

## Gemeinde Hohenwestedt

### Begründung des Bebauungsplans Nr. 52

für das Gebiet nördlich der „Kellinghusener Chaussee“, östlich der Straße „Lerchenfeld“, südlich der Straße „Am Gaswerk“ und westlich der „Parkstraße“

Stand: 18. Juni 2018

Satzungsbeschluss

Planverfasser:  
Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040-25776737-0  
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation zu Kapitel 5  
„Umweltbericht“ mit:

Dirk Matzen - Landschaftsarchitekt BDLA  
Kirchenstraße 20  
22869 Schenefeld  
Tel.: 040-8301746  
Fax: 040-8397335

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                     |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>                                                                         | <b>3</b> |
| 1.1      | Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....                                                                         | 3        |
| 1.2      | Planerarbeitung, Untersuchungen.....                                                                                | 4        |
| <b>2</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>                                                                             | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>                                                                           | <b>5</b> |
| 3.1      | Rechtlich beachtliche Tatbestände .....                                                                             | 5        |
| 3.1.1    | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....                                                                     | 5        |
| 3.1.2    | Regionalplan für den Planungsraum III - Schleswig-Holstein Mitte .....                                              | 6        |
| 3.1.3    | Flächennutzungsplan.....                                                                                            | 6        |
| 3.1.4    | Landschaftsplan .....                                                                                               | 7        |
| 3.2      | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....                                                                       | 8        |
| 3.2.1    | Bestehende Bebauungspläne.....                                                                                      | 8        |
| 3.3      | FFH- und EU-Vogelschutzgebiete .....                                                                                | 8        |
| 3.3.1    | Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....                                                          | 8        |
| <b>4</b> | <b>Angaben zur Lage und zum Bestand.....</b>                                                                        | <b>9</b> |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                                          | <b>9</b> |
| 5.1      | Vorbemerkungen .....                                                                                                | 9        |
| 5.1.1    | Inhalte und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden.....                                                  | 9        |
| 5.1.2    | Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....                                                        | 10       |
| 5.1.3    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung<br>(Nullvariante) .....              | 10       |
| 5.1.4    | Standort und Untersuchungsraum .....                                                                                | 10       |
| 5.1.5    | Fachgutachten .....                                                                                                 | 10       |
| 5.1.6    | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben –<br>Beschreibung von technischen Verfahren ..... | 11       |
| 5.2      | Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....                                 | 11       |
| 5.2.1    | Schutzgut Luft.....                                                                                                 | 11       |
| 5.2.2    | Schutzgut Klima.....                                                                                                | 12       |
| 5.2.3    | Schutzgut Wasser.....                                                                                               | 12       |
| 5.2.4    | Schutzgut Boden .....                                                                                               | 13       |
| 5.2.5    | Schutzgut Landschaft- / Stadtbild .....                                                                             | 15       |
| 5.2.6    | Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....                                         | 15       |
| 5.2.7    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....                                                                                | 19       |
| 5.2.8    | Schutzgut Mensch .....                                                                                              | 20       |
| 5.2.9    | Fläche .....                                                                                                        | 20       |
| 5.3      | Eingriff - Ausgleich.....                                                                                           | 21       |
| 5.4      | Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....                                           | 23       |

|       |                                                         |    |
|-------|---------------------------------------------------------|----|
| 5.5   | Überwachung (Monitoring) .....                          | 23 |
| 5.6   | Zusammenfassung des Umweltberichts .....                | 23 |
| 6     | Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen ..... | 24 |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung .....                         | 24 |
| 6.1.1 | Mischgebiet .....                                       | 24 |
| 6.1.2 | Gewerbegebiet .....                                     | 25 |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung .....                         | 26 |
| 6.3   | Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche .....          | 27 |
| 6.4   | Bauweise .....                                          | 28 |
| 6.5   | Grünflächen .....                                       | 28 |
| 6.6   | Erhaltungsgebote / Anpflanzgebote .....                 | 28 |
| 6.7   | Gestalterische Festsetzungen .....                      | 29 |
| 6.8   | Erschließung .....                                      | 30 |
| 6.9   | Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten .....  | 30 |
| 6.9.1 | Wasser- und Stromversorgung .....                       | 30 |
| 6.9.2 | Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung .....      | 30 |
| 6.9.3 | Immissionsschutz .....                                  | 31 |
| 6.9.4 | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....           | 33 |
| 6.9.5 | Denkmalschutz .....                                     | 33 |
| 6.10  | Gesetzlich geschützte Biotope .....                     | 34 |
| 7     | Aufhebung / Änderung bestehender Pläne .....            | 34 |
| 8     | Flächen- und Kostenangaben .....                        | 34 |
| 8.1   | Flächenangaben .....                                    | 34 |
| 8.2   | Kostenangaben .....                                     | 34 |

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenwestedt hat am 23. September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck ..... am .....

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Aushang zwischen dem ..... und dem ..... im Schaukasten der Gemeinde Hohenwestedt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## 1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom 16. Januar 2017.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde vom Büro „Dirk Matzen - Landschaftsarchitekt BDLA“ erarbeitet.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Umweltbericht des Büros „Dirk Matzen - Landschaftsarchitekt BDLA“
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt
- Landschaftsplan der Gemeinde Hohenwestedt
- Lärmtechnische Untersuchung vom Januar 2018

## 2 Anlass und Ziel der Planung

---

Das sich überwiegend als Grünlandfläche darstellende Plangebiet soll, wie schon nach den planerischen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplan vorgesehen, aus folgenden Gründen einer baulichen Nutzung zugeführt werden:

- Aufgrund der begrenzten Größe der Grünlandfläche erscheint eine landwirtschaftliche Nutzung weder lohnend noch planerisch sinnvoll. Zudem stellt sich die Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber dem Außenbereich im südöstlichen Siedlungsbereich als diffus dar. Eine topografisch klar ablesbare Grenze des Siedlungskörpers sollen zukünftig die Parkstraße (K 70) und die Bundesstraße 430 bilden.
- Zugleich möchte die Willi Pohl GmbH & Co. KG ihre Betriebsflächen erweitern. Das Plangebiet bietet die einzig mögliche Flächenreserve im Anschluss an das Betriebsgrundstück. Das Unternehmen hat daher Interessen am Ankauf der östlichen Teilfläche des Plangebiets signalisiert. Im Osten des Plangebiets soll daher ein Gewerbegebiet entwickelt werden, um der Willi Pohl GmbH & Co. KG eine betriebliche Expansion zu ermöglichen. Im Westen des Plangebiets soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, insbesondere um den zukünftigen Grundstückseigentümern zu ermöglichen, auf dem Grundstück zu wohnen und zugleich einen nicht störenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zu betreiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde Hohenwestedt und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt hat am ..... dem Bebauungsplan Nr. 52 zugestimmt.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

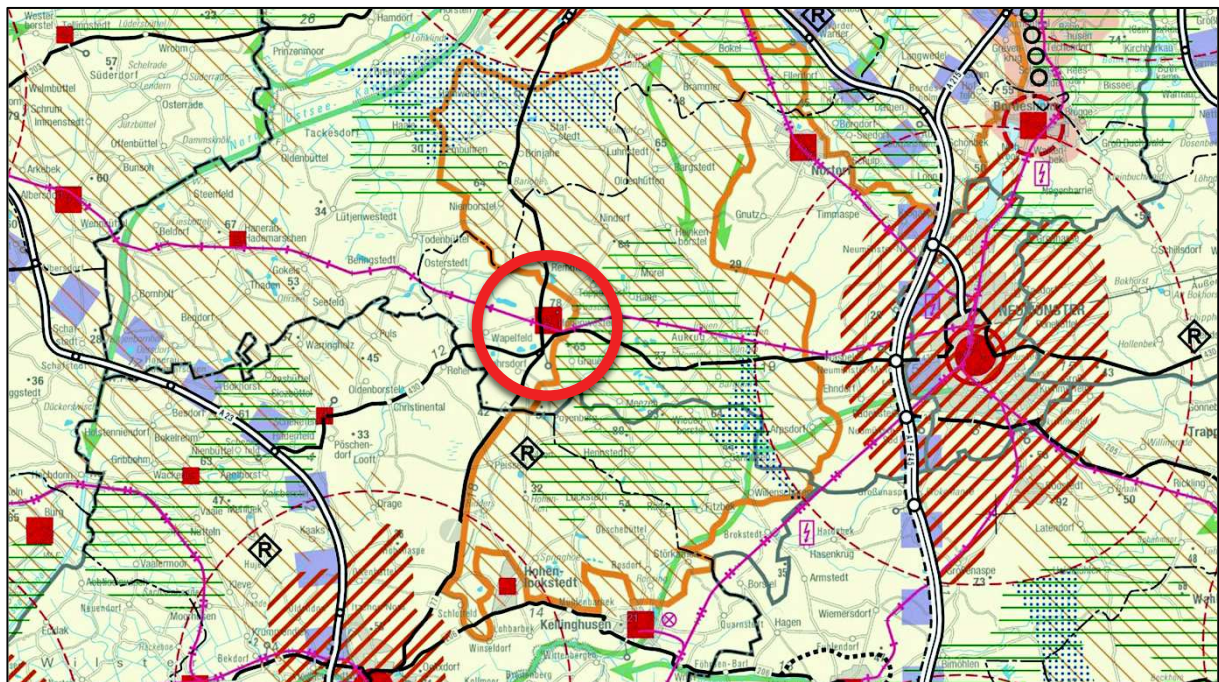
#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan teilt unter anderem das Land Schleswig-Holstein in ländliche Räume, Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sowie Ordnungsräume ein und gibt hierfür spezifische Entwicklungsziele vor. Außerdem stellt er das Zentralörtliche System als räumliches Schwerpunktsystem dar, um die Daseinsvorsorge im Land langfristig zu sichern. Darüber hinaus er legt die Zentralen Orte, die Stadtrandkerne, die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sowie die weiteren Gemeinden mit einer besonderen Funktion als Schwerpunkte für Wohnungsbau und gewerbliche Entwicklung fest.

Die Gemeinde Hohenwestedt wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) als Unterzentrum dargestellt. Südlich und westlich des Gemeindezentrums verlaufen eine Bundesstraße sowie eine eingleisige Bahnstrecke.



Gemäß LEP 2010 stellen „Unterzentren [...] für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.“ Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEPs.

### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum III - Schleswig-Holstein Mitte

Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung.

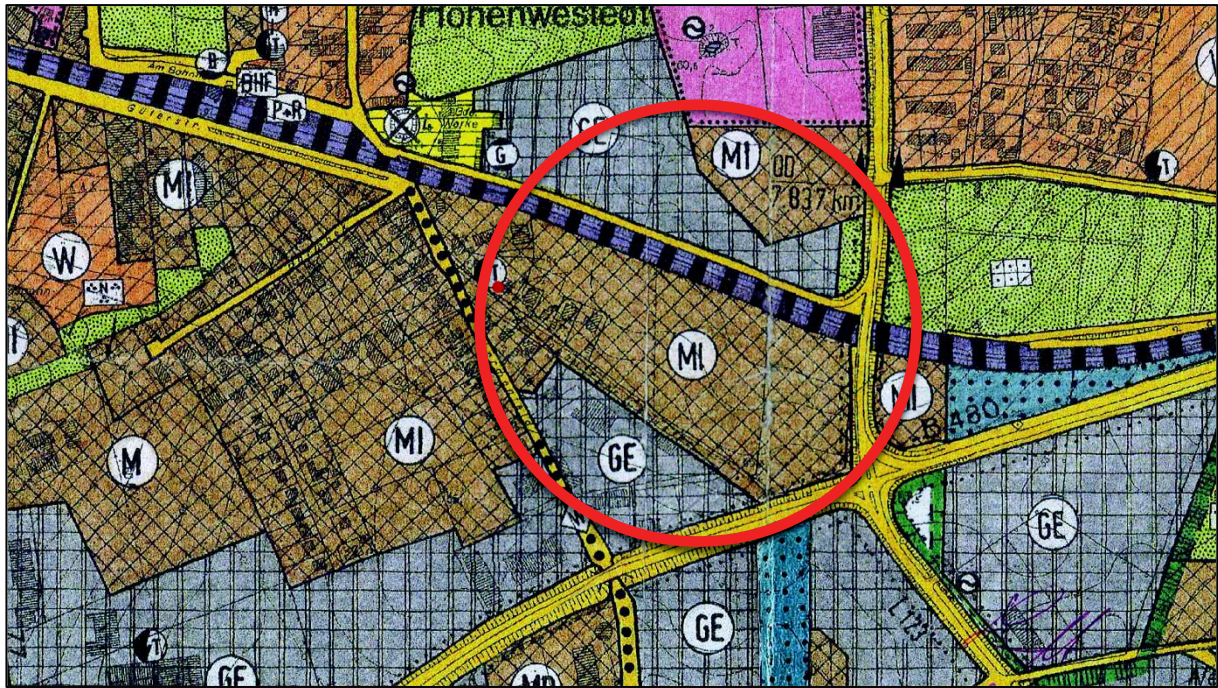
Der Kartenteil des Planungsraums III des Regionalplans verortet den Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums "Hohenwestedt". Hohenwestedt befindet sich gesamtgesehen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Zudem liegt es an der Grenze zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Dabei handelt es sich um den Naturpark Aukrug, dessen Grenze jedoch außerhalb des Plangebietes verläuft. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.



### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 gemischte Baufläche dar. Südlich grenzen gewerbliche Bauflächen an den Geltungsbereich an. Nördlich wird der Geltungsbereich durch Bahnanlagen und östlich durch Verkehrsfläche begrenzt.

Die Darstellungen stehen der geplanten Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 52 entgegen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. Ziel ist es, die bisher im östlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellten Flächen in gewerbliche Bauflächen zu ändern. Hierdurch wird der in § 8 Abs. 2 BauGB genannten Anforderung entsprochen.



### 3.1.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung findet ihre Rechtsgrundlage im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Durch die Landschaftsplanung sollen die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf den verschiedenen Planungsebenen ermittelt und dargestellt werden.

Der gemeindliche Landschaftsplan ist das Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene. Der Landschaftsplan ist flächendeckend für das Gesamtgebiet einer Gemeinde aufzustellen – insbesondere, wenn Bauleitpläne aufgestellt, geändert oder ergänzt werden sollen, und Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können, oder wenn im Gemeindegebiet agrarstrukturelle oder größere Teile des Gemeindegebietes betreffende nutzungsändernde Planungen beabsichtigt sind. Der Landschaftsplan umfasst sowohl den unbesiedelten (Außen-) als auch den besiedelten (Innen-) Bereich im Sinne des BauGB.

Der Landschaftsplan (2001) enthält in Text und Karten mit Begründung Aussagen zu folgenden Punkten:

- Den vorhandenen und den aufgrund von Selbstentwicklung oder Gestaltung zu erwartenden Zustand der Natur – einschließlich der Auswirkungen der vergangenen, gegenwärtigen und voraussehbaren Raum- und Flächennutzungen.
- Die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes.
- Die Beurteilung des Zustandes der Natur nach Maßgabe dieser Ziele – einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte.
- Die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Gemeindeebene.

Die thematischen Karten des Landschaftsplanes stellen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 folgendes dar:

- Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Knick (artenarmer Schlehen-Hasel-Knick) im östlichen Teilbereich
- Eine Höhenlage zwischen 50 m und 60 m über NormalNull (üNN)
- Hauptbodenart: Toniger Sand

- Baumreihen entlang der Bahnlinie sowie entlang der „Kellinghusener Chaussee“
- Gehölzsaum auf der westlichen Böschung der Parkstraße
- Intensiv genutztes Grünland für die westlichen Dreiviertel mit mäßigem Biotopwert und Ackernutzung ohne Biotopwert für das östliche Viertel des Plangebiets

Darüber hinaus ist die „Kellinghusener Chaussee“ als „lokale Verbundachse“ dargestellt. Den Landschaftsplan gilt es an die vorliegende Bauleitplanung anzupassen.

### **3.2     Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1   Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 52 wird daher neu aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele geändert.

Östlich, jenseits der Parkstraße, setzt der Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse sowie die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Östlich an diese Gewerbegebietsfestsetzungen schließen Festsetzungen eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO an.

Weiter nördlich gilt der Bebauungsplan Nr. 24, der als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Eine GRZ zwischen 0,25 und 0,3, eine GFZ zwischen 0,4 und 0,5, die offene Bauweise sowie die Festsetzung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, definieren das Maß der baulichen Nutzung.

Südlich der Bundesstraße 430 schließt der Bebauungsplan Nr. 35 an. Hier sind, entlang der Landesstraße 123, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierin sind eine GRZ von maximal 0,8, eine maximale Gebäude von 13,0 m sowie die abweichende Bauweise zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Emissionskontingente fest.

### **3.3   FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

#### **3.3.1   Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Der Gesetzgeber trägt der besonderen Bedeutung der Knicks für die Biodiversität und die kulturelle Identität des Landes durch die Schutzbestimmungen in § 30 des BNatSchG und in § 21 des LNatSchG Rechnung. Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für den Änderungsbereich nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet in Form eines Knicks im östlichen Teilbereich vorhanden, der auf der gesamten Länge entfernt werden soll. Der zu entfernende Knick wird planextern ersetzt.

## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

Der rund 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 der Gemeinde Hohenwestedt umfasst die beiden Flurstücke Nr. 14/9 und 313, Flur 5 der Gemarkung Hohenwestedt sowie den diese Flurstücke flankierenden östlichen Teilabschnitt der Kellinghusener Chaussee und liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes.

Plangebiet wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Grünland (Intensivgrünland) vorhanden, das durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knick gegliedert sowie entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Osten durch zusätzliche Gehölzbestände flankiert wird. Das Gelände des Plangebietes fällt leicht von Norden nach Süden ab.

Die Kellinghusener Chaussee stellt sich im Plangebiet als Landwirtschaftsweg dar, der an seiner Südseite eine weitgehend geschlossene Baumreihe aufweist. Entlang der Nordseite dieses Feldweges sind (auch in Folge von Sturmschäden) nur einige wenige Bäume vorhanden, so dass in diesem Abschnitt kein Alleecharakter gegeben ist.

Das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen im Norden, Osten und Süden geprägt. Nördlich der angrenzenden Bahnlinie ist ein Gewerbegebiet vorhanden, welches überwiegend durch die Gemeindewerke Hohenwestedt sowie ein Bürogebäude geprägt wird. Jenseits der Parkstraße ist ein Autohaus ansässig, das das Ortsbild durch seinen hallenartigen Gebäudkörper prägt. Auch südlich der Kellinghusener Chaussee wird der Bestand durch groß dimensionierte, hallenartige Gebäudkörper sowie Lagerflächen geprägt. Auf der Südseite der Kellinghusener Chaussee nimmt die Dimensionierung der Bestandsbebauung in Richtung Lerchenfeld ab und entwickelt sich von großmaßstäblicherer gewerblicher zu kleinmaßstäblicherer Bebauung mit Wohnnutzung.

Nördlich der Kellinghusener Chaussee ist westlich des Plangebiets überwiegend eine Wohnnutzung in Einfamilienhäusern vorhanden, an die nördlich auch eine etwas großmaßstäblichere Bebauung einer ehemaligen Hofanlage anschließt.

In unmittelbarer Umgebung verläuft südlich des Plangebiets außerdem die Bundesstraße 430. Nördlich wird das Plangebiet durch eine Bahnlinie, östlich durch die Parkstraße und südlich durch die Kellinghusener Chaussee begrenzt. Auf das Plangebiet wirken somit neben Gewerbelärm- auch Verkehrslärmimmissionen ein.

## 5 Umweltbericht

---

### 5.1 Vorbemerkungen

#### 5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit Wohnnutzung in lockerer Bauweise zur Entwicklung der vorhandenen Freiflächen. Die geplante GRZ beträgt für das Gewerbegebiet 0,8 und für das Mischgebiet 0,4.

Die notwendige Oberflächenwasserentsorgung soll vor Ort in mehrere im Süden des Plangebiets geplante Regenrückhaltebecken erfolgen.

Der Verlust eines Knicks wird durch Anlage zweier neuer Knicks im Verhältnis 1 : 2 außerhalb des Bebauungsplangebiets kompensiert.

### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie diese im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden.

| Schutzgut / Thema | Fachgesetz/Fachplanung | Berücksichtigung                                   |
|-------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| Verkehrslärm      | 16. BImSchV            | Festsetzungen zum Lärmschutz                       |
| Gewerbelärm       | TA Lärm                | Festsetzungen zum Lärmschutz                       |
| Erschütterungen   | DIN 4150               | Festsetzung zum Erschütterungsschutz               |
| Klima             |                        | Festsetzungen zur Begrünung                        |
| Luft              | 39. BImSchV            | Überprüfung der Auswirkungen                       |
| Wasser            | WRRL                   | Dezentrale Niederschlagsentwässerung im Plangebiet |
| Boden             | BBodSchG               | Überprüfung Altlastenverdachtsflächen              |
| Biotopschutz      | LNatSchG               | Festsetzungen Ausgleich und Ersatz                 |
| Artenschutz       | BNatSchG               | Überprüfung der Auswirkungen                       |
| Landschaft        | LNatSchG               | Überprüfung der Auswirkungen                       |
| Kultur-/Sachgüter | DenkmalSchG            | Überprüfung der Auswirkungen                       |

### 5.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Die Planausweisungen des Bebauungsplans Nr. 52 der Gemeinde Hohenwestedt entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan, der im Zuge der 7. Änderung im Parallelverfahren geändert wird. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Plangebiet lediglich landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Nutzung des Plangebiets vollständig als Wohngebiet wurde geprüft, wegen Immissionskonflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung jedoch verworfen.

### 5.1.4 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet ist nach den geltenden Flächennutzungsplandarstellungen als Mischgebietsfläche dargestellt. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Dieser Bereich wird im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in gewerbliche Baufläche geändert. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst rd. 3,9 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Bahnlinie begrenzt. Im Süden und Osten grenzen gewerbliche Bauflächen, im Westen Wohnbauflächen an.

### 5.1.5 Fachgutachten

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, es liegen keine Kenntnislücken vor. Für den Umweltbericht wurde auf nachfolgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Landschaftsplan der Gemeinde Hohenwestedt
- Artenschutzfachliche Bewertung (Dipl. Biologe K. Lutz, Mai 2017)
- Baugrunduntersuchung, GSB Grundbauingenieure Schnoor und Brauer, Dezember 2015

### **5.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren**

Die Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern Mensch (Wohnumfeldfunktionen, Freizeit und Erholung) sowie Klima und Landschaftsbild basieren auf allgemeinen Annahmen und Rückschlüssen aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Bestand. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

## **5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander**

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

erläutert.

### **5.2.1 Schutzgut Luft**

#### **5.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Hinsichtlich der Luftqualität liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf eine besondere Situation vor. Das freilächengeprägte Plangebiet ist in der äußeren südlichen Ortslage lokalisiert und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse auf. Baumbestand außerhalb des Plangebiets ist entlang der Bahngleise vorhanden, lediglich zwei Bäume stehen grenznah im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die angrenzenden Straßen weisen flankierenden Gehölz- und Baumbestand auf. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze tragen durch Funktionen wie verschattungsbedingte Reduzierung von Aufheizungseffekten, Luftfilterung bezogen auf Staub und gasförmige Luftschadstoffe sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Verbesserung und Stabilisierung der Lufthygiene bei.

Die vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen in Hohenwestedt sowohl östlich der L 123 als auch südlich der B 430 sind nach Auffassung der Gemeinde für dieses Schutzgut nicht relevant, da nach Kenntnis der Gemeinde Hohenwestedt weder von den dort ansässigen noch sich zukünftig dort ansiedelnden Betriebe erhebliche Wirkungen auf das Schutzgut Luft ausgehen werden.

#### **5.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan verursacht keine Verschlechterungen der lufthygienischen Situation. Eine Überbauung der Intensiv-Grünlandfläche ist aufgrund der Flächenrelation von untergeordneter Bedeutung. Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird langfristig nicht beeinträchtigt. Die Bilanz des Grünvolumens wird durch den Erhalt vorhandenen Baumbestands und die vorgesehenen Neuanpflanzungen restabilisiert.

#### **5.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan wird der die Kellinghusener Chaussee begleitende Baumbestand, der als erhaltenswert eingestuft wird, mit einem Erhaltungsgebot erfasst und festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Gehölzen auf dem nördlich festgesetzten Wall sowie den Anpflanzgeboten in den Baugebieten wird das Grünvolumen entwickelt und werden Verschattungs- und Filterfunktionen den baulich entwickelbaren Massen entgegen gestellt.

Durch die Anlage offener Regenrückhaltebecken werden hier verdunstungsaktive Flächen geschaffen, die sich positiv auf die lufthygienischen Verhältnisse auswirken.

## **5.2.2 Schutzgut Klima**

### **5.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

#### **Lokalklima**

Das Klima wirkt als Umweltfaktor auf Menschen, Tiere und Pflanzen sowie auf die abiotischen Naturgüter ein. Schutzgutbezogenes Ziel ist es, seine Ausgleichswirkungen durch den Schutz bioklimatisch bedeutsamer Flächen zu sichern.

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Siehe auch Punkt 5.3.1.1.

Das örtliche Klima wird durch Klimafaktoren Landschaftsform, Landnutzungs- und Oberflächenstrukturen sowie deren Auswirkungen auf die Klimaelemente (Wind, Temperaturen, u.a.) bestimmt. Die Hauptwindrichtung wird mit West, einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von 2,5 m/s und die mittlere Jahrestemperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 825 mm, angegeben. Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im umgebenden Plangebiet sind urbaner Prägung. Die unversiegelten Flächen im Bebauungsplangebiet tragen nicht in besonderem Maße zur Kaltluftentstehung bei. Die vorherrschend westliche Windrichtung prägt die kleinräumigen Windverhältnisse. Eine Verschattungssituation ist nicht gegeben.

Die angrenzenden Gehölzbestände entlang der Bahntrasse, der Baumbestand an der Kellinghusener Chaussee und das Grünland tragen zur Kleinklimabildung durch Luftfilterung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung und Durchlüftung ausgleichend bei. Abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen prägen die umliegenden Flächen außerhalb des Plangebiets.

### **5.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Zunahme versiegelter, abstrahlungsintensiver Baumasse (Wärmeinseln) und Verkehrsflächen nimmt auch die Verstädterung des Kleinklimas zu. Aufgrund der Flächenrelationen sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen zu erwarten.

### **5.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Es werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des Grünvolumens in Form von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher getroffen. Darüber hinaus wirkt die Neuanlage offener Regenrückhaltebeckens durch Verdunstungseffekte kleinklimastabilisierend.

## **5.2.3 Schutzgut Wasser**

### **5.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

#### **Wasserhaushalt und Besielung**

Untersuchungen zu den Grund-/Stauwasserverhältnissen im Plangebiet liegen nicht vor. Im Bereich südlich der B 430 (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35) steht nach hier vorliegenden Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2015 das Grundwasser im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen 2,30 Meter und drei Meter und im südlichen Teilbereich zwischen 1,20 Meter und 2,50 Meter unter Gelände an.

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters unterliegt auch niederschlagsabhängigen Schwankungen. Die anstehenden Böden sind nur bedingt durchlässig und aufgrund der geringen Filtereigenschaften und Pufferkapazitäten für eine Versickerung nur wenig geeignet.

Offene Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet um das Wasserwerk Hohenwestedt. Die konkrete Abgrenzung kann der Karte des Landesamtes für Landwirtschaft und Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein entnommen werden. Das Trinkwasser wird aus dem tiefen Grundwasserleiter bei rd. 120 m unter Geländeoberkante gefördert.

Im Rahmen der 2015 veranlassten Baugrunduntersuchungen wurden die messbaren Grundwasserstände im Plangebiet erfasst. Diese liegen zwischen 1,20 m – 5,00 m unter Geländeoberkante an. So steht das Grundwasser im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen 2,30 Meter und 5,00 Meter und im südlichen Teilbereich zwischen 1,20 Meter und 2,50 Meter unter Gelände an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserstände jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Im Bereich südlich der B 430 (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35) steht nach hier vorliegenden Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2001 das Grundwasser tiefer als 6 m unter Gelände an.

Gemäß Auskunft des Wasserwerkes Hohenwestedt wird das Wasser zur Trinkwassergewinnung aus ca. 120 m Tiefe gewonnen, so dass aufgrund der überlagernden Schichten von keiner Gefährdung des Grundwasserleiters ausgegangen werden kann. Anderweitige Hinweise aus benachbarten Planaufstellungsverfahren liegen der Gemeinde nicht vor.

### **5.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan lässt gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung keine darüber hinaus gehende Versiegelung zu. Es erfolgt kein direkter Eingriff in Oberflächengewässer. Gleichwohl ist aus den bebauten Flächen des Plangebiets eine potentielle Zunahme und Verunreinigung des Oberflächenwassers, insbesondere durch Ableitungen von Verkehrsflächen, möglich.

Abhängig von der tatsächlichen Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen gewerblichen Bauflächen und Mischgebietsflächen durch Bebauung und Erschließung auf 40 - 80 % der Fläche, wird sich die Bilanz auf die Regenwasserinfiltration zur Speisung des Grund-/Stauwassers graduell reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen. Das Regenwasser fließt über ein Regenklärbecken in ein nachgeschaltetes, ungedichtetes Regenrückhaltebecken. Im Abfluss des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Bauwerk mit einer Drosseleinrichtung zu Reduzierung der Abflussmenge.

In einem Oberflächenentwässerungskonzept werden die Ziele und Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung dargestellt. Das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der bebauten Flächen und der Erschließungsstraße soll in Regenrückhaltebecken gesammelt und von hier gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden. Durch den Ausbau dreier Rückhaltebecken mit vorgeschalteten Regenklärbecken werden natürliche Filtrationseffekte und damit die Reinigungsleistung des eingeleiteten Oberflächenwassers optimiert. In nachgeschalteten, nicht grundgedichteten und mit einer Landschaftsrasen-Ansaat begrüntem Regenrückhaltebecken wird das Oberflächenwasser gesammelt. Es findet eine Teilverdunstung und Teilversickerung statt.

## **5.2.4 Schutzgut Boden**

### **5.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

Die Freiflächen im Plangebiet sind konventionell genutzte Landwirtschaftsflächen und werden seit Jahren als Intensiv-Grünland geführt.

### **Geologie, Boden**

Im Landschaftsplan ist für das Plangebiet die Bodenart „Toniger Sand“ erfasst. Konkrete Bodenaufschlüsse liegen für das Plangebiet aus dem Jahr 2015 vor. Insgesamt wurden 13 Sondierungen bis auf eine Tiefe von 6 m unter Gelände abgeteuft. Bei den im Dezember gezogenen Bodenproben sind die Grundwasserstände in einer Tiefe von 1,20 – 5,00 m unter Geländeoberkante ermittelt worden. Im Mittel sind die Grundwasserstände bei 2 – 3 m unter Flur anzutreffen. Mit Ausnahme des östlichen

Bereiches sind im gesamten Plangebiet Feinsande unterhalb des Mutterbodens bis in eine Tiefe von 6 m vorzufinden. Die Baugrundaufschlüsse im östlichen Bereich zeigen Schluff und Geschiebelehme in Schichtstärken von 0,50 – 4,0 m unterhalb des Mutterbodens an. Unterhalb dieser bindigen Schichten liegen Mittel- und Grobsande an. Messbare Grundwasserstände sind im östlichen Bereich nicht angetroffen worden.

Die Bodenverhältnisse in den östlich und südlich angrenzenden Baugebieten sind mit bindigen Böden dokumentiert.

#### **Bodenfunktion**

Die Bodenfunktionen: Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sind in dem Maße der offenen Freiflächennutzung nicht gestört. Die vegetationsgeprägten Freiflächen sowie die Gehölzflächen und Baumstandorte weisen intakte Bodenfunktionen auf.

#### **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

#### **Topografie**

Das relativ ebene Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab. Mit 58,60 m üNN befindet sich der Geländehochpunkt im Nordosten des Plangebiets, mit 55,40 m üNN der Geländetiefpunkt im Südwesten an der Kellinghusener Chaussee. Lediglich im äußersten Nordwesten fällt das Gelände zu einer Senke auf 54,70 m üNN hin etwas stärker ab.

### **5.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### **Bodenfunktion**

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird der Grad der Bodenversiegelungen wesentlich erhöht. Aktuell ist das Plangebiet mit Ausnahme eines Fahrstreifens der Kellinghusener Chaussee vollständig unversiegelt. Mit einer GRZ Ausweisung von 0,8 für Gewerbeflächen und 0,4 für Mischgebietsflächen sind inklusive der Erschließungsstraße und der Regenrückhaltebecken rund 25.400m<sup>2</sup> der Flächen bebau- bar, d.h. versiegelbar. Es verbleiben in der Flächenbilanz nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutz- gutes Boden.

### **5.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

#### **Altlasten**

Nicht betroffen.

#### **Bodenfunktion**

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen im Misch- und Gewerbegebiet bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Mit der Herrichtung dreier Regenrückhaltebecken ohne Grunddichtung können für diesen Bereich die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Die vorgeschalteten Regenklärbecken erhalten eine Grunddichtung und sind somit vollversiegelt. Die erforderlichen Erschließungswege werden in Schotter- und Rasengitterbauweise und damit als teilversiegelte Flächen hergerichtet. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird innerhalb eines 10 m Streifens ein Erdwall mit einer mittleren Höhe von rd. 1,50 m über Geländeniveau profiliert.

Für die überbaubaren und versiegelbaren Flächen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5.2.5 Schutzgut Landschaft- / Stadtbild**

### **5.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Entsprechend der aktuellen Nutzung ist das Areal zum Zeitpunkt der Planaufstellung landschaftlich als Grünland geprägt. An schutzwürdigen Landschafts- und Stadtbildelementen sind zu nennen: ein gebietsprägender, Nordsüd verlaufender Knick. Im Norden des Plangebiets sind, flankierend zur Bahnverbindung, zahlreiche Bäume außerhalb des Geltungsbereichs kartiert. Entlang der Straße Kellinghusener Chaussee ist begleitender Baumbestand vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich westlich in Randlage des Naturparks Aukrug und zugleich an einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

### **5.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Bei der Umsetzung der Planung wird sich der Charakter des Gebiets insbesondere durch die höhergeschossige Bauweise stark wandeln. Aufgrund der östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete wirken sich Veränderungen des Landschaftsbildes nicht auf den Erholungsraum Naturpark Aukrug aus.

### **5.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Der vorgenannte besonders wertvolle Baumbestand an der Kellinghusener Chaussee bleibt erhalten. Nördlich entlang der Kellinghusener Chaussee orientieren sich die zukünftigen Rückhaltebecken und stärken somit die landschaftliche Führung der lokalen Verbundachse zwischen dem Siedlungsgebiet Hohenwestedt und dem Naturpark Aukrug.

## **5.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

### **5.2.6.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen**

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt anhand örtlicher Erhebungen. Für das Plangebiet sind folgende Biotop-/Nutzungstypen und Biotopbewertungen (Kategorien 0 – 5, in der Wertigkeit aufsteigend) zu benennen. Grundlage für die Bewertung ist, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist. Als Kriterien für die Wertermittlung werden u.a. herangezogen: Lebensraumfunktion des Biototyps, Wiederherstellbarkeit, Natürlichkeit, Grundwasserneubildungsrate, klimatische Ausgleichsfunktion, Erlebniswert.

Nach den vorgenannten Kriterien folgt die Biotoptyp bezogene Zuordnung eines Wertfaktors wie folgt:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung.

Vorhandene Biototypen im Plangebiet und in Randlage:

- Gepflanzter Gehölzbestand entlang der Bahntrasse außerhalb des Plangebiets aus vorwiegend heimischen Arten, Hecke HF; Biotopwertigkeit 4, hohe Bedeutung.
- Artenarmes Wirtschaftsgrünland (GA), Biotopwertigkeit 1, sehr geringe Bedeutung.
- Knick (HW) – Biotopwertigkeit 4, hohe Bedeutung. Struktureicher, bunter, gehölzreicher Knick mit zwei Überhältern in gutem Pflegezustand mit geringen Beeinträchtigungen. In der gemeindlichen Biotoptypenkartierung i.Z. mit dem Landschaftsplan erfolgte die Einstufung in die Kategorie I = hochwertig.

Die Biotopstrukturen haben sich gegenüber der im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans durchgeführten Biotopkartierung aus dem Jahr 1998 nicht wesentlich verändert.

Als potentiell natürliche Vegetation (PnV) würde sich ohne menschliche Einflussnahme auf dem Standort ein Drahtschmielen-Buchenwald in kleinflächigen Wechsel mit einem Flattergras-Buchenwald entwickeln.

### **Bäume**

Der nördlich außerhalb des Plangebiets angrenzende Gehölzbestand kragt mit seinen Kronentraufen teilweise in das Plangebiet hinein. Der Verlauf der Kellinghusener Chaussee ist durch einzelne Altbäume der Art Linde und abschnittsweise durch Gehölzstreifen mit den Arten Weiden geprägt. Aufgrund von Sturmschäden hat sich der Baumbestand an der Kellinghusener Chaussee reduziert. Die Linden weisen zum Teil Stammdurchmesser von mehr als einem Meter auf. Vereinzelt kragen die nördlichen Baumkronen auf die ausgewiesenen Rückhalteflächen über. Im Zuge der Herstellung der Regenrückhaltebecken sind hier Abgrabungen im Kronentraufenbereich dieser Linden zu vermeiden. Eine Gefährdung des Baumbestands ist durch die Ausweisungen des B-Plans nicht unmittelbar gegeben.

### **Geschützte Biotope, FFH und Schutzgebiete**

In der Biotopkartierung ist der Knick als „Gesetzlich geschützter Biotop“ gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG im Plangebiet festgestellt. Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen, d.h. es sind im Plangebiet keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden.

#### **5.2.6.2 Vorkommen von streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten**

Eine faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzuntersuchung wurde im April/Mai 2017 durchgeführt. Hierbei wird im Rahmen der Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten vorkommen können. Da in Grasland das potentielle Vorkommen der in Schleswig-Holstein gefährdeten Art nicht ausgeschlossen werden kann, wurde der Bestand in drei Begehungen im April und Mai 2017 erfasst. Die Gehölzsäume wurden auf Nester (Kobel) der Haselmaus sowie auf charakteristische Fraßreste untersucht. Bäume wurden auf potentielle Fledermausquartiere untersucht.

Für die Gruppe der Fledermäuse können streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie potenziell ausgeschlossen werden. Es können, mit Ausnahme eines außerhalb des B-Plans stehenden Weidenbaums im Einschnitt des Bahngleises, aufgrund fehlenden Baum- und Gebäudebestands sowohl Winter- als auch Sommer-Quartierspotentiale ausgeschlossen werden. Auch in den Bäumen an der Kellinghusener Chaussee wurden keine Höhlungen entdeckt. Fledermäuse jagen im Allgemeinen dort, wo aktuelle Konzentrationen von Beutetieren (Insekten) vorhanden sind. Aufgrund der Nutzungsstrukturen sind derartige Räume im Plangebiet nicht anzutreffen, so dass nicht von einem Gebiet mit herausgehobener Bedeutung als Jagdgebiet auszugehen ist. Die Gehölzsäume haben als potentiell Jagdgebiet eine mittlere Bedeutung. Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der drei Begehungen können Brutvorkommen der Feldlerche (und des Kiebitz) ausgeschlossen werden. Horste, Höhlen(-bäume) oder Kolonien standortgebundener Vogelarten kommen im Plangebiet nicht vor. Von den 30 potentiell vorkommenden Vogelarten wurden 12 Arten im Zuge der drei Begehungen tatsächlich beobachtet. Alle festgestellten Vogelarten brüten in den Gehölzsäumen und nutzen das Grasland zeitweilig zur Nahrungssuche. In der intensiv genutzten Graslandfläche kommen keine Arten vor, die an diesen Biotoptyp speziell angepasst sind. Der Verlust der Graslandflächen ist daher ohne Wirkung auf die Vogelwelt, es führt zu keiner bestandsvermindernden Wirkung. Es erfolgt keine Verminderung der Revierzahlen. Da die Gehölzbestände kaum reduziert werden, verlieren die Gehölzvögel und potentiellen Brutvogelarten keinen Lebensraum. Das gilt auch für die anspruchsvolleren Arten. Die Gehölzbestände, die im Zuge der baulichen Entwicklung beseitigt werden, können in ihrer Lebensraumfunktion durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Gehölzstrukturen dichter, fruchttragender und besonnener Hecken wie der außerhalb des B-Plangebiets liegende bahnbegleitende Gehölzsaum bilden einen potentiellen Lebensraum der Haselmaus. Die Haselmaus als Gehölzbewohner verliert keinen relevanten Lebensraum, es gehen keine potentiellen Fortpflanzungsstätten verloren.

Zur Orientierung werden weiterhin Ergebnisse der „Faunistischen Untersuchung für das geplante Gewerbegebiet Hohenwestedt südlich der B 430“ (INUF des Vereins Jordsand, Dezember 2001) verwendet. Diese Unterlage gibt trotz ihres Alters Hinweise auf potentielle Tiervorkommen. So wurden hier die Tierartengruppen: Vögel, Kriechtiere, Lurche, Libellen und Tagfalter untersucht. Es wurden 9 Vogelarten aus der Gruppe der Gebüsch-/Heckenbrüter erfasst. Amphibien, Libellen und Tagfalter wurden nicht festgestellt. In einer Anfrage beim LLUR vom November 2011 ist dokumentiert, dass im Plangebiet keine relevanten Tierartenvorkommen bekannt sind.

Vorkommen streng geschützter Arten aus dem Anhang IV der FHH-Richtlinie aus den Artengruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Mollusken sind aufgrund mangelnder Habitatstrukturen somit nicht zu erwarten.

Der Pflanzenartenbestand korrespondiert mit den vorgefundenen Nutzungstypen. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung mit einhergehender Biotoptypenverarmung ist eine geringe Artendiversität vorzufinden, es sind nur ubiquitäre Arten verbreitet. Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt. Pflanzenarten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie können hier auf Grund fehlender Lebensraumstrukturen nicht vorkommen.

### **5.2.6.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit dem Verlust des Knicks geht in Folge für Insekten, Kleinsäuger und Vögel ein wichtiger Lebensraum verloren. Dieser kann kurzfristig nicht ersetzt werden. Die betroffenen Tierpopulationen müssen auf die verbleibenden randlichen Gehölzstrukturen ausweichen. Der Verlust des Knicks wird durch die Neuanpflanzung zweier Knicks außerhalb des Plangebiets ersetzt. Die beiden kleineren Bäume im Nordwesten des Plangebiets können im Rahmen der ‚Ausweisung der Fläche für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern‘ erhalten werden. Der Altbaumbestand (drei Bäume) im Südosten des Plangebiets steht in dem mit einem ‚Ausschluss von Nebenanlagen‘ festgesetzten Flächenstreifen und ist durch die Planausweisung nicht gefährdet.

Potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

#### **Bäume**

Der von dem Bauvorhaben tangierte Gehölzbestand außerhalb der nördlichen Grenze des Plangebiets ist durch die um 3,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückte Baugrenze nicht gefährdet.

Im Zuge der baulichen Entwicklungsmaßnahmen ist erhaltenswürdiger Gehölzbestand im Bebauungsplangebiet im Verlauf des südlichen Gewerbestreifens im Verlauf der Kellinghusener Chaussee betroffen. Im nördlichen Verlauf der Kellinghusener Chaussee kragen einzelne Bäume mit ihren Baumkronen in die ausgewiesenen Flächen für die Abwasserbeseitigung hinein. Im Zuge des Ausbaus der Regenrückhaltebecken können Baumbetroffenheiten durch Abgrabungen außerhalb der Kronentraufen ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen (siehe Tab. 1) sein können.

Tab. 1 Abschätzung der Betroffenheit

| Artengruppe                         | Arten des Anhangs IV FFH-Richtl. betroffen? | Anmerkungen, Resümee, Verletzung des Zugriffsverbots gem. § 44 BNatSchG                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amphibien                           | nein                                        | Es sind im B-Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden; angrenzende Gehölzsäume als Landlebensräume werden nicht beeinträchtigt; keine Verletzung des Zugriffsverbots                                                             |
| Reptilien                           | nein                                        | keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden; keine Verletzung des Zugriffsverbots                                                                                                                                                              |
| Vögel                               | ja                                          | Gebiet für Offenland-Vögel nicht geeignet bzw. im Bestand nicht nachgewiesen; Baumbestand im Plangebiet bleibt; angrenzende Gehölzbestände für Gebüschbrüter nicht betroffen; keine Verletzung des Zugriffsverbots                                 |
| Säugetiere / Fledermäuse            | nein                                        | keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Quartiere von Fledermäusen vorhanden; Gehölzsäume bilden Jagdhabitatstrukturen mittlere Bedeutung; Potentieller Lebensraum der Haselmaus (Gehölze) nicht betroffen; keine Verletzung des Zugriffsverbots |
| Säugetiere sonstige                 | nein                                        | keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden; randliche Gehölzstrukturen sind nicht betroffen; keine Verletzung des Zugriffsverbots                                                                                                             |
| Fische, Libellen, Käfer, Weichtiere | nein                                        | keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden; Gehölzstrukturen sind nicht betroffen; keine Verletzung des Zugriffsverbots                                                                                                                       |

Im Hinblick auf potentielle Fledermausvorkommen gehen durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Im Hinblick auf die Lebensstätten von europäischen Vogelarten ist zu betrachten, ob Brutreviere komplett beseitigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Brutreviere nicht in einem Maße geschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren. Potentiell betroffene Arten können voraussichtlich ausweichen, so dass die Funktionen der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

#### 5.2.6.4 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

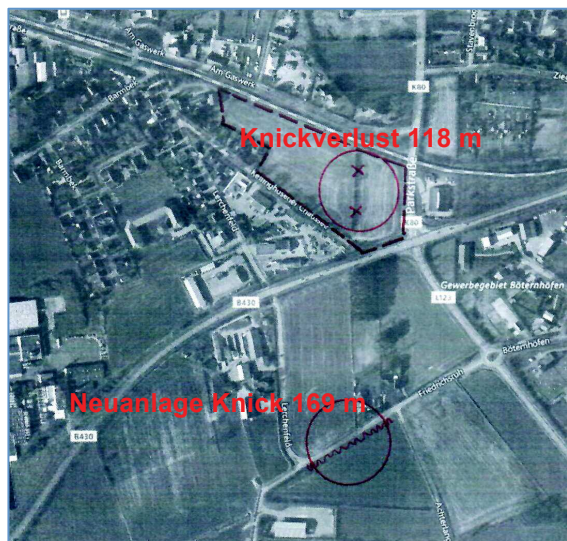
Wertvoller Baumbestand an der Kellinghusener Chaussee wird mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan erfasst und festgesetzt.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet wird durch Rücknahme der Baugrenzen im Norden ein Konflikt mit dem außerhalb angrenzenden, schützenswerten Baumbestand vermieden.

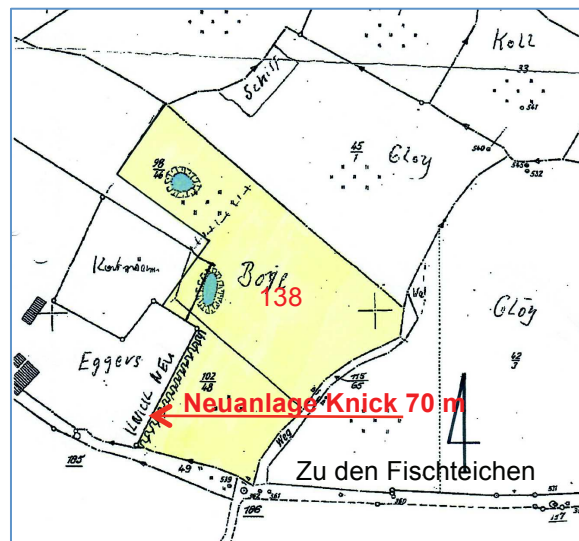
Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Regenrückhaltebecken werden im Plangebiet offene Wasserstrukturen geschaffen. Die Becken dienen vorrangig der funktionalen Oberflächenwasserbewirtschaftung und übernehmen keine Lebensraumfunktionen. Die Ausbaugeometrie folgt der Notwendigkeit des nachzuweisenden Rückhaltevolumens und die Begrünung mit Landschaftsrasen der zweckmäßigen Unterhaltung. Im Zuge des Ausbaus des südlichen Randes der RHB sollen Abgrabungen im Kronentraufenbereich der insgesamt fünf Solitäräume zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum unterbleiben.

Im Zusammenhang mit der Einhaltung der Verbote nach § 44 BNatSchG ist folgende Maßnahme zwingend zu beachten: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit vom 1. März bis 31. September eines Jahres (allgemein gültige Regelung des § 39 BNatSchG).

Knickersatz am Heisterbusch (169 m)



Knickersatz „Zu den Fischeichen“ (70 m)



### Knickersatz

Die Beseitigung des Knicks mit einer Länge von 118 m kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Knicks ist eine Beseitigung in einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 zu kompensieren. Es sind mithin 236 m Knick-Neuanlage nachzuweisen. Die Neuanlage erfolgt auf zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplans. Es werden 169 m Knick südlich der Straße Heisterbusch auf dem Flurstück 19/3, Gemarkung Hohenwestedt, neu aufgesetzt. Der zweite Knick mit einer Länge von 70 m wird auf dem nördlich der Straße ‚Zu den Fischeichen‘ gelegenen Flurstück 102/48, Flur 16, Gemarkung Hohenwestedt, aufgesetzt.

## **5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **5.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Erkannte Denkmale sind nicht vorhanden.

### **5.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Es erfolgt keine Überplanung und daher auch kein Eingriff in eine Denkmalsubstanz.

### **5.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.2.8 Schutzgut Mensch**

### **5.2.8.1 Bestandsbeschreibung**

#### **Lärm**

##### Verkehrslärm:

Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie ist das gesamte Plangebiet von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Weiterhin tragen die „Parkstraße“ und die Bundesstraße 430 zur Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm bei. Darüber hinaus sind umliegend gewerbliche Betriebe vorhanden, die bei der Berechnung ebenfalls Berücksichtigung fanden. Um eine verträgliche Nutzung des Plangebiets zu gewährleisten, wurden Beurteilungspegel errechnet, die in die Planzeichnung übernommen wurden.

Um innerhalb des Gewerbegebiets einen ausreichenden Lärmschutz in den dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen zu gewährleisten, sind gemäß DIN 4109, Ziffer 5.5.6 in bestimmten Bereichen des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Beurteilungspegel erforderlich. Demnach liegt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. zwischen 35 und 50 dB (A) sowie für Büroräume u.ä. bei 30 bzw. 45 dB (A).

##### Gewerbelärm:

Um ein konfliktfreies Nebeneinander der Bestandsnutzungen und der geplanten Nutzungen zu gewährleisten, müssen die zusätzlichen, vom neu geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen kontingentiert werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechende Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 39 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts fest.

Eine Konkretisierung dieser maximal zulässigen Emissionen durch die Berechnung von zusätzlichen Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ , zus) für bestimmte umliegende Gebiete und eine damit einhergehende, bessere Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen ergänzt diese Emissionskontingente.

#### **Erschütterungen**

Erschütterungen sind nicht relevant.

### **5.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Es ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

### **5.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5.2.9 Fläche**

### **5.2.9.1 Bestandsbeschreibung**

Die überplanten Flächen stellen sich als Freiflächen dar.

### **5.2.9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen werden die Zielsetzungen der übergeordneten Bauleitplanung des FNP umgesetzt.

### 5.2.9.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Flächenbedarfsgerechte Ausweisung baulicher Entwicklungsareale.

### 5.3 Eingriff - Ausgleich

Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, dies sind insbesondere Acker, Grasacker und Intensivgrünland, sofern Bodenart und –typ naturraumtypisch sind, der langfristig mittlere natürliche Flurabstand des Grundwassers mehr als einen Meter beträgt und die Flächen nicht dem Biotopverbund gemäß § 3 BNatSchG dienen, sind Bodenversiegelungen auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Andernfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässig Bodenbeläge aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonen Biototyp entwickelt werden. Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der baurechtlich zulässigen Überbauung auszugehen.

Tab. 2 Eingriffsbilanzierung

| Flächennutzung               | Fläche in m <sup>2</sup> | GRZ                                | versiegelbare Fläche in m <sup>2</sup> | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup> |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Gewerbe                      | 16.930                   | 0,8                                | 13.544                                 | 0,5              | 6.772                              |
| GE (Kell. Ch.)               | 2.470                    | -                                  | -                                      | -                | -                                  |
| Mischgebiet                  | 8.500                    | 0,4                                | 3.400                                  | 0,5              | 1.700                              |
| Mischgebiet                  | (8.500)                  | 0,2 *                              | 1.700                                  | 0,3              | 510                                |
| Straße                       | 1.100                    | -                                  | 1.100                                  | 0,5              | 550                                |
| RRB/ R.klärbecken            | 5.200                    | 2 x 110 m <sup>2</sup>             | 220                                    | 0,5              | 110                                |
| RRB – Rasengitter-Wege       | (5.200)                  | < 10 %                             | 520                                    | 0,5              | 260                                |
| RRB - Rückhaltung/ Randzonen | (5.200)                  | ohne Grunddichtung, offen, begrünt | -                                      | -                | -                                  |
| Grünfläche Wall              | 2.400                    | naturnah                           | -                                      | -                | -                                  |
| Grünfläche                   | 2.400                    | naturnah                           | -                                      | -                | -                                  |
| Summe                        | 39.000                   |                                    | 20.484                                 |                  | 9.902                              |

\* Flächenanteil gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zusätzlich zulässigen Versiegelungsanteils über Nebenflächen (teilversiegelt)

Für die im Bebauungsplangebiet versiegelbaren Flächen entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von rund 9.902 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung eines Erdwalls mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Bei einer naturnahen Begrünung wird dieser Eingriff in sich kompensiert

Der im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen (Rückhaltebecken u.a.) anfallende Bodenaushub wird vor Ort in den geplanten Erdwall eingearbeitet. Die begrünter Regenrückhaltebecken stellen bei der geplanten Abgrabungsfläche einen in sich kompensierenden Eingriff dar.

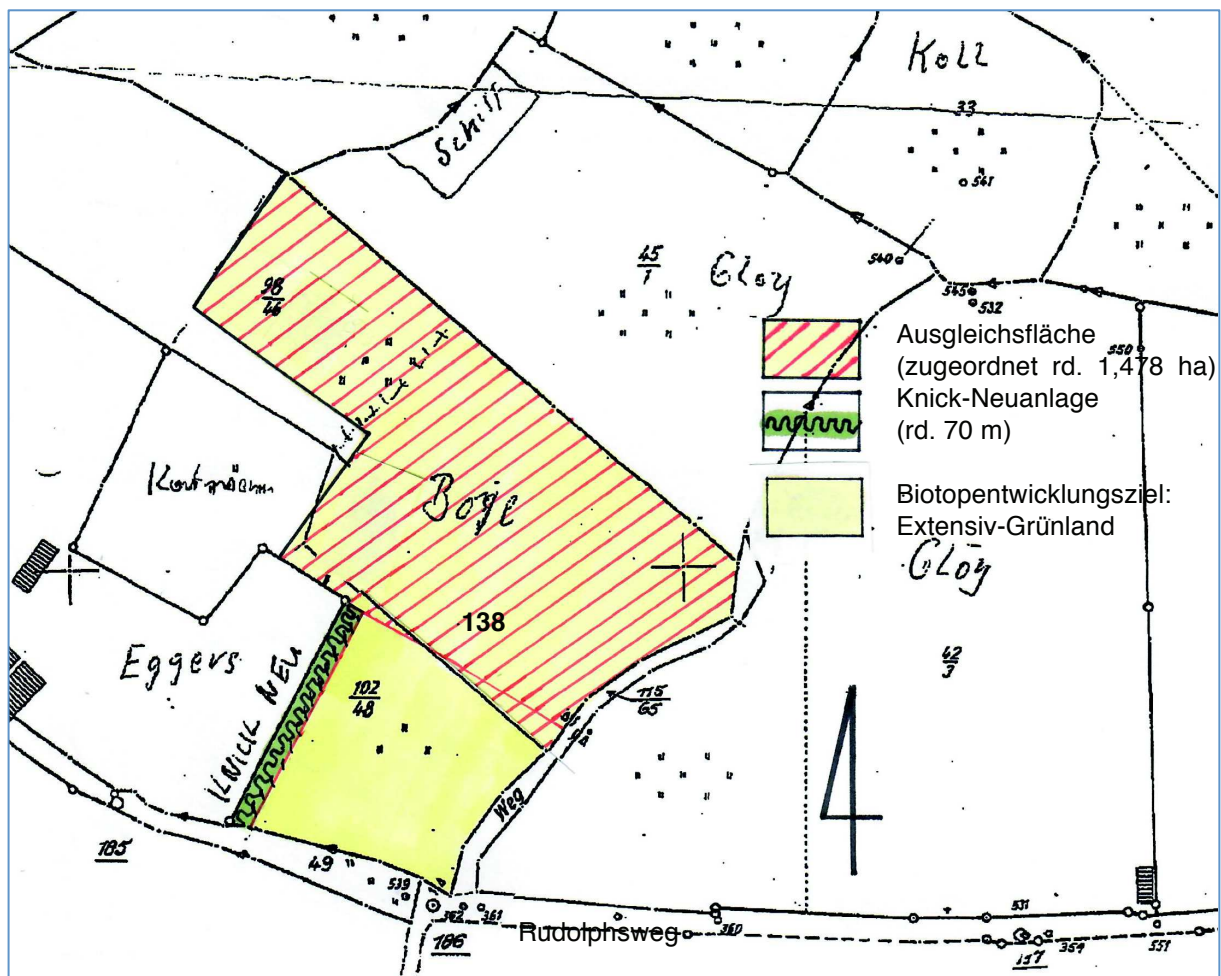
Zum Ausgleich der im B-Plangebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Flächen wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft auf Flächen außerhalb des B-Plans, konkret auf eine Teilfläche von rund 14.780 m<sup>2</sup> ( $9.902 : 0,67 = 14.780 \text{ m}^2$ ) das Flurstücks 138, Flur 16 in der Gemarkung Hohenwestedt, dass eine Gesamtfläche von 19.667 m<sup>2</sup> umfasst, zurückgegriffen. Die Sicherung der externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag bzw. über eine Grundbucheintragung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Nach Fertigstellung erfolgt eine Fertigstellungsanzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde über deren fachgerechte Umsetzung.

### Wertigkeit der Ausgleichsfläche

Das Aufwertungspotential einer Ausgleichsfläche bemisst sich nach dem Ausgangsbiotop. Eine Berechnung erfolgt in Anwendung der ÖkokontoVO (Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standorte für Ersatzmaßnahmen, GVOBl 2008, 276, 23. Mai 2008). Im Anhang 1 der ÖkokontoVO werden die Biotop- und Nutzungstypen mit dem Anrechnungsfaktor als Kompensationsfläche für die Einbuchung in das Ökokonto definiert. Für den Biotoptyp „mesophiles Grünland“ wird ein Anrechnungsfaktor von 0,67 – 0,5 genannt. Im vorliegenden Fall wird der Anrechnungsfaktor mit 0,67 festgelegt. Für die Ausgleichsfläche errechnet sich nach Abzug der Grundfläche für den neu anzulegenden Knick ( $70 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 350 \text{ m}^2$ ) eine Größe von  $19.667 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 19.317 \text{ m}^2$ . Multipliziert mit dem Anrechnungsfaktor 0,67 ergibt sich ein Ausgleichspotential (Ökopunkte) in Höhe von  $19.317 \text{ m}^2 \times 0,67 = 12.942$  Ökopunkte.

Ausgleichsfläche (Flurstück 138 (alt 102/48 und 46/2, Flur 16, Gemarkung Hohenwestedt) o.M.



Das im Grundeigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück 138 (alt: 102/48 und 46/2), belegen am Rudolphsweg, mit einer Gesamtfläche von 1,9667 ha stellt sich im Bestand als artenarmes Wirtschaftsgrünland (GA) dar und wird als Mähwiese genutzt. Das Grundstück ist mehrseitig im Süden, Osten und Norden von Knicks und Baumreihen eingefasst. Im Westen grenzt ein weiträumiges Fisch-

zuchtareal mit Fischteichen, im Süden Wald und im Norden und Osten Landwirtschaftsflächen an. Das Grünland wird mittels Drainagen entwässert.

### **Entwicklungsziel**

Als Entwicklungsziel wird Extensivgrünland angestrebt. Die Flächennutzung wird extensiviert, d.h. es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (PSM). Eine Beweidung der Grünfläche ist ausgeschlossen. Die Unterhaltung des Extensivgrünlands ist als einschürige Mähwiese vorzusehen. Eine Mahd der Flächen erfolgt nicht vor dem 15. Juli des Jahres, um eine Ausreifung des Saatgutes der Gras-/Staudenflur zur Erhöhung der Artendiversität zu gewährleisten. Das Mähgut ist zur Aushagerung des Bodens von der Fläche zu entfernen. Die vorhandenen Drainagen sind zur Wiederherstellung des hohen Grundwasserstands aufzuheben. Im Südwesten wird zu dem angrenzenden gebäudebestandenen Flurstück ein Knick mit einer Länge von rd. 70 m neu angelegt. Die Knickanlage erfolgt nach den einschlägigen Qualitätsstandards des Landes (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, MELUR, 20. Januar 2017). Die Neuanlage des Knicks erfolgt mit einer Basisbreite von 5 m auf einer Grundfläche von  $70 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 350 \text{ m}^2$ .

Insgesamt wird eine Teilfläche von 1,478 ha des Flurstücks 138, Flur 16 in der Gemarkung Hohenwestedt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 52 benötigt.

### **5.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben getroffen werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben getroffen werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

### **5.5 Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind nicht vorgesehen.

### **5.6 Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### **Naturschutzfachliche Abwägung**

Die nach dem Bebauungsplan überbaubaren Flächen haben einen Flächenumfang von rund  $20.484 \text{ m}^2$ . Die Bebauung erfolgt auf bisher unversiegelten Flächen. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer qualitativen Flächenentwicklung und zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen bei. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt verbal argumentativ sowie als Eingriffsquantifizierung nach dem einschlägigen Bilanzierungs-

modell, da die geringe Vorbelastung der Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt Eingriffe erwarten lässt.

Der Eingriff ist auf Flächen außerhalb des B-Plans auszugleichen. Es wird eine aktuell als Mähwiese genutzte Grünlandfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland zugeordnet, auf der ein vollständiger Ausgleich erzielt werden kann.

## 6 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Integration der Gewerbegebietserweiterung in bestehende Siedlungsstrukturen
- Schaffung einer Expansionsmöglichkeit und somit Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit eines am Standort Hohenwestedt ansässigen Betriebs
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Hohenwestedt
- Sicherung von gesunden Wohnverhältnisse im westlich angrenzenden Wohngebiet
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
- Minimierung des Erschließungsaufwands durch die Bebauung eines bereits erschlossenen Bereichs

Neben den voranstehenden städtebaulichen Zielsetzungen misst der Bebauungsplan Nr. 52 ebenfalls folgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Bedeutung bei:

- Anlage von planextern gelegenen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ersatz der zu beseitigenden Knickstruktur

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Mischgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird als Mischgebiet ausgewiesen, um einen städtebaulich sinnvollen und konfliktfreien Übergang zwischen Gewerbegebiets- und Wohnflächen zu schaffen. Durch eine Zonierung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und der damit verbundenen Separation potenzieller störender Emissionen dient auch dem in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB formulierten Leitsatz, „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu gewährleisten. Die Größe des Mischgebiets resultiert einerseits aus dem erforderlichen Abstand zwischen den verschiedenen Nutzungen für deren konfliktfreies Nebeneinander. Die Tiefe möglicher Baugrundstücke westlich der geplanten Erschließungsstraße reflektiert zudem die Flächenbedarfe kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Darüber schafft die Ausweisung des Mischgebiets mit Blick auf die Bedürfnisse kleinerer inhabergeführter Betriebe innerhalb des Gemeindegebiets Standortangebote für Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück zu verwirklichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden durch die textliche Festsetzung § 1 Abs. 2 bestimmte, unverträgliche Nutzungen textlich ausgeschlossen:

*„In dem Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhin-

dert werden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen die innerhalb des Mischgebiets zulässige Wohnnutzung bzw. die westlich angrenzende Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz der bestehenden Einzelhandelsstruktur und des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Hohenwestedt. Auch zentrale Versorgungsbereiche stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" als Planungsleitsatz definiert. Auch der LEP 2010 formuliert das Ziel, dass „zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten [...] 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.“

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, um Beeinträchtigungen des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Hohenwestedt zu vermeiden. Läden, Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und Fachmärkte können auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die gewünschte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Baugebieten entstehen in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Onlinehandel mit Waren planungsrechtlich nicht als Einzelhandels zu werten ist. Bei dem Versand- bzw. Internethandel handelt es sich zwar um Einzelhandel, es fehlt jedoch das Ladenlokal bzw. die Verkaufsstätte als Grundvoraussetzung eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Bauplanungsrechts. Daher unterliegt diese Form des Einzelhandels auch nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Der im Plangebiet vorhandene Handelsbetrieb, der seine Waren online vertreibt, ist somit weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Ansiedlung von Tankstellen ist angesichts der dezentralen, für diese Nutzung nicht ausreichend gut erschlossenen Lage nicht zu erwarten und wird daher rein vorsorglich ausgeschlossen. Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets bereits Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

### **6.1.2 Gewerbegebiet**

Um dem südlich benachbart zum Plangebiet liegenden Kabel- und Leitungsbauunternehmen Willi Pohl GmbH & Co. KG eine betriebliche Expansion zu ermöglichen, wird der östliche Teilbereich des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen lediglich über das Betriebsgelände des genannten Unternehmens erschlossen werden können und auch durch diesen Betrieb erworben werden, ist die zukünftige konkrete Nutzung bereits bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass zukünftig dieses Unternehmen den Betriebsstandort verlagert oder den Betrieb ganz aufgibt und das Plangebiet dann für eine andere Folgenutzung zur Verfügung steht, wird vorsorglich die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“*

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt aus den gleichen Gründen, wie sie bereits oben für das Mischgebiet dargelegt wurden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe über der Oberkante des zukünftigen Fertigfußbodens (OKFF) sowie der Anzahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß, bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebiets wird auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen zu Gunsten einer flexiblen inneren Gebäudeaufteilung verzichtet.

Die als Höchstmaß festgesetzte GRZ wird im Mischgebiet mit 0,4 und im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regellobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Zusätzlich wird auch ein gebietstypischer Anteil an Grünflächen sichergestellt. Die Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regellobergrenze erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass zwischen Misch- und Gewerbegebiet eine private Grünfläche als gliedernder Grünpuffer zwischen den beiden Baugebieten vorgesehen ist.

Im Bereich des Mischgebiets bleibt der Bebauungsplan mit einer maximalen GRZ von 0,4 bewusst hinter der Regellobergrenze der BauNVO von einer maximalen GRZ von 0,6 zurück. Zwar sollen die innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Nutzung, Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden, allerdings soll gleichzeitig der umliegenden Bebauungsstruktur im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung entsprochen werden. Hierdurch soll ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen angestrebt werden. Insbesondere soll den jeweiligen Grundstückseigentümern ermöglicht werden, auf seinem Grundstück zu wohnen und zugleich einen nicht störenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zu betreiben.

Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten und diese ebenfalls mit der umliegenden Bebauung verträglich zu gestalten, wird als erforderlicher Bezugspunkt die OKFF gewählt.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen innerhalb des Mischgebiets in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe trägt dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Neuplanung sowie deren größtmöglicher Integration in das bestehende Ortsbild Rechnung. Im Mischgebiet wird die maximale Gebäudehöhe überwiegend auf neun Meter über OKFF begrenzt. Hierdurch orientiert sich die Neubebauung an der umliegenden Bebauung und fügt sich harmonisch in den Bestand ein. Im östlichen Bereich des Mischgebiet, im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet, darf die Gebäudehöhe jedoch in einem 30 Meter breiten Streifen auf maximal zehn Meter über OKFF begrenzt. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen, in dem eine maximale Gebäudehöhe von zwölf Metern über OKFF festgesetzt wird.

Damit wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass sich die Baukörper in das durch kleinteilige Bebauung geprägte Umfeld einfügen. Zugleich ermöglicht dieses Maß die Schaffung großzügiger Geschosshöhen, was insbesondere in Mischgebieten mit der dort gewünschten gewerblichen Bebauung von Bedeutung ist.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse trägt dem optischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung Rechnung. Da innerhalb von Mischgebieten divergierende Ansprüche an die erforderlichen Geschosshöhen gestellt werden, wird über die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen bei gleichzeitig festgesetzter Gebäudehöhe sichergestellt, dass die Optik eines zweigeschossigen Gebäudes bei gleichzeitig flexibler innerer Aufteilung (Spielräume für die Schaffung auch hoher Geschosse) gewahrt bleibt.

### **6.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich, sowohl innerhalb des Gewerbegebiets als auch des Mischgebiets, fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen, gewerblichen Produktion sowie der damit zusammenhängenden technischen Anforderungen, kann erwartet werden, dass sich bereits mittelfristig betriebliche Anforderungen ändern und eine funktionale Neuaufteilung der Betriebsflächen erforderlich macht. Deswegen wird sowohl auf eine räumliche Fixierung von einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive Eingrenzung der überbaubaren Fläche verzichtet.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an den erforderlichen Straßenverkehrsflächen, dem Regenrückhaltebecken, der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen und der Flächen zum Anpflanzen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In den übrigen Bereichen dient die Plangebietsgrenze als Referenz. Grundsätzlich halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von drei Metern zu den genannten Flächen, um den erforderlichen Grenzabstand zu wahren. Um den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen zu gewährleisten und aufgrund der Lärmvorbelastung des Plangebiets, wird im Bereich des Mischgebiets der Abstand der überbaubaren Fläche zur Fläche zum Anpflanzen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf sieben Meter vergrößert. Neben einem besseren Schutz des Grünbestands wird hierdurch ein größerer Abstand der Bebauung und somit ein erhöhter Schutz gegenüber der nördlich verlaufenden Bahnlinie sowie den jenseits dieser Bahnlinie gelegenen Gewerbebetrieben gewährleistet.

Auch bei der Errichtung der erforderlichen Gebäude innerhalb des Mischgebiets wird einer flexiblen Aufteilung Vorrang vor restriktiven Baufeldeinschränkungen gegeben. Das städtebauliche Bild eines solchen kleinflächigen Gemeindebereichs wird vornehmlich durch die Gebäudekubatur sowie deren Maßstäblichkeit bestimmt. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken spielt, auch vor dem Hintergrund der Lage der vorgesehenen Erschließung, hierbei eine eher untergeordnete Rolle. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen als großzügig bemessene, Spielräume belassende Baufelder.

Lediglich im Bereich der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen entlang der Bundesstraße wird dieser Mindestabstand von drei Metern nicht eingehalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Daher setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

*„Innerhalb der Flächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, sind Hochbauten jeder Art unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Lärmschutzwände sowie Einfriedungen.“*

Hier gewährleistet die Anbauverbotszone einen ausreichenden Abstand zur Bundesstraße 430 und die damit verbundene Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sodass das Baufeld ohne einen zusätzlichen Abstand unmittelbar an diese Fläche angrenzt. Außerdem werden potenziell erforderliche Flächen für einen zukünftigen Ausbau der Bundesstraße von baulichen Anlagen freigehalten. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Lärmschutzwände und Einfriedungen werden von diesem Verbot ausgenommen, das sie im Falle eines zu realisierenden Ausbaus ohne großen Aufwand entfernt werden können und einer möglichen Erweiterung der Bundesstraße somit nicht entgegenstehen.

## **6.4     Bauweise**

In Bezug auf die Bauweise erfolgt innerhalb des Gewerbegebiets die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für gewerbliche Betriebe für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*„In dem Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.“*

Eine Festsetzung der Bauweise innerhalb der Mischgebiete erfolgt nicht. Hier können sowohl Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand als auch grenzständige Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Städtebaulich verträglich sind in diesem Bereich beide Bauweisen, da die maximalen äußeren Gebäudekubaturen über das Maß der baulichen Nutzung reglementiert sind.

## **6.5     Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden entlang der Bahntrasse und jeweils zwischen den unterschiedlichen Baugebieten private Grünflächen ausgewiesen. Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der Bahntrasse soll hier zur angrenzenden Bahnlinie ein landschaftlicher Erdwall mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 1,5 m über Geländeniveau aufmodelliert werden. Ergänzend zur Ausweisung als private Grünfläche erfolgt die Entwicklung von Gehölzstrukturen mit Sträuchern durch ein Anpflanzgebot für Sträucher (siehe nachfolgendes Kapitel). Auf die Anpflanzung von Bäumen wird in diesem gleisparallelen Streifen verzichtet, um ein zukünftiges Gefahren- bzw. Beeinträchtigungspotential für den Bahnverkehr zu vermeiden.

Durch die privaten Grünflächen zwischen dem Gewerbe- und dem Mischgebiet sowie dem Mischgebiet und der westlich außerhalb des Plangebiets befindlichen Wohngebietsnutzung soll zum einen eine Grüngliederung des Siedlungskörpers erreicht werden. Durch die Ausweisung als private Grünfläche wird aber zugleich sichergestellt, dass diese Flächen unversiegelt bleiben. Die Kapazität des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist begrenzt. Die bauliche Nutzung kann sich nicht vollständig über das gesamte Plangebiet erstrecken. Daher sind dort private Grünflächen vorgesehen, wo dies siedlungs- und nutzungsstrukturell sinnvoll ist.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die private Grünfläche zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet an die Eigentümer der im Mischgebiet gelegenen und an die Grünfläche angrenzenden Grundstücke zu veräußern. Hierdurch kann die gebietsgliedernde Grünfläche zusätzlich bspw. zur Pferdehaltung oder als sogenannter „Bolzplatz“ für Kinder genutzt werden.

## **6.6     Erhaltungsgebote / Anpflanzgebote**

Im Mischgebiet sollen Wohnnutzungen in Kombination mit nicht wesentlich störenden, gewerblichen Nutzungen entstehen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist Grün- sowie Gehölzbestand vorhanden, der den Geltungsbereich bereits heute entgegen der angrenzenden Bahnlinie abgrenzt. Im Bereich des Mischgebiets wird dieser Bestand in Form einer zehn Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern als zu entwickeln festgesetzt, da er die wichtige Funktion einer visuellen Abgrenzung gegenüber den jenseits der Bahnlinie gelegenen gewerblichen Betrieben und der Bahnlinie selber übernimmt.

Im Gewerbegebiet sollen die beidseitig der Kellinghusener Chaussee vorhandenen Gehölze als lineare, das Gewerbegebiet gliedernde Grünstruktur, als Lebensraum für Vögel und Insekten und aus Gründen ihrer mikroklimatischen Wirkung erhalten bleiben. Die Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Für die Bahntrasse begleitenden Grünstrukturen ist zudem die Ausbildung eines rund 1,50 Meter hohen Landschaftswalls vorgesehen, um eine optische Abschirmung zur Bahntrasse zu erhalten.

*„Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist ein begrünter Landschaftswall herzustellen und mit einheimischen Sträuchern zu begrünen. Pro Quadratmeter ist mindestens ein Gehölz in der Qualität zweifach verpflanzt, 5 Triebe, Wuchshöhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Der Pflanzreihenabstand beträgt einen Meter, der Pflanzabstand in der Reihe 80 cm. Die gepflanzten Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abhängigkeit sind sie im Verhältnis 1 : 1 art- und lagegleich zu ersetzen.“*

Es wird die Anpflanzung folgender Arten vorgeschlagen:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus    |
| Hasel                   | Corylus avellana   |
| Hundsrose               | Rosa canina        |
| Schlehe                 | Prunus spinosa     |
| Weißdorn                | Crataegus monogyna |
| Stechpalme              | Ilex aquifolium.   |

Um auch außerhalb dieser Fläche zum Anpflanzen eine ausreichende und nutzungstypische Be- und Durchgrünung zu erzielen, sollen zusätzlich folgende Regelungen getroffen werden:

*„In den Gewerbe- und Mischgebietsflächen ist je 4 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und standortgerecht zu begrünen.“*

Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Es wird die Anpflanzung folgender Arten vorgeschlagen:

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Hainbuche   | Carpinus betulus  |
| Stiel-Eiche | Quercus robur     |
| Feld-Ahorn  | Acer campestre    |
| Linde       | Tilia (in Arten). |

Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Werbeanlagen. Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch erreicht, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen jedoch gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden.

Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht unzulässig sind.

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebädefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 15 m<sup>2</sup>*

*pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.“*

## **6.8 Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrten und wird durch die Kellinghusener Chaussee erschlossen. Die Kellinghusener Chaussee ist, auf Grund ihrer bisherigen Ausgestaltung und einer ersten Berechnung und Bewertung der Belastungsklasse des Straßenoberbaus, für die Erschließung der zusätzlichen Verkehre geeignet. Mittels der Straßen „Am Gaswerk“, „Lerchenfeld“ und „Friedrichsruh“ ist das Plangebiet damit an die Landesstraße 123 sowie die Bundesstraße 430 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt zweigeteilt. Der gewerbliche Teil im Osten des Geltungsbereichs kann ausschließlich über das bestehende Betriebsgrundstück Willi Pohl GmbH & Co. KG, die das Gewerbegrundstück erwerben wollen, mittels eines 7,50 Meter breiten Erschließungsstichs erschlossen werden, da eine Erschließung weder über die Kreis- noch über die Bundesstraße erfolgen kann. Beide Straße sind auf Höhe des Plangebiets jeweils nicht innerhalb von Ortsdurchfahrten und daher anbaufrei zu halten. Um einen direkten Anschluss im Kreuzungsbereich der Kreis- und Bundesstraße zu vermeiden, wird hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dieses Verbot gilt auch dort, wo das Gewerbegebiet an die Kellinghusener Chaussee anschließt. Hier soll eine Grundstücksererschließung ebenfalls nicht erfolgen, um die zusätzliche Belastung der Kellinghusener Chaussee, insbesondere mit gewerblichen Verkehren zu vermeiden. Hierdurch wird gesichert, dass das Gewerbegebiet ausschließlich als Betriebserweiterung der F. Pohl genutzt werden kann. Der in der Planzeichnung eingetragene 7,5 Meter breite gewerbliche Verbindungstreifen stellt somit die Erschließung der neuen Gewerbegebietsflächen an den bestehenden Betrieb dar.

Zum derzeitigen Stand liegen die Gewerbegebietsflächen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt wodurch dem Grunde nach bereits heute keine Zufahrten zulässig sind. Daher kann im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf einen Anschluss von Überfahrten verzichtet werden. Eine Erschließung des Gewerbegebiets über die Kreisstraße ist derzeit nicht möglich und vom zuständigen Straßenbaulastträger auch bereits abgelehnt worden. Es kann aber für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrt vorgenommen wird oder aus anderen Gründen eine Erschließung des Gewerbegebiets von der Kreisstraße aus möglich wird. Für dieses Szenario soll eine Festsetzung des Bebauungsplans einer dann eventuell fachrechtlich und fachplanerisch möglichen Anbindung des Gewerbegebiets an die Kreisstraße nicht entgegenstehen.

Der westliche, als Mischgebiet festgesetzte Teil des Plangebiets wird über einen neu zu bauenden Erschließungsstich, der als nach Norden abknickende Verlängerung des verbleibenden Abschnitts der Kellinghusener Chaussee ausgebildet wird, erschlossen. Die neue Erschließungsstraße wird für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ausgelegt und endet in einer für Müllfahrzeuge ausgelegte Erschließungskehre. Damit wird zugleich der Missstand beseitigt, dass in der als Sackgasse ausgebildeten Kellinghusener Chaussee bislang keine Wendemöglichkeit zur Verfügung steht.

## **6.9 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

### **6.9.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb der „Kellinghusener Chaussee“ sichergestellt werden.

### **6.9.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des gewerblichen Abwassers soll über die bestehende Infrastruktur innerhalb der umliegenden verkehrlichen Infrastruktur erfolgen. Dieses System gilt es bedarfsgerecht zu ergänzen.

Eventuell ist auf Grund der gegebenen topographischen Verhältnisse die Errichtung einer Pumpstation innerhalb des Gewerbegebiets erforderlich, um an die bestehende Infrastruktur anzuschließen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben bedarf voraussichtlich einer gesonderten Schmutzwasserrückhaltung. Die Flächen des Mischgebiets können über die bestehende Infrastruktur entwässert werden.

Das nicht unbelastete Oberflächenwasser der Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen sowie der Erschließungsstraße wird über Regenklärbecken in die nachgeschalteten Regenrückhaltebecken eingeleitet. Diese sind mittels Rohrleitungen miteinander verbunden. Das im Gewerbegebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird aus der Rückhaltungsanlage des Gewerbegebietes gedrosselt in das nördlichste Regenrückhaltebecken abgegeben. Aus diesem Becken fließt das unbelastete Oberflächenwasser gedrosselt in die gemeindliche Vorflut ab. Hierüber soll der gesamte Geltungsbereich entwässert werden. Der Bebauungsplan sieht daher eine rund 0,52 ha große Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ vor. Der maximale Abfluss, der in das öffentliche Regensiel abgegeben werden darf, ist in Abstimmung mit der Gemeinde sowie dem Kreis Rendsburg-Eckernförde abzustimmen. Momentan besteht eine Genehmigung für maximal 1,2 Liter pro Sekunde und Hektar. Ein funktionsfähiges Entwässerungskonzept gilt es auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen. Dieses Entwässerungskonzept muss die entsprechenden Anforderungen der Abwassersatzung der Gemeinde Hohenwestedt erfüllen.

### **6.9.3 Immissionsschutz**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieser Abwägungsdirektive wird durch die Gliederung des Plangebiets in einen gemischt genutzten Teilbereich im Westen sowie in einen gewerblich genutzten Teilbereich im Osten Rechnung getragen. Darüber hinaus werden beide Bereiche, Mischgebiet und Gewerbegebiet, durch eine 20 Meter breite Grünfläche auch räumlich voneinander getrennt.

#### Verkehrslärm:

Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie ist das gesamte Plangebiet von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Weiterhin tragen die „Parkstraße“ und die Bundesstraße 430 zur Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm bei. Darüber hinaus sind umliegend gewerbliche Betriebe vorhanden, die bei der Berechnung ebenfalls Berücksichtigung fanden. Um eine verträgliche Nutzung des Plangebiets zu gewährleisten, wurden Beurteilungspegel errechnet, die in die Planzeichnung übernommen wurden. Auf dieser Grundlage werden im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den erforderlichen Immissionsschutz bestimmt:

*„Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Beurteilungspegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können festgesetzt.*

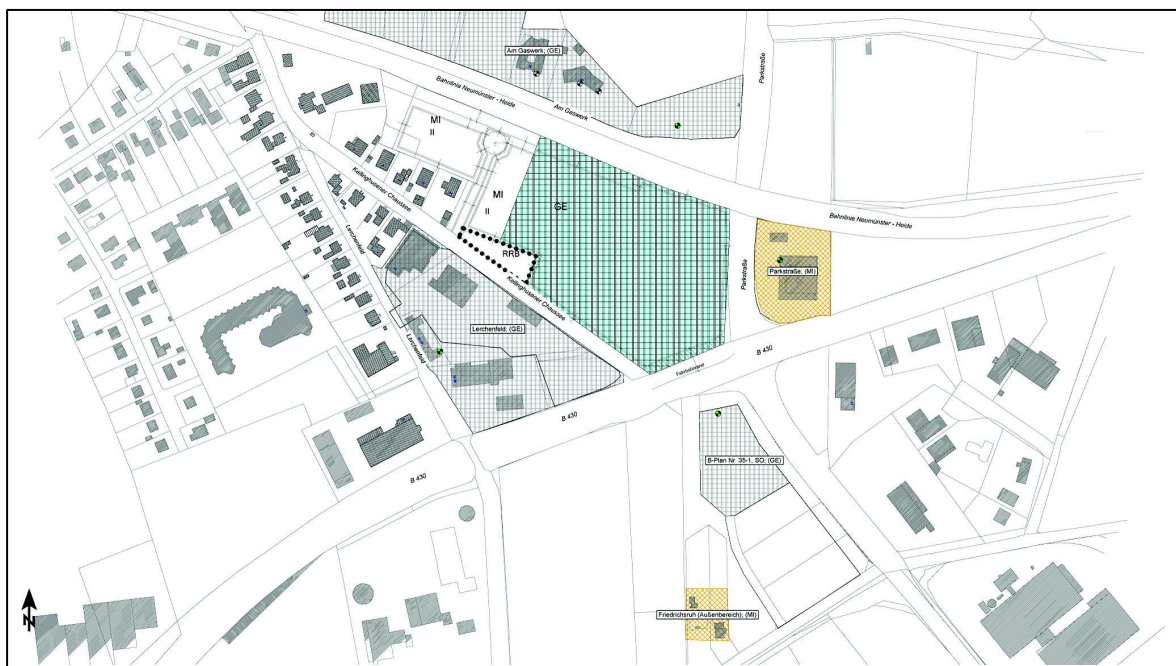
*Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.“*

### Gewerbelärm:

Um ein konfliktfreies Nebeneinander der Bestandsnutzungen und der geplanten Nutzungen zu gewährleisten, müssen die zusätzlichen, vom neu geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen kontingentiert werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechende Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 39 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts fest.

Eine Konkretisierung dieser maximal zulässigen Emissionen durch die Berechnung von zusätzlichen Emissionskontingenten ( $L_{EK, \text{zus}}$ ) für bestimmte umliegende Gebiete und eine damit einhergehende, bessere Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen ergänzt diese Emissionskontingente wie folgt:

„Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5. Für die in der Beikarte "Lärm" benannten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der Tabelle "Zusatzkontingente" dargestellten Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Gebiet  $k$   $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$  zu ersetzen ist. Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen. Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort der in der Beikarte "Lärm" genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.“



| Bezeichnung des Gebietes           | Zusatzkontingent                   |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                    | $L_{EK, T, \text{zus}}$<br>[dB(A)] | $L_{EK, N, \text{zus}}$<br>[dB(A)] |
| B-Plan Nr. 52                      | 0                                  | 0                                  |
| Am Gaswerk; (GE)                   | 5                                  | 16                                 |
| B-Plan Nr. 35-1, SO; (GE)          | 5                                  | 17                                 |
| Friedrichsruh (Außenbereich); (MI) | 5                                  | 19                                 |
| Lerchenfeld; (GE)                  | 5                                  | 18                                 |
| Parkstraße; (MI)                   | 5                                  | 6                                  |

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Orientierung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen erforderlich. Aufgrund der Vorbelastung des südlich der Kellinghuserner Chaussee bestehenden Betriebs müssen die schutzwürdigen Aufenthaltsbereiche (Schlafräume und Kinderzimmer) in südlichen Teilbereichen des Plangebiets in Richtung Norden angeordnet werden. Dies gilt in einem Teilbereich der Mischgebietsfläche, für 23 Meter nördlich der südlichen Baugrenze. Der Bebauungsplan setzt hierzu folgendes fest:

*„Innerhalb der mit "LS" bezeichneten Fläche sind an den dem Gewerbebetrieb südlich der Kellinghuserner Chaussee zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen nur Fenster von Nebenräumen und Fenster von während des Tages genutzten Räumen zulässig. Fenster von Schlafräumen sind an diesen Fassaden zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der Schlafräume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Für Erdgeschosse innerhalb der mit "LS" bezeichneten Fläche gelten diese Ausführungen für den Bereich bis 15 Meter gemessen von der südlichen Baugrenze. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 Meter vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils eines schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.“*

Um die Umsetzung des Immissionsschutzes auf der Baugenehmigungsebene sicherzustellen und eine flexible Ausführung zu ermöglichen, regelt der Bebauungsplan ergänzend Folgendes:

*„Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) nach DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.*

*Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.“*

#### Hinweis:

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Hohenwestedt zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

### **6.9.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

### **6.9.5 Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 keine Denkmäler bekannt.

#### Hinweis:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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 ge-

schehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

#### **6.10 Gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet in Form eines Knicks im östlichen Teilbereich vorhanden, der auf der gesamten Länge entfernt werden soll. Der zu entfernende Knick wird nach entsprechend erteilter Ausnahmegenehmigung planextern ersetzt.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

---

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 existiert kein Bebauungsplan. Bestehende Pläne werden daher weder geändert, noch aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

---

### **8.1 Flächenangaben**

Das von dem Bebauungsplan Nr. 52 betroffene Gebiet ist etwa 3,9 ha groß. Davon entfallen auf

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| das Gewerbegebiet                            | 1,94ha,  |
| das Mischgebiet                              | 0,85 ha, |
| die Grünflächen                              | 0,48 ha, |
| die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung | 0,24 ha, |
| die öffentlichen Straßenverkehrsflächen      | 0,11 ha, |
| und die Fläche für die Wasserwirtschaft      | 0,52 ha. |

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Hohenwestedt keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt am 20. Juni 2018 gebilligt.

Gemeinde Hohenwestedt, den 24. Okt. 2018



  
.....  
(Unterschrift)