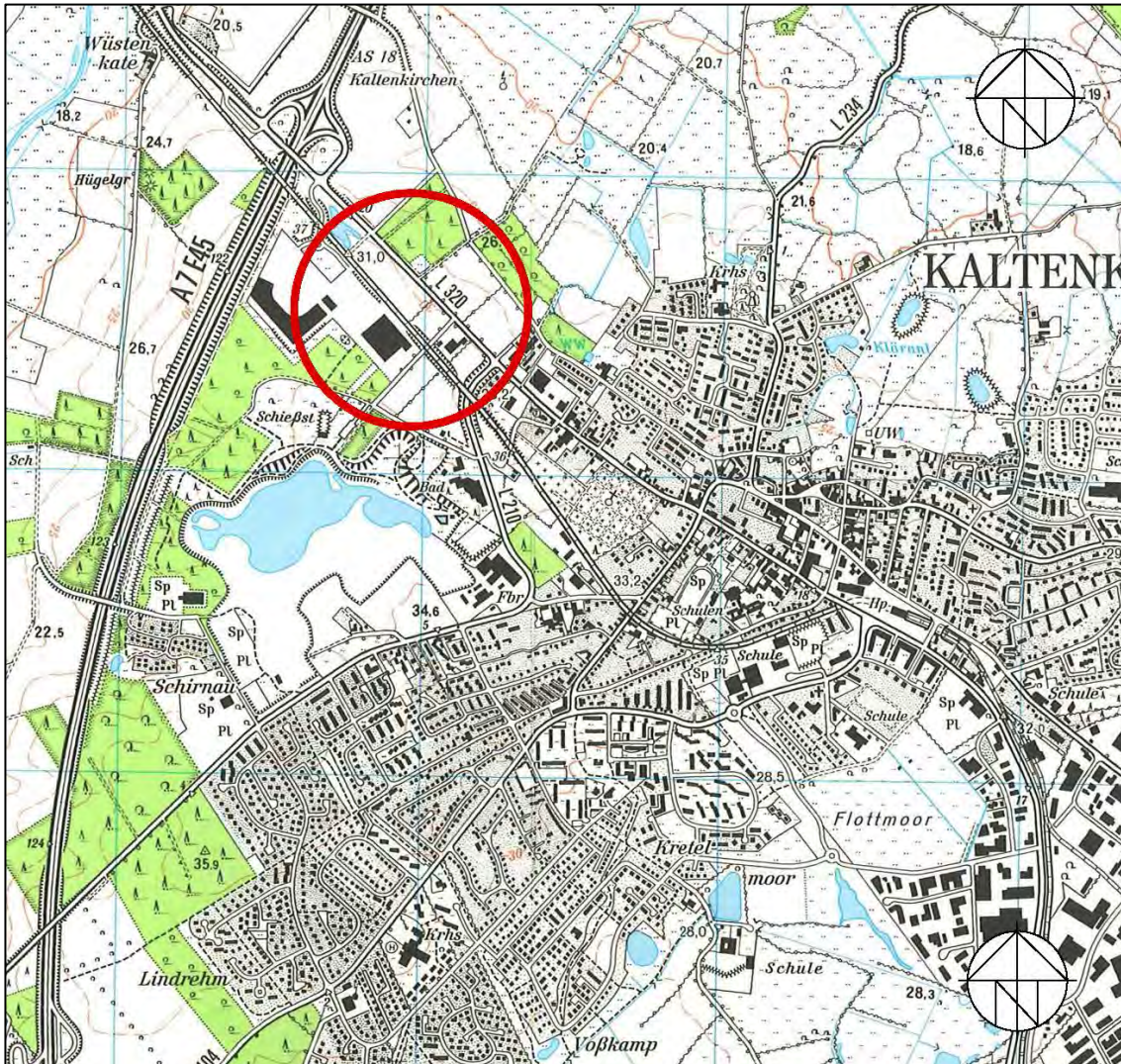


# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich  
westlich der Norderstraße, nördlich der AKN-Bahntrasse und südlich der L 320



**Endgültige Planfassung**

27.07.2015

(Bau- und Umweltausschuss)

28.07.2015

(Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	2
1.4 Plangeltungsbereich .....	2
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>3</b>
3.1 Lage und Bestand .....	3
3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
3.3 Städtebauliche Festsetzungen .....	6
3.4 Verkehr .....	11
3.5 Grünordnung, Natur und Landschaft .....	14
3.6 Immissionen und Emissionen .....	17
3.7 Denkmalschutz und Kampfmittel .....	22
3.8 Ver- und Entsorgung .....	22
3.9 Flächenangaben .....	24
<b>4 Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
4.1 Einleitung .....	25
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	28
4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	35
4.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	36
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	37
4.6 Zusätzliche Angaben .....	38
4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38
<b>5 Kosten</b> .....	<b>40</b>

**Anlagen:**

- Anlagen zum Umweltbericht, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 07.07.2015
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz GmbH, 01.04.2015
- Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch +Olbrisch GmbH, 18.12.2014
- Baugrundbeurteilung, Dipl.-Geologe Axel Kion, 17.10.2014

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 01.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ergänzt Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht bisher kein Bebauungsplan, Vorhaben sind demnach zurzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich das südöstliche Grundstück an der Einmündung Kieler Straße / Norderstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Erholungspark“, in dem es als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Nach dem Inkrafttreten gelten für den überlagernden Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Küsterland“ wird für die südöstlichen drei Flurstücke des Geltungsbereichs die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, der für diesen Bereich in der derzeit wirksamen Fassung Flächen für den Gemeinbedarf darstellt.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wird zum wesentlichen Teil durch die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulf GmbH, Elmshorn, bearbeitet. Er ist Teil der Begründung.

Zu dem Bebauungsplan wurden eine schallschutztechnische Untersuchung und eine Verkehrsuntersuchung durch Masuch + Olbrisch GmbH erstellt und begleitende Planungen zur Erschließung bearbeitet.

Eine Baugrundbeurteilung wurde durch den Diplom-Geologen Axel Kion erarbeitet.

## 1.4 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Siedlungskörpers von Kaltenkirchen. Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

## 2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen beabsichtigt den Bereich zwischen Kieler Straße (L 320) und AKN-Trasse nordwestlich der Kreuzung Kieler Straße / Norderstraße / Kamper Weg und südöstlich des Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich für eine im Wesentlichen gewerbliche Entwicklung vorzubereiten, in die sich der hier bereits vorhandene Bauhof Kaltenkirchen einfügen soll. Für das südlichste Grundstück soll dabei konkret eine Ausweisung als Sondergebiet Hotel erfolgen. Die Erschließung der Grundstücke soll über den in 2014 hergestellten neuen Knotenpunkt Kieler Straße (L 320) / Grenzweg (Zufahrt Op`n Camp zum gegenüberliegenden Globus-Baumarkt/B-Plan Nr. 75) erfolgen. Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet Hotel fügen sich in die Umgebung mit den westlich und südwestlich angrenzenden Nutzungen der Firma Dodenhof (Verkaufsbauwerke im Sondergebiet, eigenes Auslieferungs- und Abhollager für Kunden sowie Stellplätze) und dem jüngst im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (Globus) mit zusätzlichen Gewerbegrundstücken nordöstlich auf der gegenüber liegenden Seite der Kieler Straße ein.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Hotel werden die Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers aufgegriffen. Mit der Nähe zu der Autobahnanschlussstelle Kaltenkirchen und der Lage im Übergangsbereich zwischen den gewerblich und durch großflächigen Einzelhandel geprägten Siedlungsbereichen sowie den gemischt genutzten Flächen in Richtung Stadtzentrum ist dieser Standort für eine entsprechende Nutzung städtebaulich gut geeignet.

Die zwei nordwestlich an den geplanten Hotelstandort angrenzenden Grundstücke werden durch den Bauhof Kaltenkirchen genutzt. Diese Nutzung ist auch weiterhin vorgesehen. Die Flächen des Bauhofs sollen wie die übrigen Bereiche nordwestlich davon als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine von der Kieler Straße ausgehende fußläufige Anbindung der AKN-Haltestelle „Dodenhof“ planungsrechtlich zu sichern.

Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet sollen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen und zu einer gestalterisch ansprechenden Ortseingangssituation beitragen.

Die Flächen sind gemäß dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und sind überwiegend von bereits bebauten oder für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen umgeben. Es erfolgt somit eine Entwicklung im bebauten zusammenhängen Siedlungskörper Kaltenkirchens.

## 3 Städtebauliche Begründung

### 3.1 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Kaltenkirchen. Er wird im Nordosten begrenzt durch die Kieler Straße (L 320), im Südosten durch die Norderstraße (L210), im Südwesten durch die Bahntrasse der AKN und im Nordwesten durch die Flächen für die Regenrückhaltung. Die Bundesautobahn-Anschlussstelle Kaltenkirchen befindet sich nur rund 400 m nordwestlich der neu geplanten Gebietszufahrt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche und als Betriebsgelände des Bauhofes der Stadt Kaltenkirchen genutzt. Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch Knicks gegliedert, von denen zwei Teil eines Redders entlang eines früheren Feldweges sind. Weitere Gehölze befinden sich in den Randbereichen zu den Straßen.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits stark durch bauliche Nutzungen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße ist im Juli 2014 ein großer Bau- und Gartenfachmarkt eröffnet worden, an den ein kleines in der Entwicklung befindliches Gewerbegebiet angrenzt. Südlich reicht das Plangebiet bis an den vorhandenen Siedlungskörper Kaltenkirchens heran, der hier durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, einzelnen Wohnnutzungen, einem Festplatz, Kfz-Stellplätzen und Brachflächen gekennzeichnet ist.

Westlich sind die Nutzungen der Firma Dodenhof mit dem Verkaufsbauwerk, einer Lagerhalle und großen Stellplatzflächen prägend. Direkt entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen die AKN-Bahngleise mit der AKN-Haltestelle Dodenhof, die bisher jedoch nur von der westlichen Seite erreichbar ist.

## 3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich bereits Siedlungsflächen in Form gewerblicher Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Mit der parallel in Aufstellung befindlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der südöstliche Teilbereich, für den bisher Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind, angepasst werden und hier zukünftig gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Hotel dargestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ wird damit im Parallelverfahren aufgestellt, so dass sich nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Regionalplanung

Für die Stadt Kaltenkirchen gilt der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998 mit Teilfortschreibung vom 17.12.2012). Für die vorliegende Planung von Bedeutung sind die Ziele zur Regionalen Siedlungsstruktur in Kapitel 5.3 „Siedlungsachsen im Ordnungsraum um Hamburg und an Hamburg grenzende besondere Siedlungsräume“. Kaltenkirchen ist Mittelzentrum gemäß Ziffer 5.1 (1) des Regionalplans. Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsen Schwerpunkten zu vollziehen (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (1)).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg und bildet den äußeren Achsen Schwerpunkt. Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen



dieser Achse fortsetzen (Ziel gemäß Ziffer 5.3 (3)).

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Ziel der Raumordnung gem. Ziffer 5.1 (7)).



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I (Stadtgrenze hervorgehoben)

Gemäß der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I liegt der Geltungsbereich innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Kaltenkirchen (vgl. Abbildung 1). Das Gebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse der AKN sowie die Bundesautobahn A7 sind als Bestandteile der regionalen Infrastruktur im Plan dargestellt. In den regionalplanerischen Zielen und Orientierungsrahmen für Kaltenkirchen (vgl. Regionalplan I, Kap 5.6.2, S. 32 f.) wird auf eine weiterhin bestehende erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die regionale Infrastruktur hingewiesen.

Den in dem Regionalplan dargelegten Zielen der Raumordnung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 72 entsprochen.

### **Landesentwicklungsplan 2010**

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gemäß LEP 2010 sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) und 2.2. (6)). Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich bereits Siedlungsflächen dar. Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Nutzungsbestimmungen an aktuelle Entwicklungen angepasst.

Bezogen auf die gewerbliche Baufläche ist folgendes im LEP 2010 (Kap 2.8 (11)) von Bedeutung: *„Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.“*

Dieses Ziel wird durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete berücksichtigt. Den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes 2010 wird durch den Bebauungsplan Nr. 72 entsprochen.

### 3.3 Städtebauliche Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1. Gewerbegebiet

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs werden Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) festgesetzt. Aufgrund der Flächenzuschnitte mit für Gewerbegrundstücke vergleichsweise geringen Grundstückstiefen und dem vorgesehenen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Knicks ist das Gebiet eher für die Unterbringung kleinteiligen Gewerbes geeignet.

Zum Schutz von Wohnnutzungen in der Umgebung setzt der Bebauungsplan richtungsabhängige Emissionskontingente fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird demnach auf Anlagen und Betriebe eingeschränkt, welche die in textlicher Festsetzung Nr. 6.3 für die jeweiligen Sektoren festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Die Einschränkungen bestehen für den Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr). Festgesetzt sind je nach Gewerbegebiet und Sektor Werte zwischen  $L_{EK}$  50 und 53 db (A). Für das Sondergebiet gelten niedrigere Werte. Für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) sind keine Einschränkungen gegenüber den allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Werten erforderlich, so dass für diesen Zeitraum überall  $L_{EK}$  60 db (A) gelten. Die Einhaltung der Kontingente ist in den Baugenehmigungsverfahren nach DIN 45691 nachzuweisen.

Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die dem Schutz gewerblicher schutzbedürftiger Räume vor Verkehrslärm dienen. Es werden Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. In den Lärmpegelbereichen müssen bei der Errichtung, dem Umbau und der Erweiterung von schutzwürdigen Räumen die Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen.

Für weitere Ausführungen wird auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage der Begründung) und das Kapitel 3.6 Immissionen und Emissionen verwiesen.

##### **Festsetzungen zum Einzelhandel**

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden hinsichtlich der Zulässigkeit des **Einzelhandels** eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe sollen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 allgemein ausge-

geschlossen und nur ausnahmsweise in stark eingeschränktem Maß zulässig sein, insbesondere um schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und Nahversorgungsbereiche zu vermeiden. Die Stadt Kaltenkirchen verfolgt die Ziele, die bestehenden Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Diese Zielsetzungen sind ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigen die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend Festsetzung Nr. 1.2 nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, sofern sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebs liegt.

Damit soll insbesondere den Gewerbegebieten ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben ein Werksverkauf ermöglicht werden, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung von Betrieben ist. Die Einzelhandelsnutzung soll dabei als eine Nebeneinrichtung zu dem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb erkennbar sein. Größenordnungen dieser Einzelhandelseinrichtungen, die sich schädigend auf die zentralen und Nahversorgungsbereiche auswirken, sollen nicht entstehen

Mit dem weitgehenden Ausschluss des Einzelhandels wird auch dem raumordnerischen Ziel des LEP 2010 Ziffer 2.8 Abs. 11 entsprochen, nach dem *„Zur Sicherung ... eines gestuften Versorgungssystems ... bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen (sind), die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.“*

### **Einschränkung der Wohnnutzung**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch sollen Lärmkonflikte und ggf. weitere Einschränkungen der Gewerbebetriebe in Bezug auf ihre Geräuschemissionen vermieden werden. Insbesondere bei gewerblichen Betriebszeiten im Nachtzeitraum kann den Schutzansprüchen für Wohnen, der auch in Gewerbegebieten besteht, aufgrund der räumlichen Nähe vielfach nicht entsprochen werden.

## **2. Sondergebiet „Hotel“**

Im Südosten des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Neben dem eigentlichen Hotel sind ergänzende Nutzungen zulässig, die für den wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels notwendig sind (Tagungsräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke) und sofern sie dem Hotel dienen, d.h. in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen.



Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Hotel ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden

Für die Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ an diesem Standort sprechen insbesondere die Nähe BAB 7 einerseits und die gleichzeitige Anbindung an den Siedlungsbereich Kaltenkirchens andererseits. Ein Hotel stellt an dieser Stelle eine geeignete und bei entsprechender baulichen Gestaltung städtebaulich prägende Nutzung im Übergang der gewerblich geprägten zu den gemischt genutzten Siedlungsbereichen dar, die durch die Lage an der Kreuzung Norderstraße / Kieler Straße / Kamper Weg zusätzlich betont wird.

Für Vorhaben im Sondergebiet gelten wie auch für die Gewerbegebiete zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen richtungsabhängige Emissionskontingente. Sie sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzt.

Darüber hinaus gelten auch im Sondergebiet passive Schallschutzmaßnahmen, die entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen sind (textliche Festsetzung 6.1). Im Sondergebiet Hotel gilt dabei zum Schutz der Nachtruhe zusätzlich, dass für dem Schlaf dienende Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Damit soll die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass z.B. bei entsprechenden Gebäudeanordnungen ruhige Gebäudefassaden entstehen.

Durch die von dem benachbarten Festplatz als seltenes Störereignis und den umgebenen gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die für die Beurteilung heranzuziehenden Höchstwerte überschritten. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet „Hotel“ zu entsprechen, wird daher festgesetzt, dass die Fassaden z.B. durch den Verzicht auf zu öffnende Fenster, durch vorgelagerte festverglaste Loggien, Laubengänge oder Doppelfassaden so zu gestalten sind, dass maßgebliche Immissionsorte gemäß Nr. 2.3 / Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeitlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) ausgeschlossen sind, „maßgebliche Immissionsorte“ im vorgenannten Sinne also nicht entstehen.

Durch diese Maßnahmen wird ein Lärmkonflikt ausgeschlossen, da durch entsprechende architektonische bzw. bautechnische Maßnahmen innerhalb der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet werden kann. Auch von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3/ Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeitlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) erfüllt sind.

Für weitere Ausführungen wird auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage der Begründung) und Kapitel 3.6 Immissionen und Emissionen verwiesen.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den **Gewerbegebieten** wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen zu erreichen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete und ist gleichzeitig das Höchstmaß für die versiegelte Fläche. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten auf maximal 16 m festgesetzt. Hiermit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Flexibilität für die Gewerbebetriebe ermöglicht. Die Höhe ist angesichts des zum Großteil gewerblich geprägten Umfeldes städtebaulich angemessen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Für das **Sondergebiet „Hotel“** werden Festsetzungen getroffen, die mit einer GRZ von maximal 0,4 auf einen höheren Freiflächenanteil hinwirken. Da üblicherweise bei einem Hotel in autobahnnaher Lage ein besonderer Stellplatzanteil erforderlich ist, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu 0,8 über textliche Festsetzung gewährt.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit von mindestens zwingend fünf im Südosten des Baugebietes hat ein städtebaulich prägendes Gebäude zum Ziel. Die Gebäudehöhe ist entsprechend der höheren Geschossigkeit als im Gewerbegebiet auf maximal 20 m festgesetzt. Für die übrige überbaubare Fläche im Sondergebiet Hotel wird eine maximale Eingeschossigkeit und Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Hierdurch wird eine Gliederung hinsichtlich der Gebäudehöhen erreicht und die Massivität im Erscheinungsbild eines potentiellen Hotelgebäudes begrenzt.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist mit 0,00 m jeweils die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront sowie die Oberkante der Dachhaut. Beim jeweiligen Eckgrundstück in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gilt dabei die Mitte der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, bezogen auf die gesamte Straßenfront des Grundstückes. Für den gesamten Geltungsbereich gilt bei der Ermittlung des Bezugspunktes die L 320 bzw. L 210 nicht als die Straße, die das Grundstück erschließt, sondern die Planstraße im Geltungsbereich des B-Planes.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 5 m ist für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Werbeanlagen auf einer Fläche von maximal 20 % des Gebäudes ist ausnahmsweise möglich. Damit soll den Betrieben ein größerer Spielraum bei der Organisation der technischen Abläufe und Werbemöglichkeiten für die eigene Betriebsstätte gegeben werden. (s.a. Kap 3.3.4 Gestaltung)

### 3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass sie den jeweiligen Teilbereich nahezu vollständig erfassen, um so für die Anordnung der Baukörper ein hohes Maß an Flexibilität zu erreichen. Gleichzeitig nehmen die überbaubaren Grundstücksflächen Rücksicht auf einen weitgehenden Erhalt der Knicks und sehen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von i.d.R. 5 m vor, so dass sich insbesondere im südlichen Bereich letztlich für ein Gewerbegebiet vergleichsweise kleine überbaubare Flächen ergeben. Weiterhin beachten die Baugrenzen die Anbauverbots-

zone, die zu dem außerhalb der Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Kieler Straße einzuhalten ist.

In der Abstandsfläche außerhalb der überbaubaren Flächen können gemäß textlicher Festsetzung neben Grünflächen auch Stellplätze mit Zufahrten und Wege angelegt werden, soweit sie nicht in dem zur Kieler Straße festgesetzten Anpflanzstreifen oder in den festgesetzten Knickschutzstreifen liegen bzw. andere gesetzliche Regelungen diesem widersprechen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um innerhalb der Baugrenzen eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Städtebauliche Erfordernisse zur Festsetzung einer Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen bestehen angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes nicht. Die erforderlichen Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

### 3.3.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich auf die zur Kieler Straße wirksamen Fassaden sowie die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen. Zusätzlich wird zur Gefahrenvorkehrung festgesetzt, dass die Baugrundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen zu den Bahnanlagen einzufrieden sind.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang der Stadt Kaltenkirchen und hat damit prägende Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt. Je nach späterer konkreter Nutzung können im Gewerbegebiet Gebäudetypen entstehen, die den Straßenraum entlang der Kieler Straße (L 320) durch monotone, langgestreckte Baukörper in negativer Weise prägen. Daher wird festgesetzt, dass die Fassaden zur Kieler Straße bei Gebäudelängen von mehr als 50 m je 25 m durch mindestens eine Fensteröffnung / ein Fensterband und eine Fassadenbegrünung zu gliedern sind.

In Bezug auf Werbeanlagen ist festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, sofern sie in Bezug zu den auf dem Grundstück ansässigen Betrieben stehen. Eine städtebaulich störende Wirkung durch ein Übermaß an Werbeanlagen soll so verhindert werden. Des Weiteren sind im Hinblick auf mögliche Störungen für die Umgebung Einschränkungen zur Lichtgestaltung von Werbeanlagen getroffen worden.

Hiervon unabhängig haben die AKN Eisenbahn AG für den Eisenbahnbetrieb und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie für die angrenzenden Landesstraßen (Kieler Straße und Norderstraße) darauf hingewiesen, dass durch Lichtquellen keine Blendungen oder Möglichkeiten zur Verwechslungen mit Verkehrszeichen- und -einrichtungen gegeben sein dürfen. Dies ist auch für beleuchtete Werbeanlagen zu beachten.

Weitere Einschränkungen in der Gestaltung sind aufgrund des bereits bestehenden und geplanten gewerblich geprägten Umfeldes nicht erforderlich.

### 3.4 Verkehr

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung der im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Baugebiete erfolgt ausschließlich über den neuen Knotenpunkt Kieler Straße (L320) / Op´n Camp, der im Zuge der Erschließung des gegenüberliegenden Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt (Bebauungsplan Nr. 75) im Jahr 2014 hergestellt wurde und der eine Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 72 bereits vorsieht.

Zum Bebauungsplan Nr. 72 wurde eine **verkehrstechnische Untersuchung** (s. Anlage der Begründung) erstellt, in der die resultierenden Neuverkehre prognostiziert und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des oben genannten Knotenpunktes sowie der beiden benachbarten Knotenpunkten Kieler Straße (L 320) / BAB 7- Ostrampe / Auf dem Berge (Dodenhof) und Kieler Straße (L 320) / Kamper Weg / Norderstraße (L210) beurteilt werden. In der Prognose der Verkehrsbelastungen wurden die Ergebnisse einer nach der Eröffnung des Globus-Bau- und Gartenmarktes im Juli 2014 durchgeführten Verkehrserhebung sowie die im Umfeld geplante Entwicklungen (Bebauungsplan Nr. 75, Bebauungsplan Nr. 33, 4. Änderung, Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Nützen) berücksichtigt.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der bereits im Bestand signalisierte Knotenpunkt / Kieler Straße (L 320) / Op´n Camp ohne Um- und Ausbauten auch die aus den Gebietsentwicklungen insgesamt resultierenden Neuverkehre mit abwickeln kann. Gleiches gilt für den Knotenpunkt Kieler Straße (L 320) / BAB 7- Ostrampe / Auf dem Berge (Dodenhof). Für den Knotenpunkt Kieler Straße (L 320) / Kamper Weg / Norderstraße (L210) wird bereits für den Bestand eine Überprüfung der vorhandenen Signalschaltung empfohlen und darauf hingewiesen, dass Anpassungen ohne Beeinträchtigung der Koordinierung im Zuge der L 320 möglich sind. Bei einer alleinigen Betrachtung der durch den Bebauungsplan Nr. 72 erzeugten Neuverkehre sind Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung der L 320 nicht nachweisbar.

Der nordöstlich der Baugebiete angrenzende Abschnitt der Kieler Straße, die als Landesstraße (L320) klassifiziert ist, befindet sich zu einem Großteil außerhalb der **Ortsdurchfahrt**.

Direkte **Ein- und Ausfahrten** von den Grundstücken auf / von der Kieler Straße (L320) und Norderstraße (L210) sollen sowohl zur freien Strecke als auch innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht entstehen. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Gehölze sowie im Kurvenbereich der Kieler Straße (L320) / Norderstraße (L210) ergänzend durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten planerisch gesichert. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie hat zudem darauf hingewiesen, dass die derzeit von der L 210 vorhandene Zufahrt zum städtischen Bauhof in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV), Niederlassung Itzehoe und der Straßenbau-meisterei Quickborn zurück zu bauen ist.

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück des Sondergebietes Hotel von der Norderstraße soll ebenfalls zurückgebaut werden. Deshalb ist die Gehölzfestsetzung zur Ergänzung der vorhandenen Begründung hier durchgängig festgesetzt worden. Eine einfache Fußwege- bzw. Radweganbindung zum Hotelgrundstück durch das Gehölz ggf.

mit Treppe ist auch langfristig möglich.

Alle baulichen Veränderungen an den angrenzenden Landesstraßen sind frühzeitig mit dem LBV abzustimmen. Dies gilt auch bei Veränderungen aufgrund von Ver- und Entsorgungsleitungen, für die bei Anschluss an die in den jeweiligen Straßenkörper vorhandene Leitungen zudem entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen sind.

Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ist eine **Anbauverbotszone** von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, in der keine Hochbauten einschließlich Werbeanlagen errichtet werden dürfen bzw. nur als Ausnahme mit gesonderter Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers zugelassen werden können.

### **Verkehrsanlage / innere Erschließung**

Der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Straßenvorplanung hinterlegt, die zum Satzungsbeschluss fortentwickelt wurde. Danach soll die Erschließung des Gebietes über eine 6,50 m breite Gewerbestraße mit im ersten Abschnitt angrenzend an den Knoten zur L 320 beidseitigem Gehweg erfolgen. Der anschließend Richtung Südosten parallel zur AKN verlaufende Abschnitt soll nur einen einseitigen Gehweg auf der AKN-abgewandten Seite erhalten. Richtung Nordwesten soll der Gehweg parallel zum hier bestehenden Bahnsteig der AKN-Haltestelle verlaufen. Aufgrund der Haltestelle und der dadurch zu erwartenden Fußgänger- und Kfz-Verkehre sollte der Gehweg hier auf der Bahnseite angeordnet werden. Ein Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Seite bietet Platz für zukünftige Entwicklungen, so können ggf. auch öffentliche Parkplätze für Kfz und Fahrräder untergebracht werden. Die Breiten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen variieren dementsprechend zwischen 12,5 und 10 Metern.

Auf Höhe des Bauhofes der Stadt Kaltenkirchen befinden sich innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche zwei Grundwasserpegelbrunnen in der Nähe des AKN-Dammes, die von dem LLUR betrieben werden. Nach Auskunft des Amtes können diese Brunnen mit einem überfahrbaren Schacht überbaut werden, so dass keine Verschwenkung der Straße erforderlich ist.

Auf die Festsetzung von Wendeanlagen der Stichstraßen wurde verzichtet, da aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur insbesondere des vorhandenen Bauhofs davon auszugehen ist, dass die Nutzer auf den jeweiligen Grundstücken selbst wenden können. Auch bei der Planung des Hotels ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Wendemöglichkeit auf dem Grundstück vorgesehen wird. Baugebiet fremde Fahrzeuge sollen an der Zufahrt von der Landesstraße mit einer Beschilderung darauf aufmerksam gemacht werden, dass keine Wendemöglichkeit besteht.

Die nordwestlichen Grundstücke sind in der Hand eines Eigentümers, der die weitere Entwicklung der Grundstücke und deren Erschließung über die festgesetzte Verkehrsfläche hinaus auf privatrechtem Weg ermöglichen kann.

Entlang des ersten an die Kieler Straße (L320) anschließenden Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße werden Bereiche festgesetzt, in denen im Hinblick auf die verkehrstechnische Funktionalität der Anbindung an die Kieler Straße keine Ein- und Ausfahrten bzw. für einen Teilabschnitt nur Zufahrten zu den Grundstücken zulässig sind.



### **Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingerichtet werden. Dies gilt auch für die zugehörigen Einfahrten, Fahrgassen etc. Entgegenstehende Festsetzungen wie z.B. der Knickschutzstreifen oder Anpflanzgebote sowie sonstige baurechtliche Regelungen sind dabei zu beachten. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind im geringen Maße am Fahrbahnrand möglich.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die AKN-Haltestelle „Dodenhof“, die das Gewerbegebiet und die benachbarten Einzelhandelseinrichtungen von Dodenhof an das ÖPNV-Netz gut anbindet.

Zu dieser Haltestelle soll auch für die anderen Grundstücke in diesem Stadtgebiet eine Verbindung hergestellt werden. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes „Küsterland“ soll die fußläufige Anbindung der AKN-Haltestelle auch von der östlichen Seite verbessert werden. Im Bebauungsplan wird in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein entsprechendes öffentliches Gehrecht (einschließlich Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit über das Gewerbegebiet GE 1 bis auf Höhe des nördlichen Ende des Bahnsteiges festgesetzt. Zudem wird diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern und der Stadt belegt, um z.B. erforderliche Leitungen für die Entwässerung oder Beleuchtung installieren zu können. Unabhängig hiervon besteht mit einer Entfernung von rund 1,5 km zum Zentrum Kaltenkirchens bereits heute eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr.

### **Bahnanlagen AKN**

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 grenzen die Eisenbahnanlagen der AKN-Linie Eidelstedt - Kaltenkirchen – Neumünster mit der AKN-Haltestelle „Dodenhof“ an.

Die AKN Eisenbahn AG und die Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein haben im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 72 und zur parallel aufgestellten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Hinweise gegeben, welche die im Geltungsbereich befindlichen Flächen oder die Erschließungs- und Bahnhofsanplanung betreffen und im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.
- Eine Blendung von Eisenbahnfahrzeugen sowie Beleuchtungseinrichtungen, die zu Verwechslungen von Eisenbahnsignalen führen können, sind umgehend nach Feststellung zu entfernen oder entsprechend zu ändern (z.B. Wege- oder Straßenbeleuchtung).
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der

Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.

- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen soll die Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung beteiligt werden.
- Der zweite Bahnsteigzugang / Bahnübergang ist als Bahnübergang im Sinne des § 11 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) auszubilden. Eine Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde ist erforderlich und ein Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich.
- Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.

### 3.5 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen und grünordnerischen Belange wurden zum Bebauungsplan Nr. 72 „Küsterland“ und der parallel aufgestellten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes landschaftsplanerische und biologische Fachplanungen erarbeitet. Die Ergebnisse befinden sich in den Umweltberichten zu den Bauleitplanungen sowie in den Anlagen zum Umweltbericht.

Im Folgenden werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise erläutert. Genauere Angaben zum naturräumlichen Bestand, den voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Artenschutz können dem Umweltbericht sowie dessen Anlagen als Teil dieser Begründung entnommen werden.

#### Knicks

Im Plangeltungsgebiet befinden sich Knicks, die gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützt sind. Die vorhandenen Knicks werden, soweit es die Nutzungen insbesondere des Bauhofs zulassen, mit einem Knickschutzstreifen von 5 m als zu erhalten festgesetzt. In Bereichen vorhandener Gebäude und Versiegelungen werden zum Teil schmalere Knickschutzstreifen entsprechend des Bestandes festgesetzt. Zudem werden, soweit dies unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Nutzungen möglich ist, die überbaubaren Flächen um 2 m von den Knickschutzstreifen abgerückt. Die für die Knickschutzstreifen und im Bereich der Baum-Überhänger geltenden Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1. sind zu beachten. Zum Teil sind Knickdurchbrüche für eine funktionsgerechte Erschließung und für die Be-

triebsabläufe erforderlich, die in die Eingriffsbilanzierung eingestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LNatSchG Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März durchgeführt werden dürfen. Für die Rodung der Knicks ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 21 (3) LNatSchG zu beantragen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die den Anforderungen an den räumlich-funktionalen Zusammenhang eines Ausgleichs gerecht werden, sind im Rahmen der Genehmigung zuzuordnen und umzusetzen.

Weitere Hinweise zu Knickrodungen und zur Pflege- und Bewirtschaftung von Knicks können dem landschaftsplanerischen Hinweisen in den Anlagen zum Umweltbericht entnommen werden.

### **Fauna / Artenschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine **faunistische Potenzialanalyse und einer artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt (s. Anlage zum Umweltbericht). Die Potentialanalyse bezieht sich aufgrund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen auf die europäischen Vögel sowie die Fledermaus- und die Amphibienfauna. Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten seltenen bzw. geschützten Arten, sondern nur weit verbreitete, häufige und anpassungsfähige Tierarten zu erwarten sind. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens ist nicht ersichtlich. Die Einhaltung des außerhalb der Brutzeiten liegenden Rodungszeitraums vom 01. Oktober bis 14. März ist zur Vermeidung von Konflikten mit dem Tötungsverbot zu beachten. Weitere Details können dem Umweltbericht, der Potentialanalyse und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage zum Umweltbericht entnommen werden.

Im Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan (s. Anlage zum Umweltbericht) wird zudem darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermausarten für die Beleuchtung bodengerichtete Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden sind. Eine Umsetzung soll im Rahmen des Baugenehmigungs- /Genehmigungsfreistellungsverfahrens erfolgen.

### **Landschaftsbild und Durchgrünung**

Mit dem Erhalt der Knicks erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft. Zur Durchgrünung des Gebietes mit positiven Wirkungen hinsichtlich des Kleinklimas, der natürlichen Lebensräume sowie der Ortsgestaltung werden Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von **Bäumen** und flächenhaften Gehölzen getroffen:

- Auf den Baugebietsflächen sind entlang der Kieler Straße innerhalb der Fläche zur Anpflanzung insgesamt 8 Straßenbäume zu pflanzen. Diese werden standortlich so definiert, dass sie mit der vorhandenen Reihe von vergleichsweise frisch gepflanzten Straßenbäumen auf dem öffentlichen Grundstück der Landesstraße außerhalb des Geltungsbereichs korrespondieren. (vgl. Abbildung 2) Parallel zur Landesstraße wird außerdem eine flächenhafte Gehölzpflanzung von 5 Meter Tiefe definiert, innerhalb derer die zuvor genannten Baumpflanzungen vorzunehmen sind, und die gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzen

sind. Eine Sichtbarkeit der Gewerbebetriebe soll durch entsprechende Pflanzenauswahl und regelmäßige Pflege aber gewahrt bleiben.

Die vorhandenen Bäume sowie die flächigen Gehölze am Südrand des Sondergebietes Hotel (Böschung zur Norderstraße) sind als zu erhalten festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch eine für das Ortsbild wichtige gestalterische Aufwertung des Straßenraumes sowie eine Abgrenzung zu den Baugebieten erzielt.

- Für die Gewerbegrundstücke ist festgesetzt, dass zusätzlich zu den straßenbegleitenden Bäumen je 1.000 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

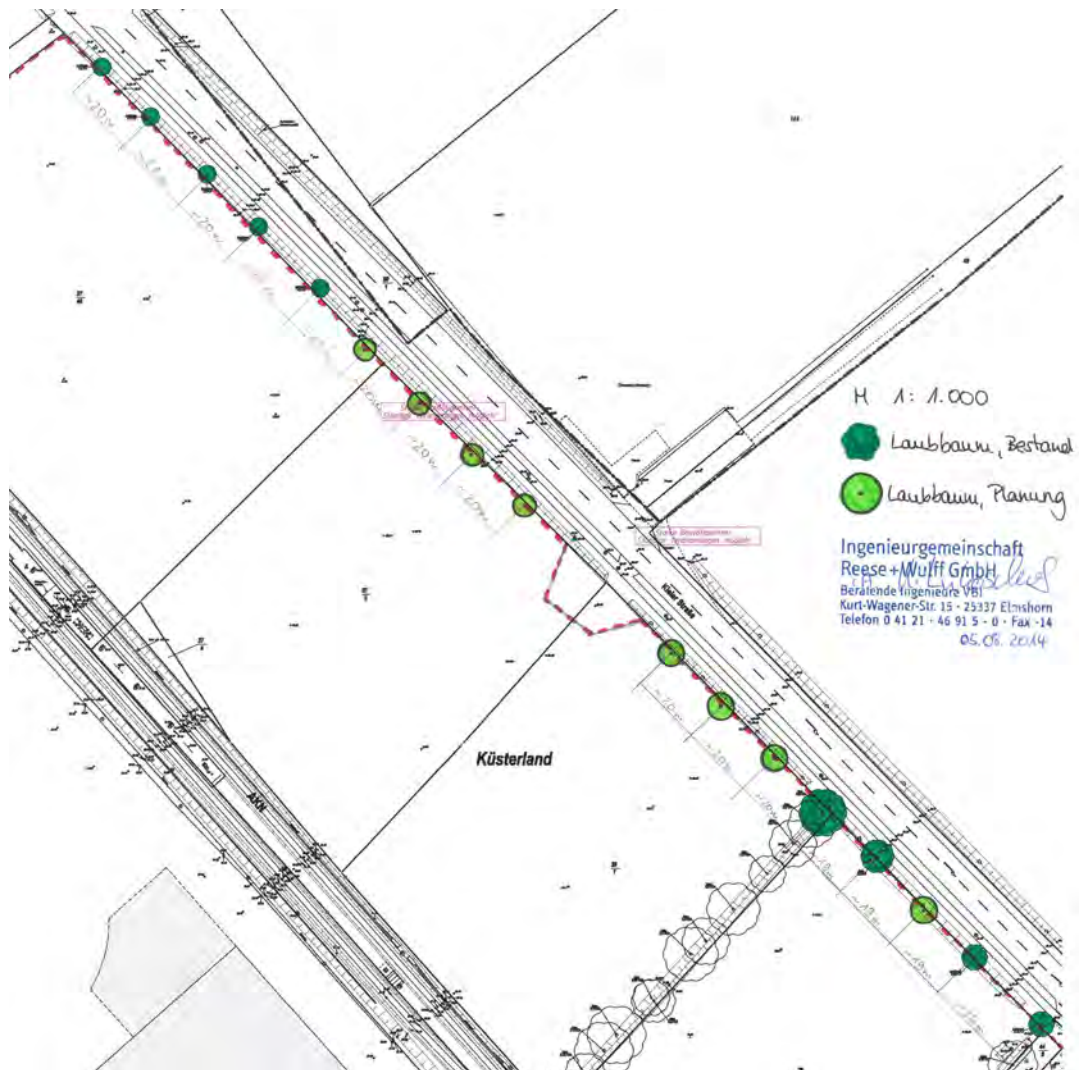


Abbildung 2 Darstellung der vorhandenen Straßenbäume und Neupflanzungen entlang der L 320

- Bei Gewerbebetrieben und für das Sondergebiet, bei denen eine große Anzahl an Stellplätzen erforderlich sein kann, wird außerdem eine Festsetzung zur Baumpflanzung in Relation zur Anzahl der Stellplätze getroffen, um eine Durchgrünung der Stellplatzflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Ortsgestaltung zu erreichen. Da mit den zuvor genannten Pflanzgeboten bereits eine Durchgrünung gewährleistet ist und die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke durch Baumpflanzungen nicht wesentlich eingeschränkt werden soll, werden in den Gewerbegebieten weitere Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, nur für größere und damit stadträumlich und kleinklimatisch prägendere

Anlagen ab 100 Stellplätze (1 Baum je 10 Stellplätze) festgesetzt. Im Sondergebiet Hotel, für das aufgrund seiner Nutzung eine stärkere Durchgrünung mit entsprechend positiven Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild angestrebt wird, sind unabhängig von der Größe der Stellplatzanlage 1 Baum je 10 Stellplätze zu pflanzen.

Die jeweils festgesetzten Pflanzqualitäten und -arten sowie der Umfang des durchwurzelbaren Bodens sollen Rahmenbedingungen für eine gute Entwicklung der Neupflanzungen sichern, wobei für die straßenbegleitenden sowie die im Sondergebiet zu pflanzenden Bäume aufgrund deren höheren Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild etwas höhere Pflanzqualitäten zu verwenden sind. Spätere Baumverluste, z.B. aufgrund von Erkrankungen, sind jeweils entsprechend zu ersetzen, um die für das Ortsbild bedeutsamen Baumbepflanzungen entlang der Straßen / dem Ortsrand und auf den Grundstücksflächen auf Dauer zu sichern.

Die nicht versiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen und tragen somit ebenfalls zur Durchgrünung bei.

Zur Durchgrünung tragen auch die Fassadenbegrünung an den von der L 320 einsehbaren längeren Fassaden bei (s. Festsetzung Nr. 8.1).

### **Ausgleich**

Für durch die Planung verursachte Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (s. Anlagen zum Umweltbericht).

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen) im Plangebiet ausgeglichen.
- Der für Eingriffe durch Versiegelungen erforderliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes (Knickschutzstreifen).
- Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes, auf der auch der Ausgleich für die Eingriffe in die Knickstrukturen vorgesehen ist. Die so genannte Fläche „Rümmels“ ist in städtischem Eigentum und liegt am Lakweg im Nordwesten des Stadtgebietes von Kaltenkirchen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den naturschutzfachlichen Eingriffen im Plangeltungsbereich durch textliche Festsetzung zugeordnet. Nähere Angaben können dem Umweltbericht und dessen Anlage entnommen werden.

### **3.6 Immissionen und Emissionen**

Die im Geltungsbereich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowie das Sondergebiet „Hotel“ im Bereich südlich der Kieler Straße (L 320), westlich der Norderstraße (L 210) und nördlich der AKN-Trasse sind neben dem städtischen Bauhof, dessen Standort gesichert werden soll, potentielle Lärmquellen.

Auf das Plangebiet wirken im wesentlichen die Verkehrslärmimmissionen der L 320 (Kieler Straße), der AKN-Trasse (Schienenweg) sowie die Gewerbelärmimmissionen



aus vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen ein.

Beachtlich für die Lärmbeurteilung sind auch die Immissionen des südlich des Geltungsbereichs befindlichen Festplatzes der Stadt an der Norderstraße, die auf die Nutzungen im Plangebiet einwirken.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung sind Anforderungen an den Schallschutz ermittelt und Festsetzungsvorschläge erarbeitet worden (vgl. Anlage). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

### 3.6.1 Verkehrslärm auf das Plangebiet

Tags ist der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete (SO „Hotel“) und 65 dB(A) für Gewerbegebiete nur in Teilen des Gebiets eingehalten. Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) wird eingehalten; im Verkehrsknotenbereich Op‘n Camp / Kieler Straße (L 320) mit Lichtsignalanlage (LSA) grenzt sie jedoch an die Baugrenzen.

Nachts ist der Orientierungswert von 50 dB(A) für das als Mischgebiet einzustufende SO „Hotel“ und von 55 dB(A) für Gewerbegebiete nur in wenigen Teilen des Gebiets eingehalten.

Die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) wird an der Straßenfront überwiegend eingehalten, im Bereich der LSA im Kreuzungsbereich Op‘n Camp / Kieler Straße (L 320) überschreitet sie jedoch die Baugrenzen. Im schienennahen Bereich ist die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) im südlichen Plangebiet überschritten. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird es für vertretbar erachtet, hierfür keine Maßnahmen (i.d.R. Verschiebung der Baugrenzen) zu ergreifen, da das Ereignis (1 Güterzug), dass die Überschreitung hervorruft, nur einmal in der Nacht auftritt.

Weil ein ausnahmsweise mögliches Betriebswohnen ausgeschlossen ist, ist es ausreichend, den Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 mit passivem Schallschutz zu begegnen. Dies kann auch für das Sondergebiet „Hotel“ gelten, nur müssen hier für die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, da hier im gesamten Plangebiet Pegel > 45 dB(A) vorliegen. Für den Fall, dass durch eine günstige Anordnung des Baukörpers Räume so angeordnet werden können, dass Pegel < 45 dB(A) auftreten, wird eine Ausnahmeklausel in die Festsetzungen aufgenommen.

Aus dem einwirkenden Verkehrslärm und unter Berücksichtigung des Tages- Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für die Gewerbeflächen ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV-V, die im B-Plan entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen festgesetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen wird allgemein ergänzt:

*„Werden in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) entsprechen.“*

Für das Sondergebiet „Hotel“ gilt zusätzlich:

*„Für dem Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann,*

*schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“*

### **3.6.2 Freizeitlärm auf das Plangebiet**

Auf der Fläche des Festplatzes sind verschiedene emittierenden Veranstaltungen zu berücksichtigen. Beim Betrieb des Jahrmarktes oder sonstige Veranstaltungen mit ähnlich hohem Störpotential können die Höchstwerte für seltene Störereignisse nach der Freizeitlärm-Richtlinie SH im Geltungsbereich des B-Planes überschritten werden. Aufgrund der Schutzansprüche im Sondergebiet „Hotel“ könnte es daher zu Einschränkungen des Festplatzes von Kaltenkirchen führen, sofern hierfür im B-Plan Nr. 72 keine Maßnahmen ergriffen werden. (Zu den Lösungsmöglichkeiten: siehe Kapitel 3.6.4)

Weil ein ausnahmsweise mögliches Betriebswohnen im Geltungsbereich ausgeschlossen ist, werden die Überschreitungen in diesen Gebieten als weniger kritisch angesehen, da üblicherweise die Büros nicht in der Nacht genutzt werden bzw. hierfür auch der Tag-Immissionsrichtwert herangezogen werden kann.

### **3.6.3 Gewerbelärm auf das Plangebiet**

Tags sind die gewerblichen Nutzungen der B-Pläne Nr. 33, 75 und 72 miteinander verträglich. Die Berechnungsergebnisse weisen jedoch nachts im gesamten Sondergebiet „Hotel“ Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für die anzusetzenden Gebietskategorie „Mischgebiet“ auf.

Die Nutzung des Sondergebietes „Hotel“ könnte daher zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung führen, insbesondere wäre keine volle Ausschöpfung der dort festgesetzten Emissionskontingente im benachbarten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 75 möglich, sofern hierfür im B-Plan Nr. 72 keine Maßnahmen ergriffen werden. (Zu den Lösungsmöglichkeiten: siehe Kapitel 3.6.4)

### **3.6.4 Abwägende Lärmbetrachtung SO „Hotel“ - Freizeitlärm/ Gewerbelärm**

- Dem Konflikt des Sondergebietes „Hotel“ mit den Nutzungen auf dem Festplatz der Stadt Kaltenkirchen und den umliegenden gewerblichen Flächen könnte grundsätzlich durch die Verlagerung des Sondergebietes „Hotel“ oder den gänzlichen Verzicht auf das SO „Hotel“ begegnet werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Ortsteingang, der Nähe zur BAB A 7 und zu den angesiedelten überregional wirksamen Einzelhandelseinrichtungen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Hotels im Geltungsbereich so günstig, dass die (baulichen) Einschränkungen bzw. erforderlichen (baulichen) Lärmschutzmaßnahmen für vertretbar angesehen werden und am Standort festgehalten wird.

- Denkbar wäre auch eine Änderung der nächtlichen Emissionskontingente im benachbarten B-Plan Nr. 75 in der Nacht. Dies würde jedoch ein B-Plan-Änderungsverfahren erfordern und gleichzeitig voraussichtlich Entschädi-

gungsansprüche der Grundstückseigentümer verursachen, so dass dieser Ansatz daher nicht weiter verfolgt wird.

Bei diesem Lösungsansatz verbliebe außerdem noch eine mögliche Einschränkung des Nutzungsumfangs des Festplatzes von Kaltenkirchen. Der Jahrmarkt oder andere Veranstaltungen mit ähnlich hohem Störpotential könnten wahrscheinlich nicht mehr uneingeschränkt stattfinden, da selbst die Höchstwerte für seltene Störereignisse nach der Freizeitlärm-Richtlinie SH überschritten werden. Aufgrund der Bedeutung des Festplatzes für das Gemeinwohl der Stadt Kaltenkirchen soll jedoch keine Einschränkung des Nutzungsumfangs vorgesehen werden.

- Schließlich kann durch den Ausschluss von maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3 / Anhang 1.3 der TA Lärm bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeitlärm-Richtlinie SH mittels einer entsprechenden Fassadengestaltung innerhalb des SO Hotel, z.B. keine zu öffnende Fenster, vorgelagerte festverglaste Loggien, Laubengänge oder Doppelfassaden, dem Konflikt begegnet werden.
- Alternativ könnte der Konflikt z.T. auch mittels geeigneter Anordnung von schutzbedürftigen und nicht schutzbedürftigen Räumen gelöst werden. Da es sich hier um einen Angebots-B-Plan handelt, noch kein hinreichend konkretes Hotelvorhaben vorliegt und keine Baukörper-Festsetzungen vorgesehen sind, gestaltet sich aus gutachterlicher Sicht jedoch eine konkrete Festsetzung dieser Maßnahmen schwierig. Es wird daher eine Öffnungsklausel mit in die Festsetzungen aufgenommen.

Im B-Plan werden für das Sondergebiet „Hotel“ zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm folgende Festsetzungen vorgenommen:

*"Im Sondergebiet Hotel sind durch eine entsprechende Fassadengestaltung (z.B. keine zu öffnende Fenster, vorgelagerte festverglaste Loggien, Laubengänge oder Doppelfassaden) maßgebliche Immissionsorte gemäß Nr. 2.3 / Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeitlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) auszuschließen.*

*Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen einer schalltechnischen Prognose ermittelt wird, dass die Anforderungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3 / Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998) bzw. nach Nr. 3 (1) der Freizeitlärm-Richtlinie SH (Ausgabe vom 22. Juni 1998) erfüllt sind."*

### **3.6.5 Gewerbelärm auf die Nachbarschaft – Kontingentierung**

Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich sind tags aus schalltechnischer Sicht nicht eingeschränkt. Nachts ist eine Beschränkung der Emissionen erforderlich, um das Irrelevanzkriterium der TA Lärm an den (Wohn-)Gebäuden einzuhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist somit für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 für schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Bebauungsplans und für schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm auf Grundlage des in der TA Lärm beschriebenen Verfahrens nachzuweisen.

Die im Gutachen ermittelten Kontingente werden wie folgt in den textlichen Festsetzungen definiert. Die Lage der Richtungssektoren wird in der Planzeichnung festgesetzt.

*„Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) in den jeweiligen auch im Plan dargestellten Richtungssektoren überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006).“*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	GE 1		GE 2		GE 3		GE 4		SO	
Sektor	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts
A 318°-49°	60	51	60	51	60	51	60	51	60	46
B 49°-134°	60	53	60	53	60	53	60	53	60	48
C 134°-318°	60	50	60	50	60	50	60	50	60	45

### **Baubetriebshof der Stadt Kaltenkirchen**

Der Baubetriebshof der Stadt Kaltenkirchen kann die Festsetzung des B-Planes bezüglich der geplanten Emissionskontingente bei üblichem Betrieb erfüllen. Das Sondergebiet „Hotel“ und der Baubetriebshof der Stadt Kaltenkirchen sind bei üblichem Betrieb miteinander verträglich.

### **3.6.6 Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft**

Innerorts sind die Gesundheitsschwellen an den Immissionsorten im Mischgebiet nicht überschritten, da die Immissionsorte ca. >30-145 m von der Straßenachse entfernt liegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts für Mischgebiete sind jedoch für den nächstgelegenen Immissionsort südlich der L 320 nicht eingehalten.

Die Änderung des Verkehrslärms durch den Bebauungsplan Nr. 72 liegt mit 0,2 - 0,3 dB(A) aber deutlich unter 3 dB(A). Änderungen bis zu 3 dB(A) sind im Sinne des BauGB nicht erheblich. Obwohl eine geringfügige Änderung der Schallsituation für die Betroffenen eintritt, hält die Stadt diese nicht wahrnehmbare Überschreitung für vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Belange und aufgrund der vorhandenen Örtlichkeit hinnehmbar.

Innerorts können die Gesundheitsschwellen an den Baugrenzen im GE des benachbarten B-Plans Nr. 75 der Stadt Kaltenkirchen überschritten sein, da diese nur ca. 20 m von der Straßenachse entfernt liegen. Da hier aber bereits ohne den Neuverkehr durch den B-Plan Nr. 72 Immissionspegel in Höhe der Gesundheitsschwellen anliegen, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für schutzwürdige Nutzungen (u.a. Aufenthaltsräume und Büronutzungen) hinreichender (passiver) Schallschutz nach DIN 4109 ausgebildet wird. Die besonders schutzwürdigen Wohnnutzungen sind im B-Plan Nr. 75 ohnehin auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Es kann jedoch außerorts in lichtsignalnahen Bereichen (bis zu einem Abstand von 40 m zum Kreuzungsbereich) zu Überschreitungen der Gesundheitsschwellen kommen, da diese erst in einem Abstand von 28 m zur Straßenachse eingehalten wären und die Baugrenzen in den geplanten Gewerbegebieten nur ca. 25 m von der Straßenachse entfernt liegen. Hier wäre die Änderung erheblich, da die Gesundheitsschwellen erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im Rahmen des benachbarten B-Planes Nr. 4 der hier angrenzenden Gemeinde Nützen wäre grundsätzlich zu reagieren. Dieser B-Plan der Gemeinde Nützen hat zur Zeit den Verfahrensstand einer erneuten Auslegung und bereitet lediglich die Errichtung eines Bauhofs (Betriebshof für die BAB 7) vor, so dass im Hinblick auf Gesundheitsgefahren schützenswerte Nutzungen nicht zu befürchten sind.

Im Sondergebiet „Baumarkt“ des B-Plans Nr. 75 der Stadt Kaltenkirchen liegen die Baugrenzen mehr als 25 m von der Straßenachse entfernt und auch mehr als 40 von den Kreuzungsbereichen Norderstraße (L 210) / Kieler Straße (L 320) und Op'n Camp / Kieler Straße (L 320) entfernt, so dass hier keine Überschreitungen der Gesundheitsschwellen zu erwarten sind.

### 3.7 Denkmalschutz und Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über **Denkmale** im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.<sup>1</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet **Kampfmittel** nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 - Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

### 3.8 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Über den Beginn der Erschließung ist die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH<sup>2</sup> rechtzeitig zu in-

---

<sup>1</sup> Wer **Kulturdenkmale** entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich, unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

<sup>2</sup> Die Stadtwerke weisen im Hinblick auf die städtischen Grundstücke, in/auf denen bereits deren Versorgungsleitungen bzw. Versorgungsanlagen verlegt/erstellt worden sind, auf die konzessionsvertraglichen Regelungen (Strom, Gas und Wasser) hin. Demnach soll die Stadt die Stadtwerke als Grundstückseigentümerin vor Verkauf der in Anspruch genommenen Grundstücke rechtzeitig hierüber informieren und auf Verlangen der Stadtwerke zu deren Gunsten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eintragen lassen.



formieren.

Das Plangebiet liegt gem. Fortschreibung des Regionalplanes vom 16.07.1998 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt. In der nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 75 gelegenen Waldfläche liegen Brunnen des Wasserwerkes und zugeordnete Schutzzonen I und II, die entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Deshalb sind beim Einbau von Boden- oder Recyclingmaterial die Kriterien für Wasserschutzgebiete zu beachten.

### **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Abwassers soll über das vorhandene Netz östlich des Plangebietes erfolgen, das an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Pinneberg angebunden ist.

### **Oberflächenentwässerung**

Das Regenwasser aus den Verkehrsflächen und z.T. aus den Grundstücksflächen des Bebauungsplanes wird gemäß Vorplanung zur Erschließungsplanung mit einer Freigefällekanalisation bis zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken nördlich des Globus-Baumarkt-Grundstückes (Bebauungsplan Nr. 75) abgeleitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde bezüglich der Ableitung von Oberflächenflächenwasser bereits bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 75 und Planung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Es wurde genehmigt und auf dieser Grundlage hergestellt. Aus den Genehmigungsunterlagen ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 eine gesamte zulässige und genehmigte Ableitungsmenge von 164,5 l/s. Hieraus wurde für die privaten Grundstücken eine Ableitungsmenge von maximal 20 Liter / (Sekunde\*Hektar) hergeleitet, die durch Versickerung bzw. Rückhaltung auf den Grundstücken einzuhalten ist. Eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Nr. 4.1 im Textteil B des Bebauungsplanes.

Um die Beeinträchtigung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu reduzieren, zur Entlastung des städtischen Regenentwässerungssystems beizutragen und die zuvor genannte Begrenzung der maximalen Abflussmenge einzuhalten, ist für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine Versickerung auf den Grundstücken sinnvoll. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gemäß den Ergebnissen der für das Plangebiet erfolgten Baugrunduntersuchung aus 2014 gegeben (vgl. Anlage zur Begründung).

Für eine Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass diese über die belebte Bodenzone (Sickerflächen/Sickermulden) erfolgen soll.

Für Niederschlagswasserbehandlungsanlagen und die Einleitung der gedrosselten Regenwassermenge in den Vorfluter bzw. ins Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung nach § 35 LWG und eine Erlaubnis nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch Erdgas über einen konzessionierten Anbieter.

### Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

Beim Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Gewerbebetriebe nur auf befestigten Anfahrtswegen erfolgen kann und ein Wenden auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist.

### Brandschutz

Für die Erschließungsplanung wird darauf hingewiesen, dass der Grundsatz der Löschwasserversorgung mit 192 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten ist<sup>3</sup>. Hierfür wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) in der jeweiligen Fassung als technische Regel herangezogen. Grundsätzlich erfüllt das Trinkwassernetz diesen Wasserdruck. Ein Nachweis ist bei der Erschließungsplanung mit der Feuerwehr abzustimmen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Deutsche Telekom hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Hinweise gegeben. Diese und erforderlichen Abstimmungen hierzu sind bei der Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.<sup>4</sup>

## 3.9 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	4,49
Sondergebiet „Hotel“	1,11
Öffentliche Verkehrsflächen	0,50
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,10</b>

<sup>3</sup> gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010- IV 334-166.701.400-

<sup>4</sup> Zusammenfassung der Hinweise gem. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.08.14:

- Berücksichtigung von Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m in allen Straßen bzw. Gehwegen;
- Beachtung vom "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3 sowie Sicherstellung, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden;
- Schriftliche Mitteilung des Beginns und Ablaufs der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn.

## 4 Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

verfasst durch die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes

Die Stadt Kaltenkirchen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Küsterland" sowie mit der parallel betriebenen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die Rahmenbedingungen für neue Bauflächen schaffen. Im Zentrum stehen konkrete Bestrebungen zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, die u.a. die Option einer Erweiterung des städtischen Bauhofs ermöglichen. Im südlichen Teil ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) "Hotel" geplant.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom September 2004 (zuletzt geändert im November 2014) durchgeführt.

Bei Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Zu prüfen ist, ob die Planung erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB) hat. Die Umweltprüfung bündelt die Behandlung der Umweltbelange, indem sie bauplanungsrechtliche Umweltverfahren wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Verträglichkeitsprüfung für FFH- und Vogelschutzgebiete („Natura 2000-Gebiete“) zusammenführt. Die Landschaftsplanung und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liefern wichtige Grundlagen für die Umweltprüfung.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltbelange sind in einem **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren (§ 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB). Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Untersuchungen für die Durchführung der Umweltprüfung sind mit den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgehalten worden.

#### 4.1.2 Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches und Kurzdarstellung der Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Küsterland" der Stadt Kaltenkirchen umfasst eine ca. 6,1 ha große Fläche im nordwestlichen Teil Kaltenkirchens an der Kieler Straße. Der Großteil des Geltungsbereiches ist bislang nicht Teil eines wirksamen Bebauungsplanes, lediglich das südwestlichste Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 und ist dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Betriebs- und Lagergelände (Lagerung von Materialien wie Schnittgut, Holz u.ä. auf

einem Teil der Fläche) des städtischen Bauhofes.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch das Bahngleis der AKN-Linie Eidelstedt - Kaltenkirchen – Neumünster sowie im Nord- und Südosten durch die Landesstraßen L 320 (Kieler Straße) und L 210 (Norderstraße) begrenzt. Darauf folgen im Südwesten und Nordosten Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Nordwestlich schließt sich ein Regenrückhalteraum an.

Die Ziele der Planung sehen für den Geltungsbereich die Ausweisung gewerblicher Bauflächen und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vor, um eine städtebaulich einheitliche Entwicklung der Flächen zwischen der AKN-Bahntrasse und der L 320 zu erreichen. Im Interesse der einheitlichen Entwicklung der Flächen sind auch die beiden stadteigenen und vom Bauhof genutzten Grundstücke planungsrechtlich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

#### 4.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 1a Baugesetzbuch (BauGB). In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach § 14 / § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt gemäß § 44 BNatSchG. Der Umweltbericht wird gemäß §§ 2 und 2a des BauGB erstellt. Neben Zielaussagen von BauGB und BNatSchG werden solche insbesondere von Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswaldgesetz (LWaldG) und Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt, soweit sie für das Plangebiet relevant sind.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bestandserhebung und -bewertung erfolgt die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen auf Basis des "Gemeinsamen Rund-erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09.12.2013" über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und hier den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.

##### Fachplanungen

Zunächst werden die Vorgaben aus Gesamt- und Fachplanungen zusammengestellt.

Gesamtplanung	Wesentliche Angaben für das Plangebiet
<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)</b>	Im LEP wird Kaltenkirchen den Mittelzentren zugeordnet. Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.
<b>Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd</b>	Das Plangebiet liegt im Randbereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Kaltenkir-

(1998)	<p>chen. Zentrale Orte sind als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung ausgewiesen und sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich aufgrund der geplanten Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Kaltenkirchen" in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.</p>
<b>Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaltenkirchen</b>	<p>Der bisher wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich im Südosten Flächen für den Gemeinbedarf und im Nordwesten gewerbliche Bauflächen vor.</p> <p>In der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 betriebenen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf den südöstlichen drei Flurstücken des Geltungsbereichs Gewerbeflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen. Der abschließende Beschluss ist durch die Stadtvertretung gefasst.</p>
<b>Fachplanung</b>	<b>Wesentliche Angaben für das Plangebiet</b>
<p><b>Landschaftsprogramm Schleswig- Holstein, 1999</b></p> <p>Formuliert die landesweiten Ziele für den Naturschutz, u. a. auf mindestens 15 % der Landesfläche einen Vorrang für Naturschutz sicherzustellen. Ein zusammenhängendes System von naturnahen, gefährdeten oder weiteren wichtigen Lebensräumen soll geschaffen werden.</p>	<p>Laut Karte 1 (Böden und Gesteine/ Gewässer) liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.</p> <p>In den Karten 2 (Landschaft und Erholung) und 3 (Arten und Biotope) macht das Landschaftsprogramm keine spezifischen Aussagen für den Raum Kaltenkirchen.</p>
<p><b>Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I, 1998</b></p> <p>Beinhaltet die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Planungsraum I, in dem sich der Änderungsbereich befindet.</p>	<p>Laut Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.</p>
<p><b>Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen, 2004</b></p>	<p>Für den Geltungsbereich weist der Landschaftsplan im Bestand Siedlungs-, Acker und Ackergrasflächen und in der Entwicklung Flächen für den Gemeinbedarf und gewerbliche Bauflächen aus. Die vorhandenen Knickstrukturen sollen erhalten werden.</p>

#### 4.1.4 Schutzgebiete und -objekte

Weder im Geltungsbereich, noch in der Umgebung des Gebietes befinden sich Landschafts-, Natur- oder ausgewiesene Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt das Plangebiet allerdings in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es liegt im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen. Die in dem Plan-

gebiet befindlichen **Knicks** sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNat SchG gesetzlich geschützt.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Prüfung, ob die Planung bzw. das Vorhaben **Umweltauswirkungen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen** hat, wird zunächst der **Ist-Zustand der Schutzgüter** auf diesen Flächen dargestellt. Für jedes Schutzgut wird anschließend die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die **Empfindlichkeit** des Schutzgutes gegenüber planerischen Veränderungen bewertet als:

**besonders, allgemein oder gering**

(gemäß Runderlass 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“). Im Anschluss daran werden für die Planung Art und Intensität der voraussichtlich zu erwartenden **Umweltauswirkungen** dargestellt. Unter Einbeziehung der geplanten **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung** negativer Umweltwirkungen wird bewertet, ob Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung verbleiben und ob diese als erheblich einzustufen sind. Die **Erheblichkeit** bezieht sich auf die Beeinträchtigungsintensität, die sich aus der Empfindlichkeit des jeweils betroffenen Schutzgutes und der Intensität der Auswirkungen (Schwere des Eingriffs) ergibt.

### 4.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf **Gesundheit/ Wohnumfeld** (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und **Erholungsfunktion** (Lärm, Landschaftsbild, Wegeverbindungen/ Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)	
Bestand/ Vorbelastungen	Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerland und als Betriebsgelände sowie Lagerfläche des städtischen Bauhofs genutzt. Südwestlich grenzt das Bahngleis der AKN-Linie Altona - Kaltenkirchen - Neumünster an, nordöstlich die Landesstraße 320 (Kieler Straße) und südöstlich die L 210 (Norderstraße), darauf folgen im Südwesten und Nordosten Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Nordwestlich schließt sich ein Regenrückhalteraum an. Vorbelastung durch Verkehrslärm (L320, AKN-Trasse), Lärmimmissionen vom nahegelegenen Festplatz und Gewerbelärm aus vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen sowie Stoffimmissionen aus der Verkehrsnutzung. Für Erholung besitzt die Fläche keinen Wert.
Bewertung	Aufgrund der Vorbelastungen und der angestrebten Sondergebiets- und Gewerbenutzung eine <b>allgemeine bis geringe Empfindlichkeit</b> gegenüber der Planung.
Auswirkungen der Planung	Angrenzend an das Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen, aus denen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen für den Planungsbereich nicht auszuschließen sind. Durch die Änderung der Nutzung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Vermeidung/ Verminderung	<p>Erhaltung der Gehölzstrukturen (Knicks, Einzelbäume, Gehölzstreifen)</p> <p>Festsetzung von Maßnahmen zur Grüngestaltung</p> <p>Für das Plangebiet werden auf der Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung (M+O Immissionsschutz, März 2015) Geräuschkontingente festgesetzt, um die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen zu gewährleisten. Ebenso werden Festsetzungen zum Schutz der Hotel- und Büronutzungen im Geltungsbereich vor Verkehrslärm getroffen (Lärmpegelbereiche).</p> <p>Für dem Schlaf dienende Räume im SO „Hotel“ sind zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm ist zudem durch eine entsprechende Fassadengestaltung, z.B. keine zu öffnende Fenster, vorgelagerte festverglaste Loggien, Laubengänge oder Doppelfassaden, zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB sichergestellt sind.</p>
Erheblichkeit	<b>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b>

#### 4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Aktualisierung und Ergänzung des Landschaftsplanes der Stadt Kaltenkirchen (1. Fortschreibung 2004) wurde im Juni 2014 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff). Darüber hinaus wurde, ausgehend von den erfassten Biotoptypen und -strukturen, eine faunistische Potenzialanalyse erstellt (siehe Anlage zum Umweltbericht).

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	<p><u>Lebensräume:</u></p> <p>Zweidrittel der Flurstücke im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.</p> <p>Im zentralen Bereich befindet sich das Betriebs- und Lagergelände des städtischen Bauhofes mit den zugehörigen Außenanlagen (gepflasterte Flächen, Grünflächen und Gehölze).</p> <p>Das Untersuchungsgebiet ist von Knicks und Gehölzen durchzogen, die Bankettbereiche der Straßen und Gleise weisen Ruderalstrukturen auf.</p> <p>Südwestlich grenzt das Bahngleis der AKN-Linie Altona - Kaltenkirchen – Neumünster an.</p> <p>Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Regenrückhalteraum mit Schilfröhrichtbeständen, Gehölzgruppen und umgebenden Ruderalflächen.</p> <p>Nordöstlich anschließend verläuft die Landesstraße 320 (Kieler Straße) und südöstlich die L 210 (Norderstraße), darauf folgen im Südwesten und Nordosten Gewerbeflächen.</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen sind durch ihre Nutzung sowie die vorhandenen Verkehrswege stark anthropogen überformt und vorbelastet.</p> <p><u>Tiere:</u></p> <p>Die Biotopstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung haben laut der faunistischen Potenzialanalyse (siehe Anlage zum Umweltbericht) Habitatfunktionen (Brut, Nahrung, Jagd) vor allem für <b>Vögel, Fledermäuse und Amphibien</b>.</p> <p>Die im Plangebiet und seiner näheren Umgebung potenziell vorkommenden <b>Vogelarten</b> sind typische Arten der Dörfer, Gärten, landwirtschaftlichen Betriebe und Dorf-Gehölzstrukturen. Hierzu gehören z.B. Amsel, Singdrossel, Grünfink, Buchfink, Goldammer, Schwanzmeise, Heckenbraunelle, Neuntöter, Zaunkönig, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz,</p>



	<p>Blaumeise, Kohlmeise und Zilpzalp. Auch Boden brütende Arten der Gehölze und Gärten, wie z.B. Rotkehlchen und Fitis können möglicherweise in den vorhandenen Knicks und Gebüschungen brüten. Auf der Grünlandfläche südwestlich des Plangebietes sind Brutvorkommen von Bodenbrütern der offenen Kulturlandschaft nicht zu erwarten, da sie in der Nähe von Siedlungsflächen liegen.</p> <p>Für <b>Fledermäuse</b> kann das Plangebiet vor allem als Jagdrevier Bedeutung haben. Hier sind die auch an Siedlungsrändern häufigen Arten Großer Abendsegler und Braunes Langohr zu erwarten. Die Knick-Überhänger in den Knickstrukturen des Plangebietes sind mögliche Sommer- bzw. Tagesquartierstandorte für Fledermäuse.</p> <p>Das Becken im Regenrückhalteraum befindet sich in einer isolierten Lage zwischen der AKN-Linie Altona – Kaltenkirchen – Neumünster und der Kieler Straße und besitzt nur eingeschränkte Funktionen als Laichgewässer für <b>Amphibien</b>. Es ist aber möglich, dass weit verbreitete Arten wie z.B. Erdkröte, Grasfrosch oder Teichfrosch den Bereich als Laichhabitat nutzen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Nutzung sind die Flächen lediglich für die weit verbreitete Fauna und Flora von Bedeutung. Planungsrelevante streng oder besonders geschützte Arten sind aufgrund dieser Habitatstruktur nicht zu erwarten.</p>
Bewertung	<p>Die <b>Knicks</b> sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt, sie besitzen eine <b>hohe Empfindlichkeit</b>.</p> <p>Die Ruderalflächen besitzen eine <b>mittlere Empfindlichkeit</b>, der Gehölz- und Baumbestand eine <b>mittlere bis hohe Empfindlichkeit</b>.</p>
Auswirkungen der Planung	<p>Ein Verlust von kurzen Knickabschnitten findet statt, ein Verlust von Bäumen/ Gehölzen ist möglich.</p> <p>Verletzungen von artenschutzrechtlichen Bestimmungen treten voraussichtlich nicht ein.</p> <p>Für die verbleibenden, hochwertigen Knickstrukturen ist vorgesehen, im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen (Knickschutzstreifen).</p>
Vermeidung/ Verminderung	<p>Die wesentlichen der vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit.</p> <p>Einzuhaltende Rechtsvorschriften und Sicherheitsnormen tragen zur Vermeidung und Verminderung bei. Z.B. ist in jeder Phase der Baudurchführung die zu erhaltende Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).</p> <p>Die Rodung von Knickabschnitten oder Gebüschungen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nicht zwischen dem 15. März und dem 30. September, durchzuführen.</p>
Erheblichkeit	<b>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b>

### 4.2.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in § 1a, Abs. 1, hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG gewertet.

Schutzgut Boden und Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Bodenart: Fein- bis Mittelsand, podsoliert über Sand über Fein- bis Mittelsand Bodentyp: Eisenhumuspodsol

	<p>Grundwasser tiefer als 2,00 m unter Flur</p> <p>Eine im Oktober 2014 durchgeführte Baugrundvorerkundung im Bereich der unbebauten Flächen bestätigt die Aussagen aus der Bodenkarte von Schleswig-Holstein von 1989. Nach Auswertung der Aufschlüsse ergibt sich ausgehend von der GOK allgemeine Bodenschichtung von 0,35 – 0,50 m Mutterboden/ Aufschüttung auf grobsandigen Mittelsand mit unterschiedlichem Feinsandanteil. Die Sandablagerungen sind schwach kiesig.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen.</p> <p>Die Fläche ist teilweise bereits versiegelt und somit vorbelastet.</p>
Bewertung	<p><u>Boden:</u></p> <p>Der Eisenhumuspodsol hat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine sehr geringe nutzbare Feldkapazität,</li> <li>• "schwach trocken" als Feuchtestufe,</li> <li>• ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe,</li> <li>• eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit,</li> </ul> <p>(Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein)</p> <p>Der Boden im Geltungsbereich ist zum Großteil unversiegelt und potenziell Träger höherwertiger Vegetation. Er ist weit verbreitet und durch die landwirtschaftliche Nutzung überformt. Er weist keine besonderen Eigenschaften auf, die für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten von besonderer Bedeutung sind. Er hat eine <b>allgemeine bis hohe Bedeutung</b> für die natürlichen Bodenfunktionen und weist eine <b>allgemeine Empfindlichkeit</b> gegenüber der angestrebten Planung auf.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Das Grundwasser steht laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein tiefer als 2,00 m unter Flur, so dass eine allgemeine Bedeutung und Empfindlichkeit vorhanden ist.</p> <p>In allen Aufschlüssen der Baugrundvorerkundung konnte bis zur Aufschlusstiefe von 5,0 m keine Wasserführung gemessen werden. Möglicherweise wird das Areal durch die Bahntrasse entwässert. Der anstehende Boden ist dafür geeignet anfallendes Oberflächenwasser dezentral über entsprechend bemessene Systeme (Mulden, Rigolen, Schächte etc.) zu versickern.</p> <p>Der Boden hat auf Grund der sehr hohen Wasserdurchlässigkeit hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch sein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe besteht ein hoher Gefährdungsgrad des Grundwassers.</p> <p>Die <b>Empfindlichkeit</b> des Grundwassers gegenüber der Planung ist deshalb <b>allgemein bis hoch</b>.</p>
Auswirkungen der Planung	<p>Durch die Bebauung der Fläche kommt es zu Bodenabtrag, Umlagerungen, Bodenverdichtung sowie zu Bodenversiegelung. Durch diese Trennung von der Atmosphäre werden die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt. Lebender Boden geht auf Dauer verloren und kann nicht wieder hergestellt werden.</p> <p>Allerdings ist zu bedenken, dass die Fläche zum Teil bereits versiegelt ist und die noch unbebauten Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überplant sind, so dass es nicht zu einer erweiterten Inanspruchnahme von Flächen kommt.</p> <p>Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) wird gedrosselt der kommunalen Kanalisation zugeleitet oder sofern möglich zur Versickerung gebracht. Das über das Fassungsvermögen des nachfolgenden RRH-Beckens hinaus anfallende Wasser muss im Plangebiet versickert oder zurückgehalten und dann verzögert abgeleitet werden.</p>
Vermeidung/ Verminderung	<p>Minimierung der Flächenversiegelung</p> <p>Klärung und Rückhaltung von Oberflächenwasser</p> <p>Beachtung der Kriterien für Wasserschutzgebiete beim Einbau von Boden- und</p>

	Recyclingmaterial
Erheblichkeit	<b>Nicht erhebliche nachteilige Auswirkungen</b> auf den Grundwasserhaushalt

#### 4.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Schutzgut Oberflächengewässer	
Bestand/ Vorbelastungen	Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzend befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Schilfröhrichtbeständen, Gehölzgruppen und umgebenden Ruderalflächen.  Das Regenrückhaltebecken befindet sich in einer isolierten Lage zwischen dem Bahngleis der AKN-Linie Altona – Kaltenkirchen – Neumünster und der Kieler Straße und besitzt nur eingeschränkte Funktionen als Laichgewässer für Amphibien.
Bewertung	<b>Keine Empfindlichkeit</b>
Auswirkungen der Planung	Keine Auswirkungen, da sich das Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes befindet und von der Planung nicht betroffen ist.
Vermeidung/ Verminderung	./.
Erheblichkeit	<b>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b>

#### 4.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig betrachtet unterliegt Kaltenkirchen den kühl-gemäßigten, ozeanischen Klimabedingungen mit relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten. Durchschnittlich fallen hier 776 mm Niederschlag pro Jahr, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,1° C (Landschaftsplan, 2004).

Schutzgut Klima und Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Wenig abgeschirmte Fläche am Siedlungsrand Luftzirkulation ohne Einschränkungen Leichte Vorbelastung durch Straßenverkehr und Teilversiegelung (Gelände des Bauhofes)  Teile des Änderungsbereiches sind zwar bisher unbebaut, im aktuell gültigen Flächennutzungsplan aber bereits als Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.
Bewertung	<b>Allgemeine Bedeutung/ Empfindlichkeit</b>
Auswirkungen der Planung	Allgemeine Erwärmung aufgrund der Versiegelung bzw. Bebauung Abnehmende Luftzirkulation  Durch das steigende Verkehrsaufkommen ist mit vermehrten Emissionen zu rechnen. Die geländeklimatischen Funktionen des Gebietes werden dadurch negativ beeinträchtigt.  Aufgrund der allgemein bedeutenden siedlungsklimatischen Funktion des Gebietes und den Vorbelastungen sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.
Vermeidung/ Verminderung	Erhaltung der Gehölzstrukturen (Knicks, Einzelbäume, Baumreihen) Festsetzung von Maßnahmen zur Grüngestaltung
Erheblichkeit	<b>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b>

#### 4.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Der Bildraum im Bereich wird durch die Ortsrandsituation mit Gewerbebetrieben und Sondergebietsnutzungen am jetzigen Rand der Bebauung und landwirtschaftliche Flächen, die durch Knicks untergliedert werden, geprägt. Die Anschlussstelle der BAB 7 befindet sich ca. 500 m in nordwestlicher Richtung. Die Kieler Straße, die westlich gelegenen großflächigen Bebauungen und die Parkplatzflächen der Firma "Dodenhof" beeinträchtigen das Landschaftsbild bereits jetzt. Für die ortsnahe naturbezogene Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.
Bewertung	Geringe bis mittlere Vielfalt <b>Allgemeine Empfindlichkeit</b>
Auswirkungen der Planung	Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegebenenfalls zur Erweiterung des bestehenden städtischen Bauhofes, zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und eines Hotels. Diese werden sich aber in die bestehende Struktur eingliedern. Die Veränderungen des Landschaftsbildes bleiben demnach gering.
Vermeidung/ Verminderung	Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß, gestalterische Festsetzungen) Festsetzung von Maßnahmen zur Grüngestaltung/ Eingrünung
Erheblichkeit	<b>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b>

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Es sind keine Kultur- und Sachgüter, die einem rechtlichen Schutz unterliegen, vorhanden bzw. bekannt.
Bewertung	<b>Keine Empfindlichkeit</b>
Auswirkungen der Planung	keine
Vermeidung/ Verminderung	Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Erheblichkeit	<b>keine</b>

#### 4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Neben den zu betrachtenden Schutzgütern sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch deren **Wechselwirkungen** zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen.

##### Wechselwirkungen

Im Rahmen der in diesem Bericht dokumentierten Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die bekannten Wechselwirkungen bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Umweltbericht nicht genannten erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

#### 4.2.9 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in einer artenschutzrechtlichen Betrachtung beurteilt, ob infolge der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. Zur Ermittlung der hinsichtlich dieser Belange relevanten Arten wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt und zur Prüfung eventueller Verbotstatbestände ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, s. Anlage).

Die Potenzialanalyse bezieht sich aufgrund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen auf die europäischen Vogelarten sowie die Fledermaus- und die Amphibienfauna. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten seltenen bzw. geschützten Arten, sondern weit verbreitete, häufige und anpassungsfähige Tierarten zu erwarten sind.

##### **Auswirkungen der Planung / Analyse möglicher Konflikte mit § 44 BNatSchG:**

Werden im Rahmen der Umsetzung der Planungen Gehölz- oder Knickrodungen erforderlich, können Zerstörungen von Gelegen oder Tötungen von Jungvögeln **europäischer Vogelarten** vermieden werden, wenn die Rodungen außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes kommt es nicht zu Konflikten mit dem **Tötungsverbot** (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG).

Können die Maßnahmen nicht außerhalb dieser Zeiträume durchgeführt werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und ggf. eine Genehmigung / Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG einzuholen bzw. eine Betroffenheit auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass es während der Bauphasen bzw. im Zuge der späteren Nutzungen zu Störungen, insbesondere von Brutvögeln, kommt. Da im Änderungsbereich jedoch verbreitete Arten zu erwarten sind, und diese die Möglichkeit haben, auf vergleichbare Biotope der Umgebung auszuweichen, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer Art zu erwarten, so dass das **Störungsverbot** (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) nicht ausgelöst wird.

Hinsichtlich des **Zerstörungsverbot**es (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 42 (5) BNatSchG) ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der Planung Gehölz- und Knickro-

dungen erfolgen, von denen genutzte Nistplätze betroffen sein können. Es sollte daher eine möglichst weitgehende Schonung insbesondere wertvollerer Gehölzbestände wie Gebüsche und Knicks einschließlich ihrer Überhälter erfolgen. Notwendige Gehölzentnahmen können durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neupflanzungen in räumlicher Nähe ergänzt werden.

Die Schaffung von Bauflächen in unmittelbarer Nähe vorhandener Knicks ist zu vermeiden, da ansonsten eine Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen erfolgen würde.

Im Zuge einer im Juni 2014 von der Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH durchgeführten Geländebegehung zur Habitatschätzung für Fledermäuse wurden potenziell geeignet erscheinende Lebensraumbereiche (Nahrungsgebiete, potenzielle Quartiere) erfasst.

Im Plangebiet konnten im Zuge der Geländebegehung keine geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen werden, vor allem im Bereich der Altbäume in den Knicks kann deren Vorkommen aber nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Knicks können als Flugwege und/oder als Nahrungsgebiete genutzt werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass im Zuge der Umsetzung der Planungen in großem Maße in den Bestand an Altbäumen und damit in potenzielle Quartiersplätze von Fledermäusen eingegriffen wird und sich daraus eine Gefährdung der **Fledermauspopulation** ergeben könnte.

Ein Verlust von Jagdgebieten ist durch Überbauung und Entfernung von Knicks potenziell gegeben. Die ökologische Funktionalität der potenziell im Gebiet bzw. dessen Umfeld vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist aufgrund der außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch nicht gefährdet.

Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den hier geprüften Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie zu keinen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (absichtliches Töten oder Verletzen von Individuen, Beschädigung oder Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten).

Die jeweiligen potenziell vorkommenden Populationen der betrachteten Arten bleiben in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand bzw. ihre aktuellen Erhaltungszustände verschlechtern sich nicht und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt erhalten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass **unüberwindliche Planungshindernisse aufgrund des Artenschutzrechtes nicht zu erkennen** sind.

### 4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich vermutlich weiterhin ihre jetzige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebs- und Lagergelände des Bauhofs erfahren. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur würden fortbestehen. Die Flächen würden weiterhin die Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasserversickerung, Biotischer Ertrag) in der aktuellen Ausprägung erfüllen. Die Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Kleinklima und das Landschaftsbild bliebe erhalten.

Darüber hinaus ständen sie aber auch weiterhin für die Umsetzung für Flächenplanungen, die den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen, zur Verfügung. Die mit der potenziellen künftigen Nutzung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einhergehenden Beeinträchtigungen vor allem für die Schutzgüter Boden und Grundwasser blieben bestehen.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen. Aussagen zu ihrer Vermeidung und Verminderung werden bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen gemacht. Nachfolgend werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und die Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich beschrieben.

##### **Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Beseitigung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. der Knickabschnitte,
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate,
- Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes.

##### **Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Dabei sind die ökologischen Funktionen zu sichern und zu entwickeln und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

In den für den Bebauungsplan Nr. 72 erstellten landschaftsplanerischen Grundlagen (s. Anlage) wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgearbeitet. Das Ergebnis ist wie folgt:

- Im Geltungsbereich können insgesamt 49.751 qm Boden versiegelt werden. Für den ermittelten **Ausgleichsbedarf** von **22.194 qm** können 2.576 qm innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden (Knickschutzstreifen). Das verbleibende Ausgleichserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden und



für flächigen Knickaustausch beträgt 19.618 qm.

- Auf einer Fläche dieser Größe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese steht innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebietes, auf der externen, im städtischen Eigentum befindlichen Ausgleichsfläche „Rümmels“ am Lakweg, auf dem Flurstück 48/1, Flur 10 der Gemarkung Kaltenkirchen, im Nordwesten des Kaltenkirchener Stadtgebietes.
- Der Ausgleichsbedarf wird durch die Extensivierung der Grünlandnutzung auf einer Fläche von 15.148 qm mit einem Anrechnungsfaktor von 1:0,8 und die Herstellung von Knicks auf 1.350 qm mit den Anrechnungsfaktoren von 1:4 und 1:6 gedeckt (vgl. Tabelle 3 in der Anlage zum Umweltbericht).
- Für den Verlust von 46 m Knick sind 92 m neu anzulegen. Die Anlage neuer Knicks ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebietes, auf der oben genannten externen Ausgleichsfläche „Rümmels“ am Lakweg, auf dem Flurstück 48/1, Flur 10 der Gemarkung Kaltenkirchen, im Nordwesten des Kaltenkirchener Stadtgebietes.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Gehölzen sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen.

#### 4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### **Bezogen auf den Standort**

Bezogen auf die Lage des Standortes sind alternative Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit der Ausweisung der Bebauungsplanes Nr. 72 „Küsterland“ und der parallel betriebenen 15. Änderung des Flächennutzungsplan soll die einheitliche gewerbliche Entwicklung des Gesamtgebietes nahe der BAB 7 vorbereitet sowie die Ansiedlung eines Hotels ermöglicht werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan die Flächen bereits als Bauflächen ausweist, handelt es sich lediglich um eine Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf hin zu gewerblichen Bauflächen. Somit wird kein grundsätzlich neuer Standort in bislang nicht überplanten Bereichen des Kaltenkirchener Stadtgebietes für ein Gewerbegebiet in Anspruch genommen und entwickelt. Auf der grundsätzlichen Ebene der Standortbewertung handelt es sich unter den Aspekten der Siedlungsentwicklung sowie der Ökologie um den am besten geeigneten Standort für die Ausweisung neuer Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

##### **Bezogen auf den Planinhalt**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden unterschiedliche Erschließungskonzepte sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl sowie der Lage und Art der geplanten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Die hier vorliegende Lösung wird unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

## 4.6 Zusätzliche Angaben

### Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Datengrundlagen für die Umweltprüfung geben folgende Quellen:

- Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen (2004)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen
- Umweltatlas Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de>)
- Baugrundbeurteilung (Büro Kion, 2014)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Masuch und Olbrisch, 2014)
- Schalltechnische Untersuchung (Masuch und Olbrisch, 2015)

### Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten diese Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

## 4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung wieder. Diese bewertet die möglicherweise mit der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Arten und Lebensräume", "Landschaftsbild", "Kultur- und Sachgüter" und "Mensch".

Geprüft wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 72 "Küsterland" der Stadt Kaltenkirchen. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil Kaltenkirchens an der Kieler Straße. Im Südwesten wird das Plangebiet durch das Bahngleis der AKN-Linie Altona - Kaltenkirchen – Neumünster sowie im Nord- und Südosten durch die Landesstraßen L 320 (Kieler Straße) und L 210 (Norderstraße) begrenzt. Darauf folgen im Südwesten und Nordosten Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Nordwestlich schließt sich ein Regenrückhalteraum an. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 6,1 ha. Es wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Ein Teilbereich im Zentrum wird durch das Betriebs- und Lagergelände des städtischen Bauhofes eingenommen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt werden die Flächen im Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Parallel zum B-Plan Nr. 72 wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, mit der im südöstlichen Teilbereich die Umwidmung der Darstellungen in Gewerbegebiet – GE und Sondergebiet "Hotel" - SO erfolgen.

Mit dem B-Plan Nr. 72 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine städtebaulich einheitliche Entwicklung der Flächen zwischen der AKN-Bahntrasse und der L 320 zu erreichen. Es ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen und im südöstlichen Teil eines Sondergebietes (SO) "Hotel" geplant.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Basis vorliegender Umweltinformationen. Entsprechende Daten kommen aus dem Landschaftsplan der Stadt

(2004, 1. Fortschreibung) und aus eigens erstellten Fachgutachten . Eine Bestandsaufnahme der standörtlichen Situation und Ausprägung des Vegetationsbestandes erfolgte im Juni 2014. Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Fragen wurde in einer Untersuchung eingeschätzt, ob geschützte Tierarten vorkommen bzw. von der Planung betroffen sein können. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem B-Plan Nr. 72 vorbereitet werden, betreffen die Schutzgüter "Boden", "Arten und Lebensräume" sowie "Landschaftsbild" und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Einzelnen:

- Die wesentlichen der vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit
- Weitestgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen (Knicks, Einzelbäume, Gehölzstreifen)
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Festsetzung von Fristen für bestimmte Baumaßnahmen (Schutz von Vögeln und Amphibien)
- Festsetzungen zur Grüngestaltung (u.a. Anpflanzgebot für Straßenbäume und eines Gehölzstreifens)
- Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß)
- Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb (Knickschutzstreifen) und außerhalb des Plangebietes

**Tabelle Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltwirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Angrenzend an das Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen, aus denen Lärm-, Staub- und Geruchs-immissionen für den Planungsbereich nicht auszuschließen sind. Durch die Änderung der Nutzung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes.	nicht erheblich
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ein Verlust von kurzen Knickabschnitten findet statt, ein Verlust von Bäumen/ Gehölzen ist möglich.	erheblich nachteilig
	Unüberwindliche Planungshindernisse aufgrund des Artenschutzes nicht zu erkennen	nicht erheblich
<b>Boden, Grundwasser</b>	Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung	erheblich nachteilig
	Keine Grundwasserverschmutzungsgefährdung	nicht erheblich
	Geringe Auswirkung auf die Grundwasserneubildung Geringe Auswirkung auf den Gebietswasserhaushalt	nicht erheblich
<b>Oberflächen-gewässer</b>	Keine Beeinträchtigung des Regenrückhaltebeckens	nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Geringe Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung, Überbauung und Nutzungsänderung	nicht erheblich

Schutzgut	Beurteilung der Umweltwirkungen	Erheblichkeit
<b>Orts-/ Landschaftsbild</b>	Geringfügige Veränderung der Eigenart des Ortsbildausschnittes	nicht erheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht erheblich
<b>Wechselwirkungen</b>	Keine Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	nicht erheblich

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich im Plangebiet keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 5 Kosten

Es entstehen Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am ..... gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)