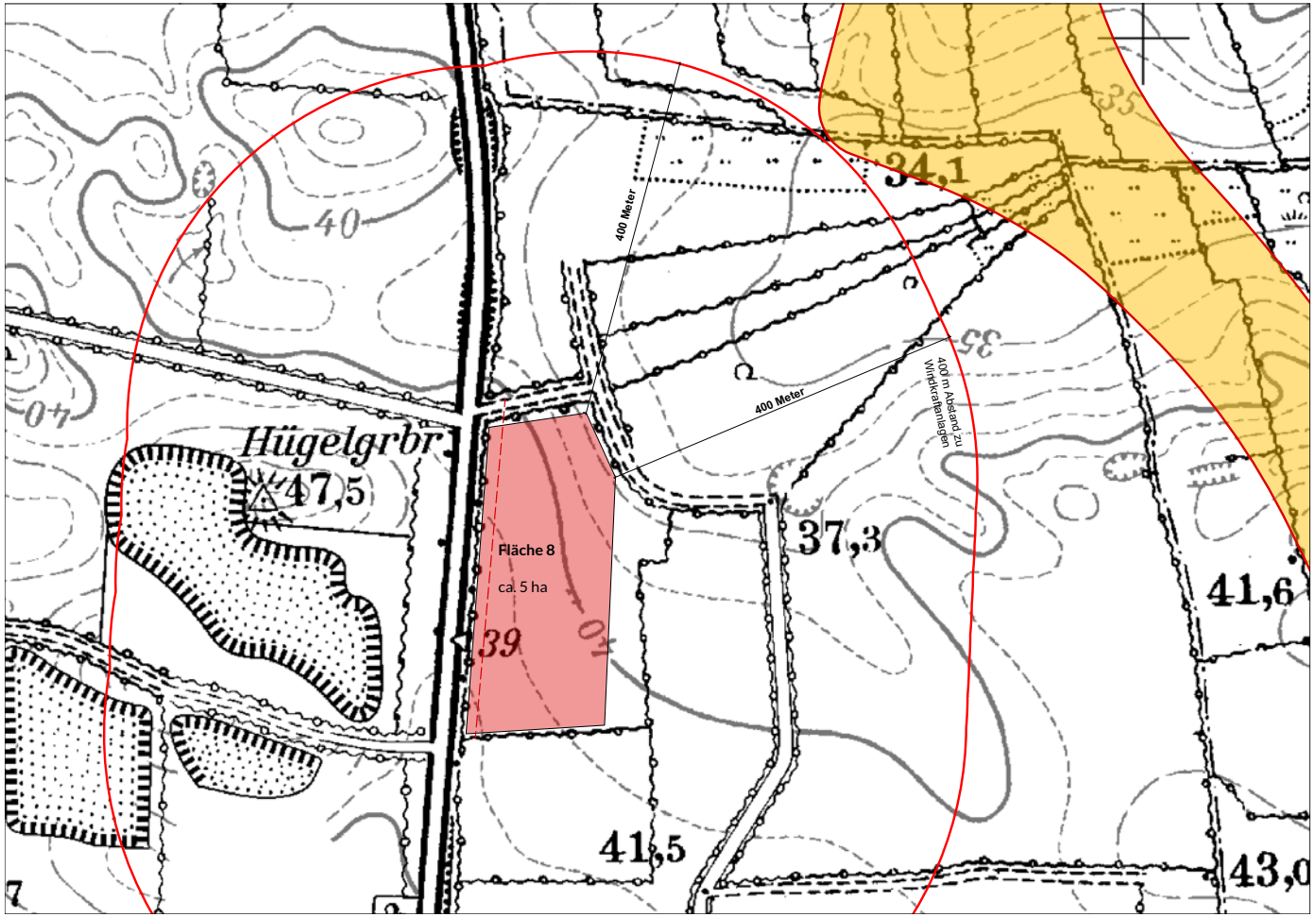
Fläche 8: **östlich der B432 und nördlich vom Krems I – Gemeinde Leezen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	○+
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	○
Immission / Emissionen	+
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	++

10. Definition und Vergleich von konkreten Alternativstandorten

Fläche 8: **östlich der B432 und nördlich vom Krems I – Gemeinde Leezen**

Kriterium	Bewertung
Städtebau / Siedlungsgefüge	○+
Zentrale Lage im Amt	+
Natur und Landschaft	+
Verkehr / Erschließung	+
Technische Infrastruktur	○
Immission / Emissionen	+
Konkurrierende Flächenansprüche	+
Gesamtbewertung	**++**



11. Zusammenfassung und Empfehlung

Fläche 1 **Bramstedter Chaussee** Gemeinde Högersdorf	Fläche 2 **B432, K47** Gemeinde Högersdorf	Fläche 3 **Dorfstraße K82** Gemeinde Schwissel	Fläche 4 **B432, K82** Gemeinde Mözen	Fläche 5 **B432, K18** Gemeinde Mözen	Fläche **6.1 / 6.2 – Hamburger Straße B432** Gemeinde Leezen	Fläche 7 **Dorfstraße L167** Gemeinde Neversdorf	Fläche 8 **B432 nördlich Krems I** Gemeinde Leezen
○	○	○+	○	○+	+	−	++

- **Fläche 6.2** südlich Leezen **städtebaulich** optimale Entwicklungsoption
- **Fläche 8** nördlich Krems I als **verkehrlich** optimale Entwicklungsoption
- **Fläche 4 bzw. 5** Mözen, nur sofern Vorrangflächen für Windkraft entfallen würden

Stellungnahme zum Regionalplan Sachthema Wind“?
wenig aussichtsreich, da
ausreichend Flächenalternativen vorhanden sind
und die Planung „noch nicht hinreichend verfestigt“ ist.

Fläche 1 – südlich der Bramstedter Chaussee B206
Gemeinde Högersdorf

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• Im Stadt- Umlandbereich für ländliche Räume • an der Grenze zum Entwicklungs- und Entlastungsort Bad Segeberg • im Nahbereich vom Mittelzentrum Bad Segeberg	
Darstellung FNP, 1999	• Fläche für Landwirtschaft • Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft • westlich angrenzende SO-Fläche für Möbellager • östlich im Stadtgebiet Bad Segeberg GE-Fläche „Erweiterung Levo-Park“	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit Gehölzstrukturen	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung am zukünftigem Autobahnkreuz A20/ A21 im Zusammenhang mit Gewerbeentwicklung des Mittelzentrums zu sehen • westlich SO Gebiet für Möbellager (Gemeinde Högersdorf) und östlich Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets "Levo-Park" im Stadtgebiet Bad Segeberg • Synergieffekte bei vollständiger Entwicklung aller Flächen • Bei kurzfristiger alleiniger Entwicklung: solitäre Lage • mit Entwicklung der A20 und weiterer Gewerbefläche teilintegrierte Lage mit siedlungsstrukturellen Bezug zu Bad Segeberg • Entwicklungspotenziale südlich der Fläche vorhanden	+

Zentrale Lage im Amt	• Randbereich des Amtes mit räumlicher Orientierung nach Bad Segeberg	–
Natur und Landschaft	• östlich der Fläche sind Gehölzstrukturen zu erhalten • 5 Meter Höhenunterschied innerhalb der Fläche • Vorbelastung des Landschaftsraumes durch Bau der A20 sowie angestrebter Entwicklung in Segeberg	o
Verkehr / Erschließung	• direkte Lage am zukünftigen Autobahnkreuz A20/ A21 mit Anschluss-stelle heute: AS Bad Segeberg-Nord 0,3 km entfernt; zukünftig: AS Wittenborn 2,6 km entfernt • keine Ortsdurchfahrten zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell und auch zukünftig) • trotz Randlage gute Erreichbarkeit aus Gemeinden des Amtes über die A21, B432 und B206	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	o
Immissionen / Emissionen	• kaum Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen durch solitäre Lage und der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten • ABER: mögliche zusätzliche Belastung umliegender Siedlungsstrukturen für die Erreichbarkeit der Fläche der zukünftigen Beschäftigten aus dem Amtsbereich	o
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: benachbarte Landwirtschaft	+
GESAMT-BEWERTUNG	o ▪ **Lage entspricht nicht den Zielen, ein zentralen Gewerbegebietes für das Amt zu entwickeln** ▪ **Abhängigkeit vom Bau der A20 und der Gewerbeentwicklung von Bad Segeberg, dann hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz** ▪ **Allerdings keine Entwicklung als amtsbezogenes Gewerbegebiet sondern eine planerisch sinnvolle Gewerbegebietsentwicklung mit dem Bau der A20** ▪ **Als langfristige Perspektive für interkommunale Entwicklung in Kombination mit dem Sondergebiet und den Entwicklungen desd Mittelzentrums im Auge behalten**	

Fläche 2 – westlich der B432 und südlich der K47
Gemeinde Högersdorf

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• Im Stadt- Umlandbereich für ländliche Räume • im Nahbereich vom Mittelzentrum Bad Segeberg	
Darstellung FNP, 1999	• Fläche für Landwirtschaft	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche • benachbarter Lagerbetrieb mit Wohnhaus • nördlich und westlich Kiesabbau	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung an der Autobahn A21 und B432 mit direkter Anschlussstelle • 1 Lagerbetrieb mit Wohnhaus im Außenbereich (Anknüpfung bestehendes Gewerbe) • Entwicklungspotenziale westlich/ süd-westlich der Fläche vorhanden	+
Zentrale Lage im Amt	• Randbereich des Amtes mit Bezug zum Mittelzentrum	−

Natur und Landschaft	• Vorbelastung des Landschaftsraumes durch bestehenden Gewerbebetrieb, Kiesabbau nördlich, sowie der Verkehrsbauten A21 und B432 • Angrenzende Gehölzstrukturen können erhalten werden • 5 Meter Höhenunterschied innerhalb der Fläche • größerer Abstand zu geschützten Landschaftsbestandteilen und -schutzgebieten	+
Verkehr / Erschließung	• direkte Lage an der A21 mit Anschlussstelle (AS Bad Segeberg-Süd) • zukünftig Fortfall der Anschlussstelle bei Ausbau der A20 zum Autobahnkreuz • keine Ortsdurchfahrten zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell • Erschließung direkt an die B432 möglich, gegenüber der Autobahnauffahrt	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	o
Immissionen / Emissionen	• kaum Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen durch solitäre Lage und der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten, vorhandene Wohnnutzung zu beachten • mögliche zusätzliche Belastung umliegender Siedlungsstrukturen für die Erreichbarkeit der Fläche der zukünftigen Beschäftigten aus dem Amtsbereich • bei Ausbau der A20 und Wegfall der Anschlussstelle ist mit erhöhter Verkehrsbelastung in der Gemeinde Mözen zur Anschlussstelle Mözen zu rechnen	− o
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: Landwirtschaft, bei Beachtung vorhandener Wohnhäuser	+
GESAMT-BEWERTUNG	o ▪ **Lage entspricht nicht den Zielen des amtsbezogenen Gewerbegebietes** ▪ **langfristig durch Fortfall der AS Bad Segeberg-Süd Reduktion der Lagegunst** ▪ **Anknüpfung an vorhandene Kleingewerbeansiedlung** ▪ **mögliche höhere Verkehrsbelastungen für Gemeinde Mözen in Richtung der AS Mözen**	

Fläche 3 – südlich der K82 „Dorfstraße“
Gemeinde Schwissel

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• Im Stadt- Umlandbereich für ländliche Räume • im Nahbereich vom ländlichen Zentralort Leezen	
Darstellung FNP	• kein Flächennutzungsplan vorhanden	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit Knickstrukturen • nördlich angrenzend Kiesabbau	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung an der Autobahn A21 mit direkter Anschlussstelle • solitäre Lage mit räumlicher Zuordnung zum erweiterten Siedlungsbereich der Gemeinde Schwissel • Entwicklungspotenziale südlich der Fläche vorhanden • nördlich der Fläche Rohstoffabbau (Kies)	+
Zentrale Lage im Amt	• vergleichsweise zentrale Lage im Amtsbereich	o
Natur und Landschaft	• vorbelasteter Landschaftsraum durch nördliche Kiesabbaufläche • Mögliche Beeinträchtigung des dörflich-landschaftsbetonten Ortes direkt westlich des sensiblen Landschaftsraumes Travetal • durch Lage auf topographisch exponierter Lage stärkere Landschaftsbildwirkung	–

Verkehr / Erschließung	• direkte Lage an der A21 mit Anschlussstelle (AS Mözen), damit sehr gute Lage am überregionalen Verkehrsnetz • Erschließung direkt von der K82 gegenüber Zufahrt zur Kiesgrube möglich	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich • Möglicher Anschluss an technische Infrastruktur der Gemeinde Schwissel • Breitbandanschluss zukünftig möglich	o
Immissionen / Emissionen	• durch siedlungsferne Lage geringe Belastungen der Wohnbevölkerung von Schwissel	o
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: Landwirtschaft	+
GESAMT-BEWERTUNG	o +	▪ **aufgrund der topographisch exponierten Lage und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild trotz der sehr guten Lage an der Anschlusstelle nur bedingt geeignet**

Fläche 4 – östlich der B432 und nördlich der K82
Gemeinde Mözen

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• Im Stadt- Umlandbereich für ländliche Räume • im Nahbereich vom ländlichen Zentralort Leezen	
Darstellung FNP	• kein Flächennutzungsplan vorhanden	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit Knickstrukturen • Schweinehaltung direkt angrenzend (ca. 2.000 Tiere; Aussiedlerhof)	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung an der Autobahn A21 mit unmittelbarer Lage an der Anschlussstelle • Solitäre Lage zwischen den Siedlungsbereichen von Leezen, Mözen und Schwissel • Angrenzender Schweinezucht • Entwicklungspotenziale vorhanden	o
Zentrale Lage im Amt	• Gute Lage im Amtsbereich bei guter Erreichbarkeit aus dem Amt durch übergeordneten Straßen B432 und K18	+
Natur und Landschaft	• vergleichsweise großer Abstand zum Biotopverbund Schwerpunktsbereich „Leezener Au“ • Landschaftlich vorbelastete Fläche durch Schweinemast-Betrieb und BAB-Anschlussstelle • vorhandene Knicks können weitgehend erhalten werden	+

Verkehr / Erschließung	• direkte Lage an der A21 mit Anschlussstelle (AS Mözen) • keine Ortsdurchfahrten zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell und auch zukünftig) • Erschließung an die B432 oder K82 möglich • Radweg an B432 vorhanden	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	o
Immissionen / Emissionen	• geringe Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen durch solitäre Lage und der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten • ABER: mögliche zusätzliche Belastung umliegender Siedlungsstrukturen für die Erreichbarkeit der Fläche der zukünftigen Beschäftigten aus dem Amtsbereich • Mögliche Emissionsbelastung der Betriebe durch angrenzenden Schweinemast-Betrieb: erschwerte Vermarktbarkeit	-
Konkurrierende Flächenansprüche	• Reduzierung Vorranggebiet für Windenergie erforderlich um ca. 20 ha auf 42 ha (gem. Fortschreibung Regionalplan Sachthema Windenergie) • Schweinemast-Betrieb	- -
GESAMT-BEWERTUNG	o ▪ **Aufgrund vorhandener, vergleichbarer Alternativen sowie dem Erfordernis „der Windkraft nennenswerten Raum zu schaffen“, wird vorraussichtlich einer Reduzierung des Vorrangebietes Wind um 1/3 durch das Land nicht zugestimmt werden.** ▪ **Trotz der guten Lage und Anbindung im Amtsbereich und sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Immissionen vom Schweinemast-Betrieb die Vermarktbarkeit reduziert.** ▪ **Weitere Flächenoptionen weiter östlich, näher zur Anschlussstelle sind zwar geringer durch die Tieremissionen betroffen, reduzieren das Vorranggebiet aber noch stärker.**	

Fläche 5 – westlich der B432 und südlich der K18
Gemeinde Mözen

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• Im Stadt- Umlandbereich für ländliche Räume • im Nahbereich vom ländlichen Zentralort Leezen	
Darstellung FNP	• kein Flächennutzungsplan vorhanden	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit Knickstrukturen	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung an der Autobahn A21 mit Lage sehr nah der Anschlussstelle • Solitäre Lage zwischen Siedlungsbereich von Leezen, Mözen und Schwissel • Entwicklungspotenziale nördlich und südlich vorhanden	○
Zentrale Lage im Amt	• Gute Lage im Amtsbereich bei guter Erreichbarkeit aus dem Amt durch übergeordneten Straßen B432 und K18	+
Natur und Landschaft	• vorhandene Knicks können ggf. erhalten werden • Nähe zum Biotopverbund Schwerpunktsbereich „Leezener Au“ in topographisch exponierter Lage direkt westlich angrenzend am Landschaftselement Kerbtal	○ –

Verkehr / Erschließung	• attraktive Lage an der A21 mit Anschlussstelle (AS Mözen) • keine Ortsdurchfahrten zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell und auch zukünftig) • Erschließung an die B432 oder K18 möglich • Radweg an B432 vorhanden	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) muss gelegt werden • Breitbandanschluss zukünftig möglich	○
Immissionen / Emissionen	• geringe Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen durch solitäre Lage und der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten • ABER: mögliche zusätzliche Belastung umliegender Siedlungsstrukturen für die Erreichbarkeit der Fläche der zukünftigen Beschäftigten aus dem Amtsbereich	+
Konkurrierende Flächenansprüche	• Reduzierung Vorranggebiet für Windenergie erforderlich um ca. 11 ha auf 52 ha	– –
GESAMT-BEWERTUNG	▪ **Aufgrund vorhandener, vergleichbarer Alternativen sowie dem Erfordernis „*der Windkraft nennenswerten Raum zu schaffen*“, wird vorraussichtlich einer Reduzierung des Vorrangebietes Wind um ca. 20% durch das Land nicht zugestimmt werden.** ▪ **Die zwar gute Lage und Anbindung im Amtsbereich und sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wird durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Nähe des Biotopverbundachse Leezener Au abgewogen.**	○ +

Fläche 6.1 und 6.2 – Südlicher Ortsausgang Leezen B 432 "Hamburger Straße"
Gemeinde Leezen

Eigentums-verhältnisse	Privat, Flächen 6.1 und 6.2 sind je nach Verfügbarkeit denkbar	
Regionalplan, 1998	• ländlicher Zentralort Leezen	
Darstellung FNP, 2006	• Flächen für Landwirtschaft	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit Knickstrukturen • Angrenzendes Gewerbegebiet	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• siedlungsstrukturell günstige Lage im ländlichen Zentralort Leezen innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes (Regionalplan, 1998) • Entwicklungspotenziale südlich entlang der B432 • Erweiterung bestehender Gewerbeagglomeration	++
Zentrale Lage im Amt	• sehr zentrale Lage Amtsbereich im ländlichen Zentralort bei guter Erreichbarkeit aus dem Amt durch übergeordneten Straßen B432 und K18	+
Natur und Landschaft	• vorhandene Knicks können ggf. bei Planung berücksichtigt werden • Nähe zum am Biotopverbund Haupt und Nebenachse „Neversdorfer See“ insbesondere bei 6.1 ggf. negativ; 6.2 landschaftlich mit geringen Auswirkungen durch vorhandenen Siedlungen und Gewerbeentwicklung • Vorbelastete Flächen durch bestehendes Gewerbe	o

Verkehr / Erschließung	• AS Leezen / AS Mözen in 5 min erreichbar • Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich Leezen und ggf. Neversdorf zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell und auch zukünftig) • Erschließung an die B432 möglich	o
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich; direkter Anschluss an das Bestandsnetz von Leezen möglich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	+
Immissionen / Emissionen	• Lage des Gebietes selbst mit einigem Abstand zu schützenswerten Wohnnutzungen, dennoch ortsnah und so durch Infrastruktur attraktiv für Betriebsansiedlungen • durch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit weiteren Beeinträchtigungen durch Lärm innerhalb des Siedlungsbereiches Leezen und ggf. Neversdorf zu rechnen	-
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: Landwirtschaft	+
GESAMT-BEWERTUNG	+	▪ **Fläche aufgrund der raumordnerischen Vorgaben ‚im Siedlungszusammenhang zu planen und die zentralen Orte für Planungen zu bevorzugen, sehr geeignet.** ▪ **Lage in Leezen entspricht den Zielen für zentrale Lage im Amt (Identifikation)** ▪ **Zwar verfügt die Fläche über keinen direkten Autobahnanschluss und ist damit für bestimmte Betriebe etwas weniger interessant, gleichzeitig ermöglicht sie für Mitarbeiter und Kunden kurze Wege, ggf. auch mit Fahrrad oder zu Fuß, zu den Wohnbereichen und zur Versorgung.** ▪ **Eine Einmündung einer öffentlichen Gewerbegebietserschließungsstraße erscheint möglich.** ▪ **Anknüpfen an bestehendes Gewerbe kann Synergien ermöglichen.**

Fläche 7 – nördlich der Dorfstraße und westlich der A21
Gemeinde Leezen

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• im Nahbereich vom ländlichen Zentralort Leezen	
Darstellung FNP, 1998	• Flächen für Landwirtschaft • archäologische Funde (Reste von Grabhügeln)	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche mit randlichen Knickstrukturen • südlich angrenzende Kiesabbaufläche, nördlich Aussiedlerhof (Pferde- und Rinderhaltung)	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Teilintegrierte Lage östlich der Ortslage Neversdorf allerdings mit geringem Abstand • Entwicklungspotenziale westlich entlang der B432	+
Zentrale Lage im Amt	• Lage eher im Randbereich des Amtes	–
Natur und Landschaft	• topographisch und naturräumlich sensible exponierte Lage • Nähe zum am Biotopverbund Hauptachse „Neversdorfer See“ und zum Travetal • geringe Vorbelastung des Landschaftsbildes durch Kiesabbau	–
Verkehr / Erschließung	• Direkter Anschluss an AS Leezen ohne Ortsdurchfahrten • Erschließung an die L167 oder K12 möglich	o +

Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich; direkter Anschluss an das Bestandsnetz von Neversdorf ggf. möglich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	+
Immissionen / Emissionen	• durch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit weiteren Beeinträchtigungen innerhalb des Siedlungsbereiches Neversdorf zu rechnen • mögliche Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffemissionen der angrenzenden Wohngebiete	–
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: Landwirtschaft, sofern Nachbarschaft mit Landwirtschaftsbetrieb funktioniert	o
GESAMT-BEWERTUNG	– ▪ **Aufgrund der naturschutzfachlich und topographisch sensiblen Lage sowie der Belastung für die Ortsdurchfahrt Neversdorf ist die Fläche trotz der Lage an der Anschlussstelle Leezen weniger geeigntet**	

Fläche 8 – östlich der B432 und nördlich vom Krems I
Gemeinde Leezen

Eigentums-verhältnisse	Privat	
Regionalplan, 1998	• im Nahbereich vom ländlichen Zentralort Leezen	
Darstellung FNP	• Fläche für Landwirtschaft	
aktuelle / vorhandene Nutzung	• Ackerfläche	
Bewertung		
Städtebau/ Siedlungsgefüge	• Entwicklung in der Nähe der Autobahn A21 mit Anschlussstelle Mözen in geringer Entfernung • Solitäre Lage zwischen Siedlungsbereich von Leezen und Mözen • Entwicklungspotenziale südlich vorhanden • Auf dem Gemeindegebiet des ländlichen Zentralortes Leezen	○ +
Zentrale Lage im Amt	• Gute Lage im Amtsbereich bei guter Erreichbarkeit aus dem Amt durch übergeordneten Straßen B432	+

Natur und Landschaft	• Vorbelasteter Landschaftsraum durch Kiesabbaugebiet westlich der B432 und der Ausweisung als Vorranggebiet für Windenergie • sensible Landschaftsbestandteile mit einiger Entfernung	+
Verkehr / Erschließung	• gute Lage mit geringem Abstand zur A21 mit Anschlussstelle (AS Mözen) • keine Ortsdurchfahrten zur Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (aktuell und auch zukünftig) • Erschließung an die B432 als öffentliche Straße möglich • Radweg entlang der B432	+
Technische Infrastruktur	• Anschluss für Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Gas) erforderlich • Breitbandanschluss zukünftig möglich	○
Immissionen / Emissionen	• kaum Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen durch solitäre Lage und der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten • mögliche zusätzliche Belastung umliegender Siedlungsstrukturen für die Erreichbarkeit der Fläche der zukünftigen Beschäftigten aus dem Amtsbereich	+
Konkurrierende Flächenansprüche	• gering: Landwirtschaft • Abstand zu Vorrangflächen Wind ausreichend	+
GESAMT-BEWERTUNG	▪ **Die Fläche ist zwar städtebaulich wenig integriert. Sie ermöglicht aber durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage im Amtsbereich die Ziele zu gewährleisten:** **sehr gute Anbindung an die Autobahn,** **gute Erreichbarkeit aller Amtsgemeinden** **gleichzeitig sind die Eingriffe in Natur und Landschaft relativ gering.** ▪ **auf Gemeindegebiet des ländlichen Zentralortes Leezen**	+ +

Bewertung	**Fläche 1 - Bramstedter Chaussee, Gemeinde Högersdorf**	**Fläche 2 – B432, K47, Gemeinde Högersdorf**	**Fläche 3 – Dorfstraße K82, Gemeinde Schwissel**	**Fläche 4 – B432, K82, Gemeinde Mözen**	**Fläche 5 – B432, K18 Gemeinde Mözen**	**Fläche 6.1/6.2 – Hamburger Straße B432, Gemeinde Leezen**	**Fläche 7 – Dorfstraße L167, Gemeinde Neversdorf**	**Fläche 8 – B432 nördlich Krems I, Gemeinde Leezen**
Städtebau/ Siedlungsgefüge	+	+	+	o	o	++	+	o+
Zentrale Lage im Amt	–	–	o	+	+	+	–	+
Natur und Landschaft	o	+	–	+	o–	o	–	+
Verkehr / Erschließung	+	+	+	+	+	o	o+	+
Technische Infrastruktur	o	o	o	o	o	+	+	o
Immissionen / Emissionen	o	o–	o	–	+	–	–	+
Konkurrierende Flächen-ansprüche	+	+	+	––	––	+	o	+
GESAMT-BEWERTUNG	o	o	o+	o	o+	+	–	++