

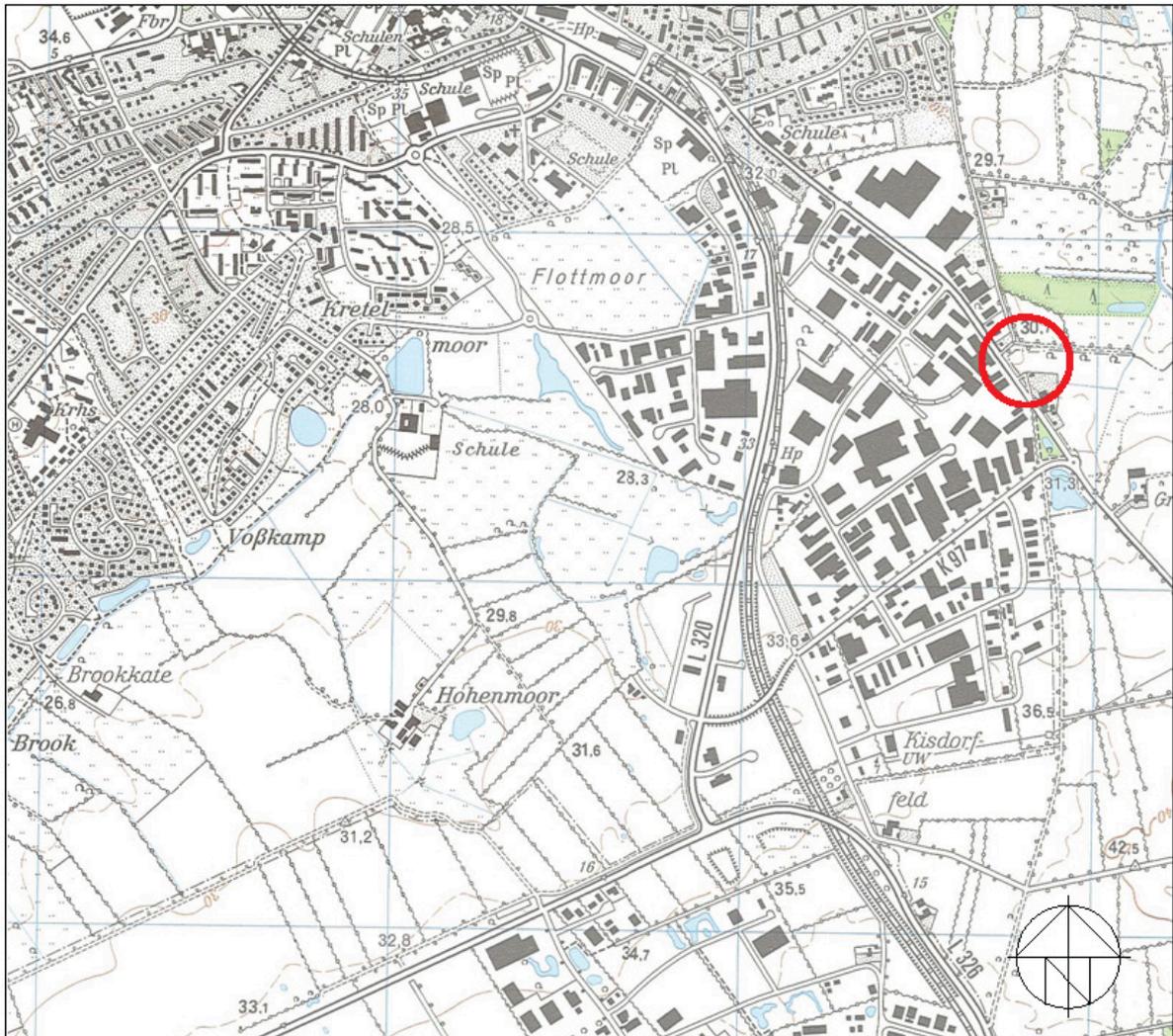
# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 77 "Graff"

der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

östlich des Kisdorfer Weges und südlich des Graffweges



**Endgültige Planfassung**

**01.04.2014**

(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 und Bestand.....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Festsetzungen .....	6
4.2 Verkehr .....	9
4.3 Emissionen und Immissionen.....	10
4.4 Grünordnung .....	11
4.5 Ver- und Entsorgung .....	13
4.6 Kampfmittel.....	14
<b>5 Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
5.1 Einleitung .....	14
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	18
5.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
5.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	27
5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	28
5.6 Zusätzliche Angaben .....	29
5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
<b>6 Kosten .....</b>	<b>30</b>

**Anlagen:**

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH (11.11.2013)
- Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH (6.11.2013)
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft, Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH (19.09.2013)

# **1 Grundlagen**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 30.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 „Graff“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Für den überwiegenden Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht bisher kein Bebauungsplan. Diese Flächen gehörten zuvor zur Gemeinde Kisdorf und wurden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

## **1.2 Hinweise zum Verfahren**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ wird die Aufstellung der 12. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, deren Geltungsbereich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans übereinstimmt.

Aus Anlass der anvisierten Betriebserweiterung des westlich gelegenen Unternehmens hat ein Umgemeindungsverfahren stattgefunden, das inzwischen abgeschlossen ist. Der Geltungsbereich befindet sich seit 01.07.2012 im Hoheitsgebiet der Stadt Kaltenkirchen.

## **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wird durch die Ingenieurgemeinschaft Reese & Wulff GmbH, Elmshorn, bearbeitet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Es wurde durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hammoor eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft zum Thema der Entwässerungsplanung wurde durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH, Kaltenkirchen, erstellt.

## 1.4 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich schließt südöstlich an den Siedlungskörper von Kaltenkirchen an und ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 1,18 ha.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Grenze zur Nachbargemeinde Oersdorf, im Osten und Süden durch die Grenze zur Nachbargemeinde Kisdorf und im Westen begrenzt durch den Kisdorfer Weg. Im Nordwesten begrenzt die Straße Graff den Plangeltungsbereich. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland zur Pferde- und Ponyhaltung genutzt. Nordwestlich am Rand des Plangebiets verläuft ein Knick mit mehreren Überhängen. Außerdem sind die der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßen Kisdorfer Weg mit ausgebautem Radweg und Graff Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauliche Nutzungen grenzen nördlich, südlich sowie westlich an den Plangeltungsbereich an. Die nördlich und westlich des Kisdorfer Weges angrenzende baulichen Nutzungen (zum Teil größere Gewerbeunternehmen) sind gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan und dem B-Plan Nr. 40 stark gewerblich geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches ist auf dem dortigen Gewerbegrundstück eine betriebliche Wohnnutzung vorzufinden. Südlich existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb im Hoheitsgebiet der Nachbargemeinde Kisdorf mit Wohnnutzungen.

## 2 Anlass und Ziele

Im Umfeld des Geltungsbereiches besteht ein konkretes Interesse zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges. Der Betrieb beabsichtigt die Produktionsgebäude auf bisher als Kfz-Stellplätze genutzten Flächen auf dem bisherigen Betriebsgelände auszudehnen und gleichzeitig die Fläche im Geltungsbereich als neues Betriebsgrundstück für den ruhenden Verkehr und eine optionale Erweiterung der Produktionskapazitäten zu nutzen. Der Betrieb strebt derzeit die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit Option auf eine Parkpalette sowie perspektivisch auch andere gewerbliche Nutzungs- und Bauoptionen an.

Das Vorhaben dient der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes und des Standorts. Somit hat die Ausweisung der neuen Gewerbefläche eine positive Auswirkung auf den Wirtschaftsstandort der Stadt Kaltenkirchen, da ein bestehender Betrieb langfristig gesichert und somit Arbeitsplätze erhalten werden können.

Die Anforderungen können durch die Änderung und Ergänzung einer bis zur Umgebeindung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf dargestellten Fläche im Außenbereich in eine als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche der Stadt Kaltenkirchen ermöglicht werden. Der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt ist angesichts des Bedarfes eines angesiedelten Betriebes zur Standortsicherung und der herausragenden Eignung der Fläche bedingt durch ihre günstige Lage und Integration in das angrenzende Gewerbegebiet nicht zu vermeiden. Die Eingemeindung und Widmung als Gewerbefläche ist ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Kaltenkirchen. In der Abwägung überwiegen die wirtschaftlichen gegen-

über den Belangen von Natur und Landschaft.

Es sind neben den ökonomischen Belange insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft durch eine ausreichende Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft sowie Baumpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt Kaltenkirchen das Ziel, die bestehenden Versorgungsbe-  
reiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und  
Dienstleistungszentrum zu fördern. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits ein Ein-  
zelhandelsgutachten im Rahmen eines innenstadtnahen Bebauungsplanes<sup>1</sup> und ein Ein-  
zelhandelsgutachten im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für die Innenstadt<sup>2</sup>  
erstellt sowie die geplante Ansiedlung eines Baumarktes insbesondere im Hinblick auf  
mögliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel gutachterlich beurteilt.<sup>3</sup>

Übergeordnetes Ziel für die Innenstadt ist, dass hier insbesondere der erlebnisreiche  
Stadt-/Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im  
Vordergrund stehen soll. Zusätzlich zum Innenstadtbereich sind Nahversorgungsangebo-  
te an wohnortnahen Standorten sinnvoll.

Durch die inzwischen vorliegenden genaueren Kenntnisse über die Relevanz von be-  
stimmten Sortimenten auf die Zentrenstruktur durch die o.g. Gutachten ist eine gezieltere  
bauleitplanerische Steuerung möglich.

Vor dem dargelegten Hintergrund sind **Ziele** des Bebauungsplanes:

- Schaffen von Gewerbegrundstücken für die Erweiterung des ansässigen Betriebes,
- die Berücksichtigung der ökologischen Belange und der landschaftsgerechten Aus-  
bildung einer Eingrünung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen  
Gehölzbestände,
- Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen und sonstigen Versor-  
gungsstrukturen, insbesondere in der Kaltenkirchener Innenstadt,
- Nachbarschaftsgerechte Regelungen zum Immissionsschutz,
- Sach- und fachgerechte Regelung der Erschließung hinsichtlich Verkehr und Ober-  
flächenwasser

### 3 Übergeordnete Planungen

#### **Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998**

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 Sied-

---

<sup>1</sup> GfK Prisma (Oktober 2005): Innenstadtverträglichkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der  
17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hogfeld“ in Kaltenkirchen.

<sup>2</sup> GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rah-  
menplan Innenstadt“.

<sup>3</sup> GfK GeoMarketing (Juni 2012): Bebauungsplan Nr. 75 „Camp“; Verträglichkeit der geplanten zentrenrelevanten  
Randsortimente eines prospektiven Baumarktes Kieler Straße, Kaltenkirchen.

lungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

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 (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Nordstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Sie ist als Mittelzentrum eingestuft und bildet den äußeren Achsenswerpunkt.



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

Gemäß der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I liegt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ innerhalb der Siedlungsachse. Weitere Darstellungen bezüglich der Freiraum- oder Siedlungsstruktur erfolgen nicht.

In den regionalplanerischen Zielen und Orientierungsrahmen für Kaltenkirchen (vgl. R-Plan I, Kap 5.6.2, S. 30 f) wird auf eine weiterhin bestehende erhebliche Nachfrage nach Arbeitsplätzen hingewiesen. Zudem wird vor dem Hintergrund eines begrenzten Entwicklungspotenzials des Gewerbes im Kaltenkirchener Gebiet ein Abstimmungserfordernis mit der Nachbargemeinde Kisdorf genannt.

Diesen Zielen wird die Stadt Kaltenkirchen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gerecht.

### **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 (2) und 2.2. (6)). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet entspricht die Stadt Kaltenkirchen den landesplanerischen Zielen einer wirtschaftlichen Entwicklung in den zentralen Orten.

### **Flächennutzungsplan**

In der parallel in Aufstellung befindlichen 12. Änderung und Ergänzung des seit 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen wird die Fläche im Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## **4 Städtebauliche Begründung**

### **4.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angestrebten Nutzungen des benachbarten Gewerbeunternehmens westlich des Kisdorfer Weges wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden hinsichtlich der Zulässigkeit des **Einzelhandels** eingeschränkt. Die im Kapitel 2 dargelegte Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO.

Gemäß textlicher Festsetzung wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Dies erfolgt in Form sogenannter Positivfestsetzungen zu den gewünschten und innenstadtverträglichen Sortimenten und basiert auf einer durch das Büro GfK Prisma für Kaltenkirchen erarbeiteten Liste nicht-zentrenrelevanter Warengruppen.<sup>4</sup> Nahversorgungsrelevante Warengruppen sind in dieser Liste nicht enthalten.

Durch die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlage-typen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst, die den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“, Tabelle 3, S. 58.

<sup>5</sup> Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung 11. Aufl., 2008, Rn-Nr. 128.1) verweisen auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 27.07.1998 B. v. 27.07.1998- 4 N 31.98- ZfBR 1998, 317=UPR 1998, 459=BauR1998,1197) wonach Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben über bestimmte Branchen regelt, den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechen, wenn die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht.

Fickert / Fieseler (2008, 11. Aufl., Rn 128.3) weisen zudem bzgl. der Definition von Unterarten auf ein Urteil des OVG RhPf (U.v. 24.08.2000-1C 1457/99 - BauR2 001, 907) hin, nach dem „die Begriffe des innenstadtrelevanten oder des nicht innenstadtrelevanten Sortiments eine solche Verfestigung in der ökonomischen Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erfahren (haben), dass sie als typusbildend i. S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können.“

Der Bebauungsplan setzt eine Positivliste fest, da diese gegenüber einer Negativliste eine höhere Rechtseindeutigkeit aufweist.

Bei einem möglichen Ansiedlungsinteresse eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in der Festsetzung aufgeführten Sortimentgruppen zuzuordnen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Zulassung über eine Befreiung, sofern im Zuge einer Einzelprüfung nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Versorgungsbereich oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in dem einem steten Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentgruppen auf den Markt kommen oder sich die Einzelhandelsstruktur Kaltenkirchens und damit ggf. auch die Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimentgruppen verändert.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind in Gewerbegebieten nicht zulässig. Wesentliche Auswirkungen sind in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) zu erwarten, so dass bei Überschreitung dieser Größe die Festsetzung eines Sondergebietes oder ein Einzelnachweis für die Verträglichkeit erforderlich wird.

Neben den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 aufgeführten Sortimenten sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 in den Einzelhandelsbetrieben jeweils zentrenrelevante **Randsortimente** bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010)<sup>6</sup> genannten regelmäßigen Maximalwert für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist eine Eingrenzung jedoch geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Um den in den Gewerbegebieten ansässigen **Handwerks- und Produktionsbetrieben** einen Werksverkauf zu ermöglichen, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung von Betrieben ist, sollen diese ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe nach textlicher Festsetzung 1.3 für andere als die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 zulässigen Sortimente einrichten können. Dabei soll sichergestellt sein, dass die Versorgungsstrukturen in den zentralen Bereichen durch diese Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit ist daher an die Voraussetzung gebunden, dass die Einzelhandelsnutzung in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht. Die Verkaufsstätte darf nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Waren dienen und muss dem Handwerks- oder Produktionsbetrieb untergeordnet sein. D.h. die Einzelhandelsnutzung soll als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb erkennbar sein. Größenordnungen dieser Einzelhandelseinrichtungen, die sich schädigend auf die zentralen und

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7, S. 55.

Nahversorgungsbereiche auswirken, sollen nicht entstehen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Betrieben ein begrenzter Verkauf an Endkunden unabhängig von dieser Festsetzung möglich ist, sofern es sich hierbei nur um eine deutlich untergeordnete Nebenleistung des jeweiligen Betriebes handelt, die in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht und diese lediglich abrundet und nicht als Einzelhandelsbetrieb, sondern bauplanungsrechtlich als unselbständige Verkaufsstätte zu werten ist. Die Zulässigkeit des Gesamtbetriebes richtet sich in diesen Fällen ausschließlich nach den für die Hauptnutzung maßgeblichen Regelungen.<sup>7</sup>

Die im Kapitel 2 dargelegte Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit, Nutzungen einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO.

Neben diesen Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen werden Vergnügungsstätten gem. textlicher Festsetzung 1.4 und 1.5 ausgeschlossen. Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da derartige Einrichtungen der angestrebten Struktur nicht entsprechen.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass **Bordelle, bordellartige Betriebe** sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, nicht zulässig sind.

Neben der expliziten Nennung von Bordellen trifft die Festsetzung bewusst eine weiter gefasste Formulierung unter Bezug auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund, um das vielfältige und sich in steter Wandlung befindliche Angebot dieses Sektors abzudecken.

Neben den Bordellen im eigentlichen Sinne sind somit unter anderem auch bordellartige Betriebe in Form nichtmedizinischer Sauna- und Massagebetriebe, alle Formen der Wohnungsprostitution, sog. Dirnenunterkünften oder auch Nachtlokale, Sexkinos und dergleichen gemeint, sofern sie nicht den auch bisher schon ausgeschlossenen Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Sex-Shops ebenfalls unzulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der nach BauNVO maximal zulässigen Verdichtung, um so die Fläche insbesondere hinsichtlich der Versiegelung für die gewerblichen Nutzungen mit notwendigen Zufahrten wie auch Außenlagerflächen optimal auszunutzen. Die Höhe baulicher Anlagen wird bei zulässigen zwei Vollgeschossen auf maximal 12 m festgesetzt, so dass eine Erweiterung in einer marktgängig üblichen Größe realisierbar ist.

Die überbaubare Fläche wurde mit den Baugrenzen so geschnitten, das eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität zur Realisierung der gewerblichen Vorhaben besteht.

### **Bauweise**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um innerhalb der Baugrenzen eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Städtebauliche Erfordernisse zur Festsetzung einer

<sup>7</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus (1. Aufl. 2007): Der standortgerechte Einzelhandel, S.19-26.

Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen bestehen angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes nicht. Die erforderlichen Abstände gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind einzuhalten.

### **Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich auf die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen.

So 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.

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

## **4.2 Verkehr**

Das Baugebiet grenzt im Westen an die vorhandene Gemeindestraße Kisdorfer Weg an. Nordwestlich verläuft die untergeordnete öffentliche Straße Graff, die in nördlicher Richtung fortgeführt wird. Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft ab der Straße „Graff“ ein Feldweg (Gemeinde Oersdorf) in östlicher Richtung.

Der Kisdorfer Weg bindet Richtung Süden in seinem weiteren Verlauf an die Kreisstraße K97 (Feldstraße / Kaltenkirchener Straße) an, die durch das Kaltenkirchener Gewerbegebiet in Richtung Hamburger Straße L320 und zur BAB A7, Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg / Kaltenkirchen Süd führt. Eine gute verkehrliche Anbindung ist für den gewerblichen Kfz-Verkehr gegeben, ohne größere wohnbauliche Nutzungen zu beeinträchtigen.

Westlich befindet sich in ca. 800 m Luftlinie entfernt zum Rand des Geltungsbereiches die AKN-Haltestelle Kaltenkirchen-Süd. Fußläufig ergibt sich eine unwesentlich längere Strecke. Mit einer Entfernung von rund 1,5 km zum Zentrum Kaltenkirchens verfügt der Plangeltungsbereich bereits heute über eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Bei einer Nutzung als Stellplatzanlage kann diese dem benachbarten arbeitsplatzintensiven Betrieb insbesondere für die PKW der Mitarbeiter dienen, die im Schichtbetrieb tätig sind. Bei der Anlage einer offenen Stellplatzanlage sind ca. 300 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher umsetzbar.

Zu Zeiten des Schichtwechsels wäre mit besonderen Verkehrsspitzen zu rechnen, so dass eine deutliche Trennung der Verkehre in eine Zu- und Abfahrt sinnvoll ist. Geplant ist, dass die Zufahrt direkt vom Kisdorfer Weg und die Ausfahrt Richtung Norden über die Straße „Graff“ erfolgt. Hierfür ist ein Durchbruch durch den nördlichen Knick erforderlich, der sich aus verkehrlichen Gründen nicht vermeiden lässt.

Die Erschließung einer Erweiterung des ansässigen Betriebes durch eine Gewerbehalle erfolgt gleichermaßen.

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs frei auf der Fläche anzuordnen, sofern

diese nicht anderen flächigen Festsetzungen widersprechen.

### 4.3 Emissionen und Immissionen

Durch das Büro Lairm Consult wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen getroffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen eines allgemeinen Gewerbegebietes und des zur Zeit anvisierten Vorhabens einer Stellplatzanlage gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich nördlich und südlich des Plangebiets. Weiterhin liegt nördlich des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets eine Wohnbebauung, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

#### Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangelungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von  $LW = 60/60 \text{ dB(A)}$  (tags/nachts) zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an den maßgeblichen Immissionsorten nördlich des Gewerbe- und Industriegebiets die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden. Eine Emissionsbeschränkung ist daher nicht erforderlich.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Stellplatzanlage zu prüfen, wurde ergänzend eine Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes der Stellplatzanlage erstellt. Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die jeweiligen Immissionsrichtwerte und das Relevanzkriterium an allen Immissionsorten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden nördlich des Plangelungsbereichs der Immissionsrichtwert und das Relevanzkriterium eingehalten. Südlich des Plangebiets wird die Vorgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird überwiegend den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Lediglich an der dem Plangebiet zugewandten

Nordseite des südlichen Nachbargebäudes wird der Mindestabstand unterschritten. Allerdings handelt es sich um einen Mitarbeiterstellplatz, so dass das Unternehmen durch Anweisung (ggf. durch Ausschließen einer entsprechenden Nutzung im Nachtzeitraum für die innerhalb des Radius von 21 m um den Immissionsort liegenden Stellplätze) dafür Sorge tragen kann, dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten ist.

Insgesamt ist die geplante Stellplatzanlage mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich.

Damit eine für ein zukünftiges Vorhaben ggf. im Bauantrag nachzuweisenden Lärmschutzanlage im Grenzbereich zu dem südlich gelegenen Wohngrundstück (innerhalb des Außenbereiches) auch baurechtlich zulässig ist, wird eine Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen festgesetzt. Die Höhe dieser Anlage ist auf maximal 3,5 m begrenzt.

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einer Verkehrsuntersuchung zur Lärmaktionsplanung entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich im straßennahen Bereich des Kisdorfer Wegs Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten.

Im Tageszeitraum werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte des Kisdorfer Weg und in den Nachtstunden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte des Kisdorfer Weg überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Ergänzend sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

## **4.4 Grünordnung**

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten gewerblichen Gebäude und Nutzungen kommt der Eingrünung unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände eine besondere Bedeutung zur Eingriffsminimierung zu.

Hierzu wird das Pflanzen von Bäumen auf dem Grundstück festgesetzt. So sind aus städtebaulichen Gründen als stadträumliche Abgrenzung zum Kisdorfer Weg straßenparallel vier Straßenbäume zu pflanzen. Außerdem ist zur Durchgrünung auf dem Grundstück innerhalb einer möglichen ebenerdigen Stellplatzanlage je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern alternativ eine Parkpalette errichtet wird, ist statt der Baumpflanzungen für eine ausreichende Fassadenbegrünung entsprechend der textlichen Festsetzungen zu sorgen.

Der vorhandene, gemäß LNatSchG geschützte Knick im Norden sowie im Süden entlang des Kisdorfer Weges des Geltungsbereiches wird – abgesehen von dem notwendigen Durchbruch für je eine Zu- und eine Ausfahrt – als zu erhalten festgesetzt. Durch die Erweiterung und Neuanlage wird die Eingrünung und Abschirmung zur offenen Landschaft im nordöstlichen bis südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sichergestellt. Der Knickdurchbruch wird mit der Neuanlage des Knicks ausgeglichen. Die Festsetzung von breiten Knickschutzstreifen ermöglichen den langfristigen Schutz und eine naturnahe Gestaltung der Gewerbegebietsränder zur offenen Landschaft.

Die weiteren Ausgleichsbedarfe werden auf einer externen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches gedeckt. Die Größe und die Lage der für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt. Der Ausgleichbedarf wird durch eine rund 2.650 qm große externe Ausgleichsfläche gedeckt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.4 und Begründung).

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange und des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Durch den Geltungsbereich führt in der Verlängerung der Straße Graff eine historische Wegeverbindung. Dieser sog. „Ochsenweg“ führte vom dänischen Viborg bis nach Zollenspieker bei Hamburg. Noch bis in das 19. Jahrhundert hinein wurde der Weg genutzt, um Rinder aus Jütland und den dänischen Inseln zu den Mastgebieten in den Nordseemarschen der Westküste Schleswig-Holsteins, Ost- und Westfrieslands zu treiben. Ein Verweis auf diese historisch bedeutsame Wegeverbindung kann im Rahmen der baulichen Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben beispielsweise in Form von einer entsprechenden Oberflächengestaltung oder Markierung entlang des historischen Pfades erfolgen.

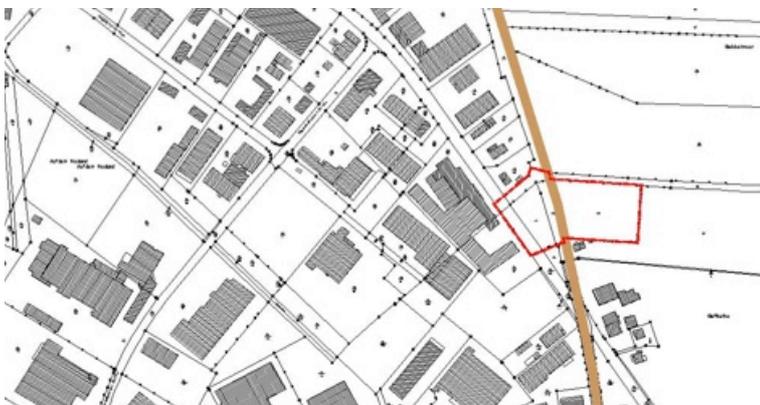


Abbildung 2: der Verlauf des historischen „Ochsenweges“ durch den Geltungsbereich

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung / Grundwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen.

### Oberflächenentwässerung

Im Verfahren wurde ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft (siehe Anlage) erarbeitet. Dieser trifft Aussagen über die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser. Die Entwässerung erfolgt entsprechend textlicher Festsetzung 3.1 über eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches. Das notwendige Speichervolumen kann mit Rigolen geschaffen werden. Anhand einer Vorentwurfsplanung für eine Stellplatzanlage wurden die erforderlichen Größen der Versickerungsmulden exemplarisch nachgewiesen (siehe Anlage).

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt zur Zeit die Vorplanungen für die Verbesserung der Vorflutsituation in der nördlich gelegenen Ohlau-Niederung ausarbeitet, ist eine Abweichung davon gemäß Satz 2 dann möglich, wenn das Niederschlagswasser dem dafür zu ertüchtigenden Regenrückhaltebecken Nr. 10 (Graffgraben) zugeführt werden kann. Von diesem ist ein kontrollierter Zufluss in die Ohlau zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis wäre hierfür zu erbringen.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ zu beachten. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen gilt als „normal verschmutzt“ und ist vor der Versickerung zu behandeln, Niederschlagswasser von Dachflächen darf direkt zur Versickerung gebracht werden.

Gemäß Bodengutachten ist der Untergrund gut wasserdurchlässig ( $k_f = 2,5 * 10^{-5}$  m/s). Der höchste anzunehmende Grundwasserstand liegt bei ca. NN+ 28,50 m (ca. 2,0 m unter Gelände). Er erlaubt bis zu 1,0 m tiefe Versickerungsanlagen, bei Auffüllung des Geländes auch tiefere. Entsprechende Nachweise sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Vorschaltung eines Sandfanges bzw. Ölabscheiders ist zu überprüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen ist.

Entlang des Kisdorfer Weges verläuft ein öffentlicher Regenwassersammler durch das private Baugrundstück; ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers ist festgesetzt.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### Brandschutz

Für die verbindliche Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitzustellen sein wird. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmi-

gungsverfahren zu beachten.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010 - IV 334 - 166.701.400 – erfolgt mit 96 cbm/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

### **Telekommunikation**

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1989), insbesondere Anlage 3, zu beachten

Hinsichtlich der Koordinierung sämtlicher Maßnahmen für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

## **4.6 Kampfmittel**

In dem Gebiet des Geltungsbereiches sind Kampfmittel nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt worden. Munitionsfunde in diesen Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Bei den o. a. Flächen handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsflächen.<sup>8</sup> Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Hierzu ist das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

Das Schreiben des Kampfmittelräumdienstes ist bei beabsichtigten Bauarbeiten zumindest in Kopie mitzuführen und Berechtigten auf Verlangen vorzuzeigen. Dieses ist bei der Bau- und Planungsabteilung der Stadt Kaltenkirchen erhältlich.

## **5 Umweltbericht**

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

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes**

Die Stadt Kaltenkirchen hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 zur Festsetzung eines Gewerbegebiets gefasst. Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom September 2004 (zuletzt geändert im Juli 2011) durchgeführt.

<sup>8</sup> Schreiben des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst vom 31.10.2013

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 (§ 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.

### 5.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

#### Art und Umfang des Vorhabens

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich lag bisher auf Kisdorfer Gemeindegebiet und nach der Umgemeindung dieser Flächen möchte die Stadt Kaltenkirchen mit der parallel betriebenen 12. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ dem konkreten Interesse zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges gerecht werden. Der produzierende Betrieb beabsichtigt die Produktionsgebäude auf bisher als Kfz-Stellplätze genutzten Flächen auszudehnen, und gleichzeitig die Fläche im Geltungsbereich als neues Betriebsgrundstück für den ruhenden Verkehr und eine optionale Betriebserweiterung zu nutzen. Für das anfallende Regenwasser ist eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Da der Geltungsbereich am Ortsrand, hin zur offenen Landschaft liegt, ist der östliche Teil dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. Anlage 1 Blatt 1 Lageplan -Entwicklung- in den Anlagen zum Umweltbericht). Laut Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Parkplatzes ab einer Größe von 0,5 ha bis zu 1 ha (18.4.2) und den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen ab einer Größe von 2 ha bis zu 10 ha (18.7.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. § 17 UVPG besagt: *Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.*

Die Umweltprüfung, die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde liegt wird schutzgutbezogen abgearbeitet, stellt die Merkmale des Vorhabens heraus und Umweltbelange und Auswirkungen einander gegenüber. Somit entspricht sie den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Anlage 2 UVPG).

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Es ist eine Bebauung bis zu einer Höhe von maximal 12 m zulässig.

Die festgesetzten Nutzungen nehmen folgende Flächenanteile ein:

• Plangebiet		11.860 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiet		10.195 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche		931 m <sup>2</sup>
• Knickschutzstreifen	Bestand	681 m <sup>2</sup>
	Neuanlage	741 m <sup>2</sup>
• versiegelbare Fläche		8.156 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ befindet sich am südöstlichen Stadtrand Kaltenkirchens am Rande eines Gewerbegebietes. Er umfasst einen Teil des Kisdorfer Weges, der Straße Graff und eine bisher landwirtschaftlich, für die Pferde- und Ponyhaltung genutzte Fläche östlich des Kisdorfer Weges. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich südlich ein Pferde- und Ponyhof und westlich und nordöstlich Gewerbebetriebsflächen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen mit Knicks gesäumten Feldweg und dahinterliegende landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten schließt sich eine weitere für die Pferde- und Ponyhaltung genutzte, landwirtschaftliche Fläche an.

## 5.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachgesetze

Der Bebauungsplan wird aufgestellt 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Landeswaldgesetz (LWaldG) und Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt.

Auf der Basis der Bestandserhebung und -bewertung erfolgt die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen auf Basis des gemeinsamen **Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“**.

## 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 (1998)</b>	Das Plangebiet liegt außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Kaltenkirchen, aber innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Kaltenkirchen – Norderstedt. Östlich der Siedlungsachse schließt sich ein regionaler Grünzug mit einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ohlau-Niederung) an.
<b>Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaltenkirchen</b>	Da die Fläche bisher zum Gemeindegebiet von Kisdorf gehörte, ist sie in der aktuellen Fassung des Kaltenkirchener FNP nicht enthalten.

Fachplanung	Wesentliche Angaben für das Plangebiet
<b>Landschaftsprogramm Schleswig- Holstein, 1999</b>  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.	Zu dem Plangebiet macht das Landschaftsprogramm keine spezifischen Aussagen.
<b>Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I, 1998</b>  Beinhaltet die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Planungsraum I, in dem sich das B-Plan-Gebiet befindet.	Laut Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich, entlang der Ohlau erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems
<b>Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen, 2004</b>	Da die Fläche bisher zum Gemeindegebiet von Kisdorf gehörte, ist sie im Kaltenkirchener Landschaftsplan nicht enthalten.  Eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Kaltenkirchen für diesen und weitere Änderungsbereiche erfolgt in einem späteren Planverfahren.

### 5.1.4 Schutzgebiete und -objekte

Weder im Änderungsbereich, noch in der Umgebung des Gebietes befinden sich Landschafts-, Natur- oder ausgewiesene Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen.

Das im und um das Bearbeitungsgebiet befindliche **Knicknetz** ist mit seinen Strukturen nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

## 5.2 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 Naturschutz und Landschaftsbild sowie die **Empfindlichkeit** des Schutzgutes gegenüber planerischen Veränderungen bewertet als:

**besonders, allgemein** oder **gering** (gemäß Runderlass 1998).

Im Anschluss daran werden für die Planung die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt und es wird bewertet, ob diese als erheblich einzustufen sind. Entsprechend ergibt sich die Einschätzung, ob mit der Planung für das jeweilige Schutzgut keine Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen oder erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sind.

Geeignete **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung** negativer Umweltauswirkungen werden abgeleitet.

### 5.2.1 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.

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand Kaltenkirchens im Randbereich eines großräumigen Gewerbe- und Industriegebietes. Es wird aktuell von einer zur Pferde- und Ponyhaltung genutzten landwirtschaftlichen Fläche eingenommen, die z.T. von Knicks eingefasst ist. Nach Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich ein Pferde- und Ponyhof mit Reithalle, im Westen und Norden Gewerbegebiete.

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Hierbei handelt es sich in Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholung um eine unempfindliche Nutzung. Bei dem angrenzenden Pferde- und Ponyhof und Wohnbereichen nördlich des Getungsbereiches handelt es sich dagegen um eine empfindliche Nutzung. Daher wurde durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s.a. Anlage und Kapitel 4.5). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung der Maßnahme) ausgewiesen und bewertet. Darin wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm ermittelt.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind bereits Vorbelastungen durch **Immissionen** vorhanden:

### **Verkehrslärm**

Am Geltungsbereich verläuft der Kisdorfer Weg, der südlich in seiner Verlängerung auf die Kreisstraße K97 trifft. Die Landesstraßen L320 und L326 verlaufen in räumlicher Nähe. All diese Straßen werden stark von Verkehr genutzt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der K97 im Geltungsbereich 50 km/h. Hinzu kommt ein erhöhtes Lastverkehrsaufkommen durch die An- und Ablieferströme im Gewerbegebiet. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist im Plangeltungsbereich gegeben.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

### **Gewerbelärm**

In dem westlich und nördlich gelegenen Gewerbegebiet auf der anderen Seite des Kisdorfer Weges haben sich Betriebe angesiedelt, die keine Lärm emittierende Produktion vornehmen bzw. deren Produktion sich in geschlossenen Räumen vollzieht (Logistikbetriebe, Personal- und Marketingdienstleistung, KfZ-Zubehör, Einzelhandel usw.). Störende Emissionen gehen also von hier nicht aus.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von  $L_w = 60/60$  dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an den maßgeblichen Immissionsorten nördlich des Gewerbe- und Industriegebiets die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden. Eine Emissionsbeschränkung ist daher nicht erforderlich.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Stellplatzanlage zu prüfen, wurde ergänzend eine Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes der Stellplatzanlage erstellt. Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die jeweiligen Immissionsrichtwerte und das Relevanzkriterium an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum werden nördlich des Plangeltungsbereichs der Immissionsrichtwert und das Relevanzkriterium eingehalten.

Südlich des Plangebiets wird die Vorgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt.

### **Schadstoffimmissionen**

Im Plangebiet ist mit Einträgen von Schadstoffen, die von der Verkehrsnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld herrühren, zu rechnen (Hintergrundbelastung). Da der betrachtete Bereich in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden ist, wird auf eine bodenhygienische Untersuchung verzichtet.

In Bezug auf die **Erholungsfunktion** sind diese Flächen von untergeordneter Bedeutung, da sie derzeit der Tierhaltung dienen. Für das Landschaftsbild hat der Bereich in der Weise eine Bedeutung, dass der derzeit den Ortsrand hin zur offenen Landschaft der Ohlau-Niederung bildet. Da der Bereich allerdings nicht an Wander- oder Radwege angeschlossen ist, wird auch hier nicht von einer Bedeutung für die Erholung ausgegangen. Aufgrund der angestrebten Gewerbenutzung wird eine **geringe Empfindlichkeit** des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der angestrebten Planung festgestellt.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 77 „Graff“ bei Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Menschen (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung) zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung** von Beeinträchtigungen sind folgende:

- Erhaltung und Neuschaffung von Knickstrukturen (Kleinklima-/ Landschaftsbild-, Erholungsfunktion)
- Erhaltung von Großbäumen (Ortsbild-/Erholungsfunktion)
- Neupflanzung von Straßenbäumen (Ortsbild)

### 5.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Gemäß § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die Beschreibung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung, die im März 2013 durchgeführt wurde. Ausgehend von den erfassten Biotoptypen und -strukturen wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt (s. Anlage zum Umweltbericht), deren Ergebnisse ebenfalls in diese Beschreibung und Bewertung eingeflossen sind.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Barmstedt-Kisdorfer Geest, einem Teil des Naturraumes „Schleswig-Holsteinische Hohe Geest“. Die Landschaftseinheit in der das Plangebiet liegt wird als "Kaltenkirchener Sander" bezeichnet, der zwischen der Stauchmoränenstaffel des "Kisdorfer Wohldes" im Osten und der "Barmstedter Grundmoränenplatte" im Süden. Auf den glazialen (eiszeitlichen) Sandablagerungen im Untersuchungsgebiet würden sich voraussichtlich als **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (pnV) ein "Drahtschmielen-Buchenwald" aus den "Birken-Eichenwäldern" (*Betulo-Quercetum typicum*), die sich auf nährstoffarmen Quarzsanden einstellen, entwickeln. Auf normalfeuchten Böden würden sich in einem "Birken-Eichenwald" Buchen ansiedeln, die mit der Zeit die anderen Baumarten zurückdrängen würden, so dass sich als Klimaxgesellschaft der "Drahtschmielen-Buchenwald" entwickeln würde.

#### **Biotoptypen**

Das Plangebiet wird laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag (s. Anlage zum Umweltbericht) durch folgende Biotoptypen und deren ökologische Bedeutung geprägt:

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Code	Biotyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung /Empfindlichkeit*		
			besonders	allgemein	gering
Gl	Artenarmes Intensivgrünland	/		X	
AA	Acker	/			X
HW	Knick	§ 21 LNatSchG	X		
HWt	Knick, mit standorttypischer Gehölzvegetation	§ 21 LNatSchG	X		
HGy	Naturnahes Feldgehölz	/		X	
HGr	Baumreihe, Nadelbäume	/			X
HGb	Einzelbaum, Laubbaum	/		X	
RHm	(Halb-)ruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	/		X	
SVS	Straßenverkehrsflächen, versiegelt	/			X
SVs	Feldweg, unversiegelt	/			X
SDs	Dörfliche Siedlungsflächen	/		X	
SIg	Gewerbegebiet/ -betrieb	/			X

\* Einstufung gemäß Runderlass 1998

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Natura 2000, Naturschutz-, oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Als besonders geschützte Biotope (§ 21 LNatSchG) sind die Knicks einzustufen. Ferner sind die auf den Knicks stehenden Überhälter ab einem Stammdurchmesser von 50 cm (gemessen in 1 m Höhe vom Knickwall) als ortsbildprägende/ landschaftsbestimmende Bäume (§ 8 LNatSchG) zu schützen.

Für die flächenmäßig von der Planung am stärksten berührten Biotoptypen wird im Fall der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Intensivgrünland) eine **geringe Empfindlichkeit**, im Fall der Knicks und Überhälter eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen festgestellt.

### Tiere

Die Intensivgrünlandflächen können aufgrund der intensiven Nutzung als faunistisch verarmt gelten. Da das Plangebiet und seine nähere Umgebung von Nutzungen überprägt sind und in den Flächen seltene bzw. besonders hochwertige Biotoptypen fehlen, ist hier das Vorkommen anpassungsfähiger Tierarten zu erwarten. Die Knicks als Verbundelemente haben Bedeutung für mobile Arten (Kleinsäuger, Reptilien, größere Insekten).

Die Biotopstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung haben laut der faunistischen Potenzialanalyse (s. Anlage zum Umweltbericht) Habitatfunktionen (Brut, Nahrung, Jagd) vor allem für Vögel und für Fledermäuse.

Potenziell vorkommende Vogelarten in den Knicks und Gebüsch sind vor allem in dörflichen Siedlungen häufige, gehölzbrütende Arten wie z.B. Amsel, Singdrossel, Grünfink, Buchfink, Goldammer, Schwanzmeise, Heckenbraunelle, Neuntöter, Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Dorngrasmücke (*Sylvia*

*communis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Auch bodenbrütende Arten der Gehölze und Gärten, wie z.B. Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Fitis (*Phylloscopus trochilus*) können möglicherweise in den im Untersuchungsgebiet liegenden Knicks und Gebüschbrütern brüten. Auf den Grünlandflächen sind Brutvorkommen von Bodenbrütern der offenen Kulturlandschaft eher unwahrscheinlich, da sie in der Nähe von Wohnsiedlungen und einer stärker frequentierten Straße liegen. Sie sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Für Fledermäuse hat das Plangebiet vor allem als Jagdrevier Bedeutung, hier sind die auch an Siedlungsrändern häufigen Arten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr zu erwarten. Die älteren Überhälter in den Knicks sind mögliche Sommer- bzw. Tagesquartierstandorte für Fledermäuse.

Die **Fauna** als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften besitzt eine **allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

Dem **Schutzgut Arten und Lebensräume** insgesamt ist im Plangebiet eine **allgemeine bis hohe Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen.

Bei der Umsetzung der Planung wird die Überbauung und Versiegelung von Flächen vorbereitet, die als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren gehen. Die Knicks mit ihren Überhältern im Norden und Nordwesten des Plangebietes werden, mit Ausnahme eines 7,5 m langen Teilstücks für einen Knickdurchbruch und eines Jungknicks am Kisdorfer Weg, zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit weitestgehend von der Planung unberührt.

Mit dem Verlust von Flächen mit Biotoppotenzial sind **nachteilige, aber ausgleichbare Auswirkungen** auf das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung** erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende:

- Die wesentlichen der vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit.
- Der Großteil der Knicks wird zum Erhalt festgesetzt und durch einen Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt.
- Erhaltung der Großbäume
- 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).

### 5.2.3 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in einer artenschutzrechtliche 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 evtl. Verbotstatbestände ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (s. Anlage zum Umweltbericht).

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

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt dar, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht zu erwarten sind:

- Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den hier geprüften Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-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.

#### 5.2.4 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 § 7 LNatSchG gewertet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Barmstedt-Kisdorfer Geest, die geprägt ist von saaleiszeitlichen Ablagerungen. Die geologischen Gegebenheiten sind gemäß Landschaftsplan bzw. Karte „Geologie“ des Geologischen Landesamtes als wartheiszeitlicher Sander über saaleiszeitlichem Geschiebelehm angegeben. Die Reliefierung ist schwach ausgeprägt.

Der vorhandene Boden ist im Geltungsbereich als Gley-Podsol (G-P 1) über Sand/ Kies anzusprechen.

##### **Gley-Podsol (G-P 1)**

Schluffiger Sand (uS) über Fein- bis Mittelsand, z.T. mit Schluffbändern, über Grobsand bis Kies, stellenweise über älterem Torf bzw. Mudde

Mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe

Geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität

Geringe bis hohe Wasserdurchlässigkeit

Grundwasserstände:	Feuchte Zeit:	50 – 100 cm unter Flur
	Trockene Zeit:	100 - 200 cm unter Flur

Im Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de>) werden die Böden des Landes hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen klassifiziert (siehe Erläuterungen zur Bodenbewertung in Anlage zum Umweltbericht). Hieraus wird in

Tabelle 2 für den Boden im Plangebiet die naturschutzfachliche Bewertung der ökologischen Bedeutung / der Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Planung abgeleitet. Aus der Klassifikation von Biotopentwicklungspotenzial, Wasserhaushaltsverhältnissen, Nährstoffverfügbarkeit und Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe lässt sich für den Boden im Plangebiet unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten eine **allgemeine Bedeutung** ableiten. Daraus ergibt sich eine **allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber der Planung.

Die Böden im Plangebiet sind in landwirtschaftlicher Nutzung und unversiegelt. Sie stehen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Tabelle 2: Bewertung des Bodens im Plangebiet nach Teilfunktionen

Bodenteilfunktion / Kriterium	Parameter mit Klassifikation lt. Umweltatlas SH	Ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit (eig. Bewertung)				
		hoch	hoch bis mittel	mittel	mittel bis gering	gering
<b>Lebensraum für Pflanzen</b>						
Biotopentwicklungspotenzial	Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): <b>stark frisch</b>			X		
<b>Bestandteil des Wasserhaushalts</b>						
Allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse	Feldkapazität (FK <sub>we</sub> ): <b>sehr gering</b>	X				
<b>Bestandteil des Nährstoffhaushaltes</b>						
Nährstoff-Verfügbarkeit	S-Wert (S <sub>we</sub> ) <sup>1</sup> : <b>mittel</b>			X		
<b>Filterfunktion</b>						
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	Bodenwasseraustausch (NAG) <sup>2</sup> : <b>sehr hoch</b>	X				
<sup>1</sup> S <sub>we</sub> : Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum <sup>2</sup> NAG: Nitratauswaschunggefährdung						

Der hier anstehende schluffige Sand besitzt eine geringe Pufferkapazität für mineralische Stoffe. Die Grundwasserstände liegen je nach Jahreszeit bei 0,5 bis 2 m Tiefe unter GOK, so dass der Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Schadstoffeintrag als hoch bezeichnet werden kann.

Boden und Grundwasser weisen eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung auf.

Mit der Überbauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen geht die Versiegelung bislang unversiegelter Böden einher, diese stehen dann nicht mehr als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. Damit sind **erhebliche, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigung**

**gungen des Schutzgutes Boden** verbunden.

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserversickerung im Plangebiet selbst wird die Versickerungsbilanz nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird somit **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Grundwasser haben.

Im Bebauungsplan sind **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung** erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers direkt und indirekt festgesetzt, die u.a. zur Minimierung der Versiegelung, Optimierung der Erschließung, und Minimierung von Erdmassenbewegungen führen. Die Einhaltung von DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften trägt zur Vermeidung und Verminderung bei.

- Minimierung der versiegelten Fläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit die Nutzung es zulässt
- Rückhaltung des Oberflächenwassers

### 5.2.5 Schutzgut Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden und somit auch nicht betroffen.

### 5.2.6 Schutzgut Klima, Luft

Großräumig betrachtet unterliegt Kaltenkirchen den kühl-gemäßigten, ozeanischen Klimabedingungen mit relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 776 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8,1 °C. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, es wird an die bestehende Bebauung entlang des Kisdorfer Weges angebunden. Die überplanten Grünlandflächen haben keine besondere siedlungsklimatische Funktion, etwa als Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftbahnen. Es sind keine bestehenden negativen klimatischen und lufthygienischen Einflüsse auf das Plangebiet zu erkennen. Die lufthygienische Situation im betrachteten Raum ist als unproblematisch zu betrachten. Es besteht eine **allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Im Fall der Überbauung von bislang nicht überbauten Bereichen sind in der Regel Umweltwirkungen aus ansteigender Verkehrsbelastung und einer allgemeinen Erwärmung aufgrund der Bebauung und einer abnehmenden Luftzirkulation zu erwarten. Positive Auswirkungen auf das Lokalklima ergeben sich aus den geplanten neuen Knickstrukturen im Westen des Geltungsbereiches.

Aufgrund der nicht bedeutenden siedlungsklimatischen Funktion des Gebietes sind nur geringe Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Es entstehen hierdurch **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Klima und Luft.

Die zu den Schutzgütern "Boden und Grundwasser", "Oberflächengewässer", "Arten und Lebensräume" sowie "Orts- und Landschaftsbild" genannten **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen** beeinflussen das Kleinklima positiv.

### 5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich der Siedlungslage von Kaltenkirchen. Der Bildraum im Bereich des Vorhabens wird durch die Ortsrandsituation mit Gewerbebetrieben am jetzigen Rand der Bebauung, eine dörfliche Siedlungsfläche (Pferde- und Ponyhof) und landwirtschaftliche Flächen, die durch Knicks untergliedert werden, geprägt. Vom Kisdorfer Weg und der Straße Graff aus nach Osten erstreckt sich der noch erhaltene Bereich einer typischen schleswig-holsteinischen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet bietet ein Bild von geringer bis mittlerer Vielfalt. Die nahezu ebenen Grünlandflächen wirken einförmig, durch die Knicks hat jedoch der Bildausschnitt eine der hiesigen Kulturlandschaft entsprechende Charakteristik. Dem Schutzgut wird eine **allgemeine Empfindlichkeit** zugeordnet.

Die Umsetzung der Planung bewirkt, dass ein landwirtschaftlich genutzter Raum mit einer gewerblichen Baufläche überplant wird. Der Charakter des Ortsbildausschnittes wird völlig verändert. Durch die bestehenden Knicks ist das Gebiet z.T. zur vorhandenen Bebauung und zur offenen Landschaft hin eingegrünt. Es ist davon auszugehen, dass die Knicks durch die vom Gewerbegebiet ausgehenden Beeinträchtigungen zwar an Lebensraumqualität verlieren, in ihrer Funktion als Eingrünung jedoch ihren Wert behalten werden.

Mit Blick auf den Bestand westlich des Kisdorfer Weges dem Plangebiet gegenüber, ist festzustellen, dass sich das Vorhaben hieran anpasst.

Insgesamt ist von **nachteiligen, aber nicht erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut auszugehen.

Folgende Festsetzungen bzw. **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung** von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Art und Maß der Bebauung sind angemessen und der Umgebungsbebauung angepasst,
- Vorhandene Knicks sind zu erhalten,
- Erhaltung der Großbäume.

### 5.2.8 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.

Innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend sind keine Kultur- und Sachgüter, die einem rechtlichen Schutz unterliegen, vorhanden bzw. bekannt. Es besteht **keine Empfindlichkeit** dieses Schutzgutes gegenüber der Planung, deren Umsetzung führt zu **keinen Beeinträchtigungen**.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt wer-

den, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Durch den Geltungsbereich führt in der Verlängerung der Straße Graff eine historische Wegeverbindung. Der „Ochsenweg“ führte vom dänischen Viborg bis nach Wedel bei Hamburg. Noch bis in das 19. Jahrhundert hinein wurde der Weg genutzt, um Rinder aus Jütland und den dänischen Inseln zu den Mastgebieten in den Nordseemarschen der Westküste Schleswig-Holsteins, Ost- und Westfrieslands zu treiben.

### **5.2.9 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.

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

### **5.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Durchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in der jetzigen Form beibehalten werden. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser blieben bestehen. Die beschriebenen und bewerteten Funktionen des Bodens im Naturhaushalt mit ihrer Bedeutung für das Grundwasser, Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima blieben erhalten.

### **5.4 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 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.

#### **5.4.1 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 Bereiche,
- Rodung von 7,5 m Knick (Knickdurchbruch) und 66 m Jungknick,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,

- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

#### **5.4.2 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.

Ein Teil der Kompensation für die Versiegelung von Flächen wird durch die naturnahe Gestaltung intensiv genutzter Landschaftsteile (Knickschutzstreifen) innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Zudem wird das vorhandene Knicknetz erweitert, um eine Eingrünung zur offenen Landschaft zu schaffen und der vorhandene, degradierte Knick ohne Strauchschicht durch Strauchpflanzungen aufgewertet.

Der überwiegende Teil der Ausgleichsbedarfe wird auf einer externen Ausgleichsfläche in der Schirnauniederung (Flur 3, Flurstück 33/4 tlw. der Gemarkung Kaltenkirchen) außerhalb des Plangeltungsbereiches gedeckt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan (s. Anlage zum Umweltbericht) arbeitet die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den gesamten Geltungsbereich ab und kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Aufstellung des B-Planes ergibt als Summe der versiegelbaren Flächen 8.156 m<sup>2</sup> und ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden von 4.078 m<sup>2</sup>.
- Als Summe anzurechnender Ausgleichsflächen werden 4.078 m<sup>2</sup> ermittelt (1.422 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangeltungsbereiches, 2.656 m<sup>2</sup> außerhalb).
- Zum Ausgleich eines Knickdurchbruchs von 7,5 m Länge und einer Knickrundung eines Jungknicks sind 98 m Knick neu anzulegen. 84 m Knick werden innerhalb des Geltungsbereiches neu angelegt, 140 m Bestandsknick werden aufgewertet (entspricht 25 m Knickneuanlage).

#### **5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Bezogen auf den Standort sind alternative Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ bezieht sich einen entstandenen Erweiterungsbedarf eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges. Andere Flächen stehen in der näheren Umgebung nicht zu Verfügung, womit Standortalternativen nicht gegeben sind.

### **Bezogen auf den Planinhalt**

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender textlicher und zeichnerischer Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Kompensationsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

## **5.6 Zusätzliche Angaben**

### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und seiner Umgebung wurden im März 2013 kartiert (Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte in Form einer Potenzialanalyse.

Die Arbeiten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung orientierten sich am Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998).

### **Lärmgutachten**

Durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen getroffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen eines allgemeinen Gewerbegebietes und des zur Zeit anvisierten Vorhabens einer Stellplatzanlage gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm ermittelt.

### **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.

## **5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Graff“ verfolgt die Stadt Kaltenkirchen das Ziel dem konkreten Interesse zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges gerecht zu werden. Der produzierende Betrieb beabsichtigt die Produktionsgebäude auf bisher als Kfz-Stellplätze genutzten Flächen auszudehnen und gleichzeitig die Fläche im Geltungsbereich als neues Betriebsgrundstück für den ruhenden Verkehr und eine optionale Betriebserweiterung zu nutzen.

Die Zufahrt zum Grundstück wird über den Kisdorfer Weg ermöglicht, die Abfahrt über die Straße "Graff", nordwestlich des Plangebietes. Das anfallende Regenwasser wird im

Plangebiet selbst versickert.

Der Knick im Norden wird, abgesehen von einem Knickdurchbruch für eine Abfahrt vom Grundstück, erhalten, durch Pflanzungen aufgewertet und durch die Einrichtung eines 5 m breiten Schutzstreifens (vom Knickfuß) gegenüber Beeinträchtigungen aus der Bebauung und der Nutzung der angrenzenden Flächen geschützt. Die Rodung des Jungknicks am Kisdorfer Weg wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Knickneuanlage und Knickaufwertung ausgeglichen.

Die internen Maßnahmenflächen dienen dem Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelungen. Auf einer in der Schirnauniederung gelegenen Ausgleichsfläche wird der verbleibende Ausgleich für die zusätzlichen Bodenversiegelungen nachgewiesen.

Das Plangebiet wird zum Einen durch das Anpflanzen von Straßenbäumen entlang des Kisdorfer Weges, zum Anderen durch die Neuanlage von Knicks am Ostrand der Fläche durchgrünt.

## 6 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)