

# **GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**DER GEMEINDE KRONSHAGEN  
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-**

**FÜR DAS GEBIET  
„EHEMALIGER GARTENMARKT“**

**UND**

**ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DEN  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**DER GEMEINDE KRONSHAGEN  
-KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE-**

**FÜR DAS GEBIET  
„EHEMALIGER GARTENMARKT“**



Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: info@gb-afs.de  
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie  
und Naturschutzplanung mbH**  
Stuthagen 25, 24113 Molfsee  
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79  
eMail: info@gfnmbh.de  
Internet: www.gfnmbh.de

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2.	Verfahren .....	5
2.3.	Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung .....	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	6
3.1.	Lage des Plangebietes .....	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	7
3.3.	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	9
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
4.2.	Flächennutzungsplan .....	9
4.3.	Landschaftsplan .....	10
4.4.	Bebauungsplanung .....	10
5.	Planung .....	11
5.1.	Bebauungskonzept .....	11
5.2.	Ziele der Planung .....	14
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	15
5.4.	Alternativenprüfung .....	16
6.	Planinhalt und Festsetzungen .....	16
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen .....	18
6.3.	Örtliche Bauvorschriften .....	18
7.	Umweltplanung .....	19
7.1.	Eingriffsregelung .....	19
7.2.	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	21
8.	Immissionsschutz .....	21
9.	Erschliessung .....	23
9.1.	Verkehrerschließung .....	23
9.2.	Technische Infrastruktur .....	25
10.	Kosten .....	28
11.	Sonstige Maßnahmen und Hinweise .....	28
12.	Inhalte des Durchführungsvertrages .....	29
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	30

- Anlagen:**
1. Vorhabenbeschreibung (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1), (AfS - Guntram Blank, Kiel, Stand: 23.02.2023)
  2. Lage- und Funktionenplan mit Darstellung der Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2), (HS-Architekten, Hamburg, Stand: 23.02.2023)
  3. „Lageplan zum Regenwasser-Entwässerungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3), (ISP, Itzehoe, Stand: 23.02.2023)
  4. Verkehrliche Stellungnahme zur äußeren Erschließung (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)
  5. Lärmtechnische Untersuchung -Gewerbelärm nach TA Lärm-, (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)
  6. Lärmtechnische Untersuchung -Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV-, (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Stand: 23.02.2023)

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Bei der vorliegenden Fläche des ehemaligen Gartenmarktes handelt es sich gemeinsam mit der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlandfläche um die letzte innerörtliche Potentialfläche größeren Umfangs für eine wohnbauliche Entwicklungen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde bereits am 08.11.2005 einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 42 gefasst, um die künftige Entwicklung der Fläche nach einer Aufgabe des Gartenmarktes steuern zu können. In den folgenden Jahren erfolgten verschiedene Anfragen zur Bebauung und Weiterentwicklung der Fläche, die jedoch von der Gemeinde abgewiesen wurden, da sie nicht den gemeindlichen Vorstellungen entsprachen.

Nunmehr ist ein Vorhabenträger (NGEG, Kiel), der nach abschließender Aufgabe des Gartenmarktes auch über die Fläche verfügt, mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, für das von ihm vorgelegte Baukonzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung zu schaffen.

Im Mai 2019 stellte die NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eine erste Entwurfsskizze für ihr Planungsvorhaben zur Bebauung des ehemaligen Gartenmarktes mit einem Wohnpark für Senioren in den Gremien der Gemeinde vor. In der Folgezeit kam es unter Berücksichtigung von Vorgaben der Gemeinde zu Weiterentwicklungen der Planung. Folgende Vorgaben seitens der Gemeinde wurden im Baukonzept berücksichtigt:

- Absicherung der dauerhaften Nutzung „Seniorenwohnen“/ Konzept „Seniorenpark“ für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener
- Sozial geförderter Wohnraum mit dem Verteilungsschlüssel: 50% Eigentumswohnungen, 25% frei finanzierte Mietwohnungen, 25% öffentlich sozial geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (davon 40% erster Förderweg, 60% zweiter Förderweg)
- Gebäudekubatur (Massivität) des Zentralgebäudes
- Platzbedarf und optische/sensorische Wahrnehmung der Entsorgungseinrichtungen (Müllentsorgung)
- Anzahl der Stellplätze unter Betrachtung des Pflegepersonals, weiterer Beschäftigte der Einheiten im Zentralgebäude sowie des zu erwartenden Besucherverkehrs
- Begrenzung der bebaubaren Grundfläche
- Organisation des zu- und abfließenden Verkehrs nebst Lärmgutachten
- Ökologische Baubegleitung

Das Baukonzept sieht zum derzeitigen Planungsstand eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68 m<sup>2</sup> in 11 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Im Zufahrtsbereich, zum Suchsdorfer Weg ausgerichtet soll zudem ein Zentralgebäude realisiert werden, das Wohnraum für Senioren in Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Café sowie die zugeordneten Verwaltungseinrichtungen und Funktionsflächen umfassen soll. Auf ein ursprünglich zum Suchsdorfer Weg ausgerichtetes Ärztehaus wird im vorliegenden Baukonzept zugunsten der Reduzierung der Baumasse der Bebauung und der Anordnung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit insgesamt 185 Stellplätzen sowie auf offenen Stellplätzen mit insgesamt 29 Stellplätzen untergebracht werden.

Da die Gemeinde die beantragte Entwicklung befürwortet, sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bauplan (VB-Plan) Nr. 42 „ehemaliger Gartenmarkt“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgelegten Konzeptes geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung die städtebaulich sinnvolle und verträgliche Weiterentwicklung der gemeindlichen Siedlungsstruktur sowie die Bereitstellung von Wohnraum und zugeordneten Serviceeinrichtungen vorrangig für ältere Einwohner\*innen von Kronshagen.

Weitergehende Erläuterungen zum Baukonzept, zu den seitens der Gemeinde getroffenen Vorgaben und Prüfaufträgen sowie zu den Zielen der Planung können den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 42 der Gemeinde Kronshagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird den vorliegenden Planungen gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **2.2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 42 „ehemaliger Gartenmarkt“ der Gemeinde Kronshagen wurde am 13.06.2019 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.01.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 30.03.2022.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 13.07.2023. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zum VB-Plan Nr. 42 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2023 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

### **2.3. Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Weiterentwicklung der Planung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

Folgende Weiterentwicklungen sind erfolgt:

- Anpassung der Gebäudeanzahl im westlichen Bereich und der Gebäudegrundflächen im nordöstlichen Bereich (Gebäude für den sozialen Wohnungsbau),
- Anpassung von Baumstandorten,
- Darstellung der Lage der Tiefgarage,
- Bearbeitung konkretisierender Darstellungen (Ansichten, Schnitte) ggf. als Bestandteil / Anlage des Durchführungsvertrages.

Die textlichen Festsetzungen wurden ausgearbeitet und die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Weiterentwicklungen und den Inhalten der textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

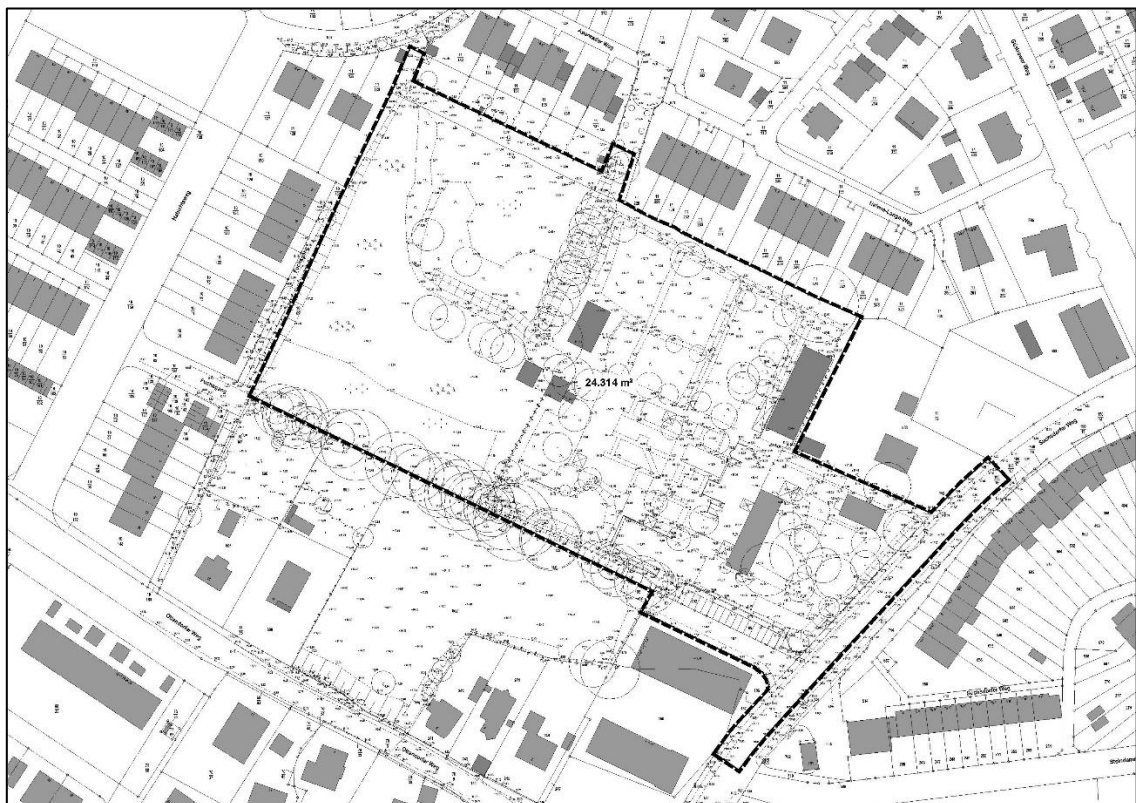
#### 3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes nördlich des Ottendorfer Weges und westlich des Suchsdorfer Weges.



Lage des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen und Flurstücke (583, 584 und 10/6 der Flur 4) eines ehemaligen Gartenmarktes sowie die für die Erschließung erforderlichen Flächen im Bereich des Suchsdorfer Weges.



Lageplan des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,43 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 13,0 m und 18,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Es fällt von Ost nach leicht West ab. Am westlichen Rand zur Bebauung am Habichtsweg befindet sich ein Höhenversatz von ca. 3,0 m.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Verkehrsfläche des Suchsdorfer Weg, der teilweise mit einbezogen wird,
- im Süden durch eine Wiese am Ottendorfer Weg,
- im Westen durch die angrenzende Bebauung des Habichtsweges und
- im Norden durch die angrenzenden Grundstücksflächen der Wohnbebauung am Appenrader Weg und Helene-Lange-Weg.

Der vorliegende Plangeltungsbereich wurde den Erforderlichkeiten folgend angepasst. Es erfolgte im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss eine Erweiterung um die südöstlich gelegenen Erschließungsflächen, die auch für Erschließung des Plangebietes von Relevanz sind, sowie der Verkehrsflächen des Suchsdorfer Weges, in die im Zuge der Umsetzung der Planung eingegriffen wird, und eine Reduzierung um die nordöstlich gelegenen Wohnbaugrundstücke, die nicht Teil des konkreten Vorhabens sind.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst vorrangig die Flächen eines ehemaligen, vor einiger Zeit aufgegebenen Gartenmarktes mit den vorhandenen Wirtschaftsgebäuden im östlichen Bereich sowie den Flächen für den Betrieb und für Bepflanzungen. Der Bereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar.



**Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)**

Angrenzend an das Plangebiet, befinden sich vorrangig Wohnnutzungen im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich sowie eine unbebaute innerörtliche Grünfläche, die sich als Wiesenfläche darstellt.

### 3.3. Baugrund und Bodenverhältnisse

Zur Vorbereitung weiterer Planungsschritte wurde ein Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung beauftragt und von der IGB Ingenieurgesellschaft, Kiel erarbeitet. In der Zusammenfassung des Gutachtens wird folgendes ausgeführt:

„Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunderkundungen stehen im Untersuchungsbereich unterhalb der GOK zunächst rollige (teilweise bindige) Auffüllungen an, die teilweise von mitteldicht gelagerten Sanden und überwiegend von weich-steifen bis steifen Beckenschluffen/-tonen und Geschiebemergeln unterlagert werden. Im Bereich des Teiches wurden Schluffmudden angetroffen.

Grundwasser wurde im gesamten Untersuchungsgebiet in Tiefen von rd. 0,8 m bis 5,1 m unter GOK, d. h. ca. + 9,4 m NHN und + 15,3 m NHN erkundet. Es ist damit zu rechnen, dass sich temporär versickerndes Niederschlagswasser auf dem hoch anstehenden, gering durchlässigen bindigen Boden aufstauen kann. Entsprechend ist der Bemessungswasserstand auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante anzusetzen.

Die nicht unterkellerten Gebäude im Süden der Baufläche können flach gegründet werden. Zur Vergleichmäßigung von Setzungen sollte dies auf einer durchgehenden, bewehrten Sohlplatte erfolgen. Eine Flachgründung setzt voraus, dass die unterhalb der Gründungsebene nicht ausreichend tragfähigen Böden bis mindestens 0,5 m unterhalb der Gründungsebene gegen Ersatzboden ausgetauscht werden. In der Gründungsebene anstehende aufgefüllte und gewachsene Sande sollten in jedem Fall verdichtet werden.

Die geplanten Neubauten mit Untergeschoss können ebenfalls auf Einzel-, Streifenfundamenten oder einer durchgehenden, bewehrten Sohlplatte flach gegründet werden. Eine Flachgründung setzt jedoch voraus, dass die unterhalb der Gründungsebene ggf. anstehenden weichen bindigen Böden oder rollige Böden mit zu großen Schluffanteilen gegen Ersatzboden ausgetauscht werden. In Gründungsebene anstehende aufgefüllte und gewachsene Sande sollten in jedem Fall verdichtet werden.

Die für die Bemessung der Gründungen erforderlichen Angaben sind im Abschnitt 6 angegeben.

Sofern die Platzverhältnisse es zulassen, können die Baugrube bzw. Fundamentgräben geböscht ausgeführt werden. Ist dies nicht möglich, sind die Baugrubenseiten mit einem wasserdurchlässigem Verbau zu sichern. Für die unterkellerten Bereiche ist zu prüfen, ob für den Verbau eine Rückverankerung bzw. Aussteifung nach innen erforderlich ist. Die Trockenhaltung der Baugrube, Fassung von Tag-, Schichten- und Stauwasser, kann nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich mit einer offenen Wasserhaltung erfolgen.

Liegen die Wasserstände zum Zeitpunkt der Ausführung der Baugrube höher als die Wasserstände zum Zeitpunkt der ausgeführten Baugrunderkundung muss eine geschlossene Wasserhaltung in Erwägung gezogen werden.

Die Fundamente und Bodenplatten sollten aufgrund eines möglichen Aufstaus von versickerndem Niederschlagswasser gegen drückendes Wasser abgedichtet werden.

Gemäß der durchgeführten orientierenden Schadstoffuntersuchung weisen die untersuchten Auffüllungen im gesamten Untersuchungsgebiet entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen (EBK 2), im Wesentlichen erhöhte TOC-Gehalte, auf. Die endgültige Einstufung der Böden in die Einbau- und auch Deponieklassen ist grundsätzlich von den Entsorgungsmöglichkeiten des Erdbauers bzw. dessen Entsorgers abhängig. Die gewachsenen Böden weisen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen (EBK 0) auf und können voraussichtlich uneingeschränkt verwertet werden. Die aufgrund der Vornutzung als Gartenwirtschaft durchgeführten orientierenden Untersuchungen der Böden und des Grundwassers auf Pestizide waren alle unauffällig. Pestizidgehalte konnten nicht festgestellt werden.“



## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kronshagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt. Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der im Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030 vorgeben soll.

Die Gemeinde Kronshagen befindet sich im Verdichtungsraum des siedlungsstrukturellen Ordnungsraumes Kiel auf der Siedlungsachse Kiel-Gettorf. Kronshagen ist in seiner Gemeindefunktion als Stadtrandkern II. Ordnung dem Nahbereich der Stadt Kiel als Oberzentrum zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Gemeinden sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

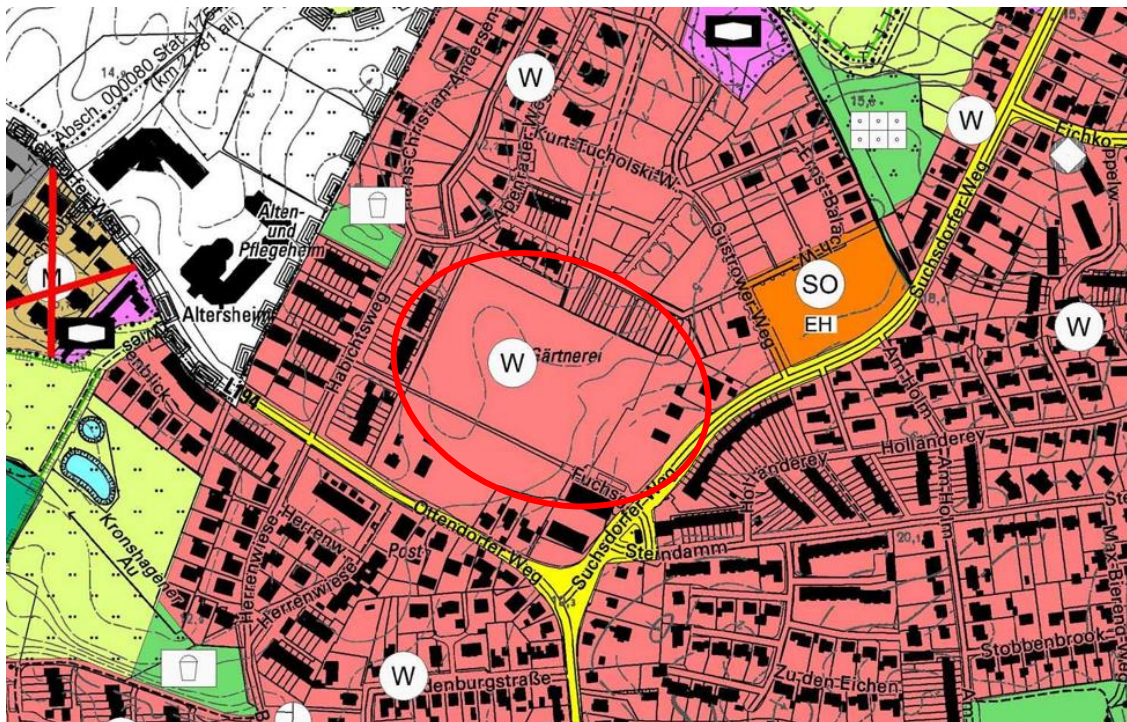
### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Kronshagen, der am 21.06.2012 in Kraft getreten ist, stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Diese Darstellung erstreckt sich auch auf die angrenzenden, durch Wohnbebauung geprägten Bereiche.

Die Verkehrsflächen des Ottendorfer Weges und des Suchsdorfer Weges sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Weitere, für die vorliegende Planung relevante Darstellungen sind im F-Plan nicht enthalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronshagen

Die derzeitigen Darstellungen des F-Planes entsprechen den geplanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 42, der die Entwicklung einer Wohnbebauung mit zugeordneten Service- und Versorgungseinrichtungen vorsieht.



## 5. PLANUNG

### 5.1. Bebauungskonzept

Die NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin hat als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung und um einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu erhalten, unter dem Arbeitstitel „Grüne Mitte Kronshagen“ für das Grundstück des ehemaligen Gartenmarktes Klemm einen informellen Architektenwettbewerb durchgeführt. Dessen Ergebnisse sind den gemeindlichen Gremien zur Entscheidung sowie den betroffenen Nachbarn zur Information und Mitwirkung frühzeitig vorgelegt worden.

Die vorliegende Planung als Ergebnis der Entscheidungsfindung basiert auf Entwürfen der Büros HS-Architekten, Hamburg (Wohngebäude und Tiefgarage) und bbp architekten, Kiel (Zentralgebäude).

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68 m<sup>2</sup> in 11 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Im Zufahrtsbereich, zum Suchsdorfer Weg ausgerichtet soll zudem ein Zentralgebäude realisiert werden, das Wohnraum für Senioren in Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Café sowie die zugeordneten Verwaltungseinrichtungen und Funktionsflächen umfassen soll. Auf ein ursprünglich zum Suchsdorfer Weg ausgerichtetes Ärztehaus wird im vorliegenden Bebauungskonzept zugunsten der Reduzierung der Baumasse der Bebauung und der Anordnung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet.

Das Gebiet soll über eine Hauptzufahrt vom Suchsdorfer Weg aus erschlossen werden, die mittig zum Plangebiet liegt. Über die Zufahrt wird eine Tiefgarage mit 185 Stellplätzen erschlossen, die an alle 11 geplanten Wohngebäude angeschlossen ist. Bei der angenommenen maximalen Anzahl von 171 Wohneinheiten ergibt sich damit auch unter Berücksichtigung, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch weiteren Nutzungen zugeordnet werden, ein Stellplatzschlüssel von ca. 1 : 1. Dies wird für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder vorgesehen. Die Anzahl wird sich nach der vorhandenen Leitungskapazität bemessen.

Über die Zufahrt vom Suchsdorfer Weg erreichbar ist ebenfalls der Vorbereich des Zentralgebäudes mit drei Pkw-Stellplätzen für behinderte Menschen sowie im weiteren Verlauf die weiter westlich gelegene Wohnbebauung. Der Bereich der Wohnbebauung soll lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein.



Vorhaben- und Erschließungsplan (HS Architekten, Hamburg)

Eine weitere Fahrerschließung des Vorhabengebietes erfolgt zugunsten der Andienung des Zentralgebäudes über die bestehende Stichstraße am südlichen Rand des Plangebietes, über den auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Suchsdorfer Weg erschlossen wird. Über diese Straße erfolgte in der Vergangenheit auch die Anbindung des ehemaligen Gartenmarktes. Hier soll ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 12,0 m geschaffen werden, um das Wenden von Pkw und Lieferfahrzeugen zu ermöglichen. Am Ende der Stichstraße sind zudem 2 der Nutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen.

Über die Stichstraße wird zudem eine parallel zum Suchsdorfer Weg verlaufende Stellplatzanlage mit insgesamt 24 Stellplätzen erschlossen, die den Nutzungen im Zentralgebäude sowie Besuchern des Gebietes dienen soll.

Die Hühnerlandallee aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hühnerland“ wird von Nord nach Süd quer über das Vorhabengrundstück fortgeführt. Damit entsteht die Option diesen Wegeverlauf zu einem späteren Zeitpunkt weiter nach Süden an den Ottendorfer Weg heran fortzusetzen. Vorstellbar und wünschenswert wäre ebenfalls eine fußläufige Querverbindung am südlichen Rand des Plangebietes über eine Verlängerung des Fuchsgangs zwischen Habichtsweg und Suchsdorfer Weg.

Ein Fußwegenetz ermöglicht Spaziergänge durch das Quartier. Die Grundstücksränder sind Privatgärten der Eigentumswohnungen vorbehalten, die im Westen und Norden ein Gegenüber zur Nachbarschaft bilden. Die Wohnhäuser werden von Norden oder Osten über 2,0 m breite Wege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Anbindung an den Apenrader Weg.

Die Fußwegeverbindungen werden dort wo erforderlich sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Traglast so ausgebaut, dass sie mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind. Dies umfasst insbesondere die von Osten kommende Zuwegung in das Quartier sowie die Verlängerung der Hühnerlandallee und eine Umfahrung um das Baufeld 8 herum. Müllfahrzeuge fahren die zwei geplanten Unterflur-Entsorgungsstationen an, die entlang der Verlängerung der Hühnerlandallee im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen sind (je 6 x 5m<sup>3</sup>-Container, Verpackungs-, Papier-, Bio-, Hausmüll).

Ein weiterer Standort für die Müllentsorgung ist südlich des Zentralgebäudes vorgesehen. Für den hier anfallenden gewerblichen Abfall ist ein Unterflursystem nicht möglich. Die Standplätze für die erforderlichen Müllcontainer sollen eingehaust und eingegrünt werden, um sie optisch und sensorisch verträglich in die Umgebung einzufügen. Die Anfahrbarkeit soll über die östlich angrenzende Stellplatzanlage gewährleistet werden, die zu diesem Zweck im nördlichen Bereich eine Ausfahrt für Müllfahrzeuge erhält.

Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch den Gebäudeeingängen zugeordnet in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem Kapitel 9.1 dieser Begründung entnommen werden.



Perspektivische Visualisierung von Süden (HS-Architekten, Hamburg)

Die 11 Wohnhäuser haben zur angrenzenden Bebauung im Norden und Westen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (II+S) und im zentralen sowie südlichen Bereich drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (III+S). Die Erdgeschoss-Ebenen liegen bei +14,50müNN. Die Traufhöhe der Wohnhäuser liegt bei +23,95m (II+S) bzw. bei +26.95m (III+S).

Die Gebäude sind mit einem roten Vormauerziegel vorgesehen. die Dachflächen sollen vollständig als Gründächer ausgebildet werden. Die Dachflächen sollen zudem abhängig vom Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet oder zu mindestens hierfür vorgerüstet werden.

Insgesamt waren zu Beginn der Planung ca. 125 Wohnungen vorgesehen. Angesichts der hohen Nachfrage von Kronshagenerinnen und Kronshagenern nach kleineren Wohnungen wurden diese nach aktuellem Planungsstand in 171 Einheiten aufgeteilt. Diese Anzahl ist das Maximum dessen, was für das Gebiet vorgesehen wird und wird vorsorglich auch im weiteren Verfahren für Stellplatznachweise, Müllentsorgung und Verkehrsprognose zugrunde gelegt.

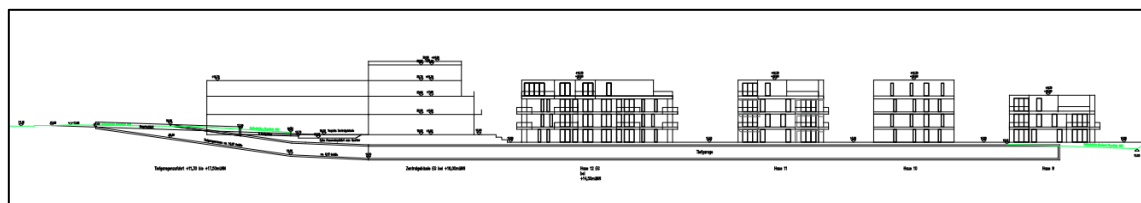
Alle Gebäude sollen einen behindertengerechten Aufzug (Tiefgarage bis Staffelgeschoss) erhalten. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist barrierefrei nach LBauO Schleswig-Holstein geplant.

Von den elf Gebäuden sind die beiden nordöstlich gelegenen Baukörper (Haus 1 und 2 im Vorhabenlageplan) für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.



**Perspektivisches Luftbild von Süden (HS Architekten, Hamburg)**

Das Zentralgebäude ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes als abgewinkelter Baukörper mit drei Vollgeschossen im östlichen und drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im westlichen Gebäudeteil vorgesehen, der entsprechend der einzelnen Funktionen unterschiedlich gegliedert wird. Die Fassaden werden mit einem rötlichen Ziegel verblendet, die Flachdächer zum Teil begrünt. Die Fenster sind in weiten Bereichen bodentief gestaltet, um den Bewohnern einen ungehinderten Blick ins Freie zu ermöglichen.



**Schnitt Ost-West durch das Vorhabengebiet (HS-Architekten, Hamburg)**

Das Erdgeschoss wird über einen attraktiv gestalteten Vorplatz erschlossen, hier befinden sich die Rezeption und die Verwaltung. In Richtung des westlichen Parks ist die Tagepflege angeordnet, die einen eigenen Bereich innerhalb des Gebäudes bildet. Den nördlichen Abschluss bildet ein Café, das sich mit seinen Außenbereichen nach Osten zum Vorplatz und nach Westen in zum Park hin orientiert.

Der südliche Teil des Erdgeschosses enthält die dienenden Räume. Hier befindet sich die zentrale Küche, die über den Fuchsgang auch direkt von Süden angedient wird. Auch die Müllentsorgung erfolgt über diese Seite.

Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern angeordnet. Jede Wohngemeinschaft verfügt über einen eigenen Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Außenterrasse.

Im 2. Obergeschoss und dem darüber liegenden Staffelgeschoss befinden sich weitere altengerechte, teilweise rollstuhlgerecht ausgebildete Wohnbereiche. Im Staffelgeschoss ist darüber hinaus noch ein Gemeinschaftsraum geplant, der wiederum auch über eine eigene Außenterrasse verfügt.

Sämtliche Bereiche des Zentralgebäudes werden über zwei getrennte bauliche Rettungswege entfluchtet, so dass ein Anleiten der Feuerwehr nicht erforderlich wird. Die Anlieferung und Müllentsorgung erfolgen über den Fuchsgang auf der Südseite des Gebäudes.

Die zu erhaltenden Bäume sind im Vorhabenlageplan hellgrün schraffiert. Zu erhaltendes Buschwerk wurde im Plan nicht im Einzelnen dargestellt, jedoch wird dieses Ziel verfolgt. Insbesondere an der Nord- und Westseite des Grundstücks wird der Erhalt der dort vorhandenen Knickpflanzen gegenüber den Nachbargrundstücken vorgesehen. Die neu anzupflanzenden Bäume sind im Vorhabenlageplan dunkelgrün dargestellt und verteilen sich über das gesamte Gebiet.

Die markante Pappelreihe an der Südgrenze des Plangebietes ist nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Hartmann aufgrund ihres Alters nicht mehr standsicher und muss daher entnommen werden. Gleiches gilt für Bäume, die sich im Bereich der Tiefgarage und der Neubauten befinden. Im Bereich der bestehenden Pappelreihe ist nach deren Entnahme eine Nachpflanzung mit einer Gehölzanpflanzung und größeren Einzelbäumen vorgesehen. Neben dem möglichen Erhalt vorhandener Bäume sieht der Freianlagenentwurf 85 Neupflanzungen vor.

In beiden Bereichen westlich und östlich der Fortsetzung der Hühnerlandallee ist innerhalb der größeren Freibereiche zwischen den Gebäuden die Anlage von Mulden- und Wasserflächen vorgesehen. Diese werden auch für die Rückhaltung bzw. der Verzögerung des Regenwasserabflusses herangezogen. Für das Regenwassermanagement sind Gründächer, die Versickerung auf dem Grundstück Rückhalterigolen und Mulden geplant.

Zurzeit wird von vier möglichen Übergabepunkten an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz ausgegangen. Die möglichen Einleitmengen wurden mit der Gemeinde Kronshagen sowie das Konzept zur Regenwasserableitung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Weitergehende Erläuterungen insbesondere zur Erschließung und zur technischen Infrastruktur können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

## 5.2. Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Gartenmarktes für eine wohnbauliche Nutzung mit dem Schwerpunkt „Wohnpark / Seniorenpark für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener“ einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches. Mit der Umsetzung der Planung werden besonders nachgefragter Wohnraum in nicht unerheblichem Umfang sowie Betreuungsangebote für ältere Menschen geschaffen.

Im Zuge der Planung sollen insbesondere die dauerhafte Nutzung des Vorhabens als „Seniorenwohnen“/ Konzept „Seniorenpark“ für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener sowie der Verteilungsschlüssel des Wohnraums vertraglich und ggf. durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist folgender Verteilungsschlüssel für den Wohnraum vorgesehen, der über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert werden soll.

- 50% Eigentumswohnungen,
- 25% frei finanzierte Mietwohnungen,
- 25% öffentlich sozial geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (davon 40% erster Förderweg, 60% zweiter Förderweg)

Weitere Zielsetzungen sind eine gestalterisch ansprechende und umweltverträgliche Umsetzung der Bebauung sowie die Aufnahme von Regelungen zum Maß der Nutzung und zur Grünordnung, die eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Schaffung von grünen Übergangsbereichen sicherstellen.

Zu würdigen sind ebenfalls die verkehrlichen Aspekte und die gesicherte Erschließung sowie die geordnete Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

### 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert.

Auf dem bislang als Gartenmarkt und überwiegend als Grünflächen genutzten Planbereich erfolgt eine Neubebauung und damit die Nachnutzung einer innerörtlichen, bislang untergenutzten Fläche, die dazu beitragen wird, dass Wohnungsangebot insbesondere für ältere Menschen in Kronshagen wesentlich zu verbessern.

Die bestehenden Grünstrukturen insbesondere im zentralen, für die Anlage der Tiefgarage vorgesehenen Bereiches des Gebietes müssen annähernd vollständig entfernt werden. Darunter befindet sich auch ein gesetzlich geschütztes Stillgewässer. Bei den Baumpflanzungen handelt sich jedoch häufig um nicht-heimische Arten oder gärtnerische Züchtungen, die keine besondere ökologische Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

Die Bebauung durch Gebäude, Tiefgarage und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Die Höhe der geplanten Gebäude wird teilweise größer sein als die der Umgebungsbebauung. In den Randbereichen nimmt die geplante Bebauung jedoch den Maßstab der umgebenden Bebauung auf.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Bebauung insbesondere am Suchsdorfer Weg durch Bewohner und Nutzer der geplanten Bebauung wird sich im Verhältnis zur bisherigen Belastung durch den Gartenmarkt nicht erhöhen. Allerdings verschiebt sich die Belastung von der bisherigen Zufahrt zum ehemaligen Gartenmarkt etwas nach Norden auf die Achse der Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Zu berücksichtigen ist die durch den Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten und bestehender Nutzungen sowie die Ordnung der Verkehrsabläufe. Deren Auswirkungen werden im Rahmen einer schalltechnischen sowie einer verkehrlichen Stellungnahme bewertet und berücksichtigt.

Die Auswirkungen gewerblicher Lärmemissionen werden ebenfalls durch eine lärmtechnische Untersuchung betrachtet und entsprechende Vorgaben zum Lärmschutz in die Planung übernommen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Insgesamt erfolgen durch die vorliegende Planung eine Aufwertung und Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Situation in diesem Bereich Kronshagens.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht, der im weiteren Verfahrensablauf entwickelt wird.

#### 5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich als innerörtliche Potentialfläche zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Auch hinsichtlich der Standorteignung vergleichbare Flächen für eine Nutzung in dem vorgesehenen Umfang sind zudem innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen vorbereitender Planungen (eingeschränkter städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb durch den Vorhabenträger) wurden Planungsvarianten erarbeitet und auf ihre Qualitäten sowie Auswirkungen hin überprüft und bewertet.

Weitere Inhalte der Planung haben sich aus den erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger entwickelt.

Das nun vorliegende Bebauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung des VB-Planes spiegelt das Ergebnis der vorbereitenden Planungen und Abstimmungen wider.

### 6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit dem Gesamtlageplan und Detailplänen vorliegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der künftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden zwei Festsetzungsvarianten geprüft. Dies umfasste die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) oder eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung.

Vorliegend wird für die angestrebte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie das Zentralgebäude, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend, die Festsetzung eines WR-Gebietes nach § 3 BauNVO für die Mehrfamilienhäuser und eines WA-Gebietes nach § 4 BauNVO für das Zentralgebäude vorgesehen. Die Teilgebiete 1 bis 4 werden als reine Wohngebiete festgesetzt, da bereits über den VB-Plan verbindlich gesteuert werden soll, dass hier ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. Dabei erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sowohl für die WR-Gebiete als auch für das WA-Gebiet.

Für die Teilgebiete 1 bis 4 des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) steht dabei der Ausschluss von störenden Nutzungen oder solchen Nutzungen, die nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde für das Plangebiet entsprechen, im Vordergrund. Im Rahmen der Feinsteuerung werden hier gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Auch diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

In allen Teilgebieten werden Zweit- bzw. Nebenwohnungen ausgeschlossen. Das Gebiet soll ausschließlich einer Dauerwohnnutzung zugutekommen.

Auf Grund der Trennung durch private Verkehrsflächen, der inneren Gliederung und unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird das Reine Wohngebiet in vier Teilgebiete untergliedert. Zur eindeutigen Bestimmung der einzelnen Baufelder innerhalb der Baugebiete erhalten diese eine durchlaufende Nummerierung.



Die Festsetzung der überbaubaren, durch Baugrenzen definierten Grundstücksflächen (Baufelder) gibt in allen Teilgebieten den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Festsetzung orientiert sich relativ eng an dem vorgegebenen Bebauungskonzept, um dieses zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausschließlich durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

Das Maß der Nutzung wird für alle Baugebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen in den einzelnen Baufeldern gesteuert.

Die durch die Vorhabenplanung ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) für das Gesamtgebiet liegt bei ca. 0,27. Für den Bereich der Wohnbebauung bzw. der reinen Wohngebiete liegt sie bei ca. 0,23. Da die Absicherung des Planungskonzeptes über die Festsetzung von einzelnen Bauflächen für die Standorte der geplanten Gebäude erfolgen soll, bietet sich hier die Festsetzung des Maßes der Nutzung über die maximal zulässige Größe der Grundfläche der einzelnen Baukörper an.

Klarstellend ist hier festgesetzt, dass in den Teilgebieten 1 und 4 des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) die festgesetzte Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen je Baufenster und in den Teilgebieten 2 und 3 des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) und innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die festgesetzte Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des jeweiligen Baufensters gilt.

Ausschließlich zugunsten von Balkonen und an das Gebäude herangebauten Terrassen darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes um maximal 15% der für die Baufelder jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt, da die Maßfestsetzungen auf die Hauptbaukörper innerhalb der relativ eng geschnittenen Baufenster ausgelegt sind, Balkone und an das Gebäude herangebaute Terrassen jedoch auch außerhalb der Baufelder auf die Grundfläche anzurechnen sind. Klarstellend ist ergänzt, dass die Regelungen des § 19 BauNVO hiervon unberührt bleiben.

Für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke wird es erforderlich weitere Flächen für z.B. Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zu überbauen bzw. zu versiegeln. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegeflächen, Zufahrt zur Anlieferung, Anlagen für die Müllentsorgung) eine maximale Grundfläche von 7.500 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut werden. Dieser Wert ist für die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden maßgebend.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und die Gesamthöhe der Gebäude.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, die in den reinen Wohngebieten eine Höhe von 14,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) und in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 16,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten darf. Die Differenzierung ergibt sich aus dem vorhandenen und zu berücksichtigenden Geländeverlauf. Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Diese Festsetzung dient zum einen der Klarstellung hinsichtlich der Errichtung derartiger Anlagen auf der anderen Seite jedoch auch der gestalterischen Einbindung insbesondere von Solaranlagen, die das Dach nicht wesentlich überragen und dementsprechend für den Betrachter vom Straßenniveau aus nicht in Erscheinung treten sollen.

Die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten überdachten Zufahrtsbereiches zur Tiefgarage (TGa-Z) darf eine maximale Höhe von 18,25 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Für die Baufelder innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 des reinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wird auf Grund der vorgesehenen

Gebäudelänge von über 50,0 m eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Standorte der geplanten Tiefgarage sowie der offenen Stellplätze sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen als offene Stellplätze zulässig, Garagen oder Carports sollen hier nicht entstehen und werden dementsprechend ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden hier lediglich die zwei südwestlich des Baufeldes 13 festgesetzten Stellplätze.

Innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (TGa-Z) innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa) ist ein überdachter Zufahrtsbereich nach Maßgabe der Textziffern 4.4 und 9.2 zulässig. Als weitere Nebenanlagen sind Flächen für Müllstandplätze flächig festgesetzt.

Tiefgaragenaufgänge außerhalb von Gebäuden dürfen einen Wetterschutz (Überdachung und Seitenwände) erhalten. Eine maximale Höhe des Wetterschutzes von 3,00 m über dem fertig hergestellten Gelände am Herstellungsort darf dabei nicht überschritten werden.

## 6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünstrukturen können in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen auf Grund des Umfangs der angestrebten baulichen Nutzung nur in Teilbereichen nachhaltig erhalten werden. Dies umfasst insbesondere vorhandene Grünstrukturen und Einzelbäume am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und Lücken mit Gehölzen entsprechend der Artenlisten zu schließen.

Die Kronen der festgesetzten Bäume überschneiden sich geringfügig mit den vorgesehenen Baufenstern. Im Sinne der effizienten Ausnutzung der letzten größeren in Kronshagen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Fläche soll hieran auch festgehalten werden. Es soll dennoch sichergestellt werden, dass die Bäume im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen erhalten bleiben.

Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenlisten und nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes ist zugunsten der inneren Durchgrünung und als Ersatz für fortfallende Baumstandorte die Neuanpflanzung von insgesamt 85 Bäumen vorgesehen und mit Vorgaben zur Artenauswahl und Pflanzqualität festgesetzt. Die zusätzlich erforderliche Ersatzpflanzung von weiteren 94 Bäumen erfolgt extern.

In den Randbereichen nach Nordwesten, Westen und Süden erfolgen Anpflanzungen auf unterschiedlich breiten Pflanzstreifen. Auch hierzu sind Vorgaben zur Artenauswahl und zu Pflanzqualitäten festgesetzt.

## 6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Regelungen zugunsten einer homogenen und ansprechenden baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und zur Ausbildung der Dächer.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk. Die Fassadengestaltung ist für die Gebäude in allen Baufeldern im gleichen Farbton auszuführen.

Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 15% der Fassadenflächen eine abweichende Gestaltung zulässig. Der festgesetzte prozentuale Anteil gilt je Gesamtansichtsfläche der jeweiligen Fassade. Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sowie die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig. Auf

Dachflächen müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

Damit ist klargestellt, dass sich diese Nutzung auf die hochbaulichen Anlagen beschränkt. Weitergehende Regelungen erfolgen zugunsten einer weitgehend uneingeschränkten Nutzung von Solaranlagen nicht.

Im gesamten Plangebiet müssen sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Bei derartigen Anlagen kann es sich z.B. um Lüftungseinrichtungen handeln, die mit ihrem Volumen nicht von der Straße aus einsehbar sein sollen.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese innerhalb des überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebietes nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße und hinsichtlich freistehender Werbeanlagen deren Anzahl, Größe und Höhe über dem Gelände.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist geregelt, dass die privaten und öffentlichen Stellplatzflächen für Pkw sowie die privaten Wegeverbindungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Gestaltung ist zulässig als Grandfläche, mit Rasengitterbauelementen oder mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **7. UMWELTPLANUNG**

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN aus Kiel aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen für den VB-Plan Nr. 42 in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung.

In diesem sind die artenschutzrechtlichen Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden. Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzungsvorschläge sind, soweit sie festsetzungsfähig sind, als textliche Festsetzungen in den Text Teil B des VB-Planes Nr. 42 aufgenommen worden.

### **7.1. Eingriffsregelung**

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gem. § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Im Umweltbericht werden Maßnahmen definiert, die zwingend umzusetzen sind, um Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden. Die Maßnahmen umfassen zu Brutvögeln eine Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Vergrämung und zur Besatzkontrolle, zu Amphibien den Abfang von Individuen und deren Umsiedlung sowie zu Fledermäusen entsprechende Bauzeitenregelungen.

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können z.B. die Anlage von Kleingewässern zum Ausgleich führen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden.

Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder). Im Geltungsbereich werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

Von Versiegelung und Überbauung sind gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ betroffen. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von **5.446 m<sup>2</sup>**. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in einer Größe von 5.446 m<sup>2</sup> (entspricht 5.446 Ökopunkten) erfolgt über das Ökokonto 67.20.35 in der Gemeinde Brodersby (Schwansen), Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Ökokonto befindet sich im Naturraum Hügelland. Die bereitgestellte Fläche umfasst 5.446 m<sup>2</sup>. (Ökokonto)

Es muss eine Waldfläche von 0,624 ha Größe gerodet werden. Es handelt sich um einen Mischwald mit bis zu 60 Jahre alten Bäumen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2. Demnach sind 1,248 ha (gerundet 1,25 ha) Wald neu anzupflanzen.

Der Ausgleich für den Eingriff in eine Waldfläche erfolgt in der Gemeinde Emkendorf in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstück 10/12. Für die geplante Erstaufforstung liegt bereits eine Genehmigung der Unteren Forstbehörde vor (Az.: 7411.2). Auf der rund 2 ha großen Fläche wird auf 1,25 ha Wald gepflanzt.

Im Zuge der Bauausführung müssen 95 Bäume gerodet werden. Gemäß den Bestimmungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind Baumfällungen ab einem Stammumfang von 2 m genehmigungspflichtig. Der Ausgleich der zu fallenden Bäume richtet sich weiterhin nach den Durchführungsbestimmungen des Knickschutzes, wenngleich der Erlass zu Beginn des Jahres ausgelaufen ist, und bemisst sich an dem Stammumfang des zu fallenden Baumes. Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fallenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fallenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Es sind 15 Bäume ausgleichspflichtig. Aufgrund unterschiedlicher Stammumfänge der zu fallenden Bäume ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **78 Bäumen**. Eine Übersicht über die zu fallenden Bäume kann der Tabelle im Umweltbericht entnommen werden. Entsprechend der Vorgaben der Planung werden 85 Neuanpflanzungen planintern umgesetzt, so dass der Ausgleich vollständig erbracht wird.

Darüber hinaus werden an 2 Stellen Knicks entnommen. Es handelt sich hierbei um einen 60 m langen, nicht mit Gehölzen bestandenen Knick (HWO) sowie um einen 30 m langen typisch ausgeprägten Knick. Beide Knicks befinden sich mittig des Geltungsbereichs. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist der Verlust des gehölzfreien Knicks im Verhältnis 1:1 und der typisch ausgeprägte Knick im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 120 m Knick.

Der erforderliche Knickausgleich von 120 m erfolgt über die Knick-Ökokonten 67.20.35 der Gemeinde Kosel und 67.20.34 der Gemeinde Windeby. Hierfür stehen insgesamt **120 m** zur Verfügung.

Eingriffe in Winterquartiere sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es werden 3 Winterquartiere entnommen, daher sind 9 Ersatzquartiere zu schaffen. Quartierverluste können durch fledermausfreundliche Fassaden an den neuen Gebäuden ausgeglichen werden. Es können auch Fledermauskästen aufgehängt werden. Die Kästen müssen selbstreinigend sein und aus Holzbeton bestehen und in mind. 3 m Höhe aufgehängt werden. Die Standortauswahl ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Details hierzu vor Baubeginn geklärt.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Absicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag.

## 7.2. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt.

Die Zugriffsverbote des § 44(1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Kapitel 7.1 des Umweltberichtes beschrieben.

Im Rahmen der Prüfung von Verbotstatbeständen wurde festgestellt, dass es einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG kommt, weshalb eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen ist. Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG wird folgendes ausgeführt:

„Unabhängig von der Planung ist der Verlust des Zierteiches aufgrund der Ausrottung des amerikanischen Stinktierkohls zwingend erforderlich. Gemäß § 45 (7) Nr. 2 würde eine artenschutzrechtliche Ausnahme damit dem Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Erhaltungszustände sowohl vom Kammmolch, als auch den betroffenen Pipistrellen-Arten ist günstig. Hinsichtlich der Fledermäuse ist zudem zu erwarten, dass allein der Verlust des Teiches bereits zu einer erheblichen Entwertung des Jagdhabitats führen würde, da dieser aufgrund der Anlockung für Insekten die wesentlich Nahrungsquelle ist. Die Baumfällung dürfte vor diesem Hintergrund weniger ins Gewicht fallen.

Es handelt sich hierbei um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vorhaben realisiert würde. Damit steht die Planung im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Gemeinde müsste, um das Ziel zu erreichen alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Insgesamt erscheinen damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Artenschutz daher gegeben.“

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind bei der vorliegenden Planung die von den umliegenden Straßen ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen zu würdigen. Um die Auswirkungen des Verkehrslärmes hinreichend würdigen zu können, wurde eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 60 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 49 dB(A). Die Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [3] für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an den Fassaden des quer zum Suchsdorfer Weg angeordneten Teils des Zentralgebäudes sowohl tags als auch

nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [4] werden lediglich an der Ostfassade des o.g. Teils des Zentralgebäudes sowohl tags als nachts überschritten. An allen geplanten Wohngebäuden 1 bis 11 werden die ORW und die IGW stark unterschritten.

Entsprechend der Ausführungen im Abschnitt 3.2 werden ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden unabhängig der Gebietsnutzung gestellt. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts und ist lediglich an Teilen des quer zum Suchsdorfer Weg geplanten Zentralgebäude zu verzeichnen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 [6] sind an diesen Fassaden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend des Lärmpegelbereiches III mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß von  $R'_{w,ges} = 35$  dB für Wohnräume herzustellen. Detaillierte Empfehlungen sind Abschnitt 4.4 und dem Festsetzungstext zu entnehmen. Für alle anderen Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 ist ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,ges} = 30$  dB vorzusehen.“

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz in die Planung aufgenommen worden.

Bei den geplanten Nutzungen im Zentralgebäude handelt es sich um gewerbliche Nutzungen. Insofern wurde auch hierzu eine entsprechende lärmtechnische Untersuchung beauftragt, die Empfehlungen zu Maßnahmen zum Schallschutz gegeben hat. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst:

„Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der Vorhabenplanung der HSArchitekten PartGmbH vom 18.01.2023. Das Geländemodell wird entsprechend der zur Verfügung gestellten Höhendaten des Bestandes sowie der Plandaten erstellt.

Die Abbildung der Schallquellen für die geplante Nutzung basiert auf den Ergebnissen der Verkehrlichen Stellungnahme zur äußeren Erschließung vom 02.12.2022 [5], der Auskunft des Planers und der fiktiven Annahmen des Schallgutachters entsprechend der Erfahrungswerte für Anlagen ähnlicher Charakteristik.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung erfolgt entsprechend der Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne der Gemeinde Kronshagen und in Anlehnung an den F-Plan und der tatsächlichen Nutzung. Für das Vorhaben werden die geplanten Gebietskategorien des Entwurfes zum B-Plan Nr. 42 des Architekturbüro Blank vom 23.01.2023 berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge der Ladevorgänge und des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm [1] in der Nacht führen. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind daher unzulässig.

Im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr führen die Emissionen der Anlieferung zu Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Südfassade des Zentralgebäudes und am Haus 11.

Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr führen die Vorgänge im Bereich der Beschäftigtenstellplätze P3 an der Anlieferzone ebenfalls zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an der Südfassade des Zentralgebäudes und am Haus 11. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind folglich erforderlich:

- Carportanlage mit Seitenwänden am Parkplatz P3
- Abschirmung der Ladezone mithilfe einer Teileinhausung
- architektonische Maßnahmen an der Südfassade des Zentralgebäudes

Die Lärmschutzmaßnahmen werden detailliert im Abschnitt 5 beschrieben.

Unter der Berücksichtigung der ermittelten Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte infolge der Emissionen der geplanten Anlage an allen Immissionsorten eingehalten.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms sind nicht zu treffen.“

Eine Nachnutzung der Beschäftigtenparkplätze soll ebenso wie eine nächtliche Anlieferung nicht erfolgen. Dies soll durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

Hinsichtlich des Schutzes der Wohnnutzung bei einer Anlieferung am Tage und der Nutzung der Stellplätze werden architektonische Maßnahmen an der Südfassade des Zentralgebäudes sowie zur Ausbildung der Stellplätze als Carport und einer Teileinhausung festgesetzt und weitergehend über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen wird sich die Verkehrsbelastung der umliegenden Bebauung insbesondere am Suchsdorfer Weg durch und Nutzer der geplanten Bebauung im Verhältnis zur bisherigen Belastung durch den Gartenmarkt nicht erhöhen. Allerdings verschiebt sich die Belastung von der bisherigen Zufahrt zum ehemaligen Gartenmarkt etwas nach Norden auf die Achse der Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Weitergehende Aussagen können den lärmtechnischen Untersuchungen entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind. Weitergehende, über die beschriebenen Maßnahmen hinausgehenden Untersuchungen werden nach dem derzeitigen Stand der Planung als nicht erforderlich angesehen.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrserschließung**

Das Gebiet soll über eine Hauptzufahrt vom Suchsdorfer Weg aus erschlossen werden, die mittig zum Plangebiet liegt. Über die Zufahrt wird eine Tiefgarage mit 185 Stellplätzen erschlossen, die an alle 11 geplanten Wohngebäude angeschlossen ist. Bei der angenommenen maximalen Anzahl von 171 Wohneinheiten ergibt sich damit auch unter Berücksichtigung, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch weiteren Nutzungen zugeordnet werden, ein Stellplatzschlüssel von ca. 1 : 1. Dies wird für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder vorgesehen. Die Anzahl wird sich nach der vorhandenen Leitungskapazität bemessen.

Über die Zufahrt vom Suchsdorfer Weg erreichbar ist ebenfalls der Vorbereich des Zentralgebäudes mit drei Pkw-Stellplätzen für behinderte Menschen sowie im weiteren Verlauf die weiter westlich gelegene Wohnbebauung. Der Bereich der Wohnbebauung soll lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein.

Eine weitere Fahrerschließung des Vorhabengebietes erfolgt zugunsten der Andienung des Zentralgebäudes über die bestehende Stichstraße am südlichen Rand des Plangebietes, über den auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Suchsdorfer Weg erschlossen wird. Über diese Straße erfolgte in der Vergangenheit auch die Anbindung des ehemaligen Gartenmarktes. Hier soll ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 12,0 m geschaffen werden, um das Wenden von Pkw und Lieferfahrzeugen zu ermöglichen. Am Ende der Stichstraße sind zudem 2 der Nutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen.

Über die Stichstraße wird zudem eine parallel zum Suchsdorfer Weg verlaufende Stellplatzanlage mit insgesamt 24 Stellplätzen erschlossen, die den Nutzungen im Zentralgebäude sowie Besuchern des Gebietes dienen soll.

Die Hühnerlandallee aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hühnerland“ wird von Nord nach Süd quer über das Vorhabengrundstück fortgeführt. Damit entsteht die Option diesen Wegeverlauf zu einem späteren Zeitpunkt weiter nach Süden an den Ottendorfer Weg heran fortzusetzen. Vorstellbar und wünschenswert wäre ebenfalls eine fußläufige Querverbindung am südlichen Rand des Plangebietes über eine Verlängerung des Fuchsgangs zwischen Habichtsweg und Suchsdorfer Weg.

Ein Fußwegenetz ermöglicht Spaziergänge durch das Quartier. Die Grundstücksränder sind Privatgärten der Eigentumswohnungen vorbehalten, die im Westen und Norden ein Gegenüber zur Nachbarschaft bilden. Die Wohnhäuser werden von Norden oder Osten über 2,0 m breite Wege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Anbindung an den Apenrader Weg.

Die Fußwegeverbindungen werden dort wo erforderlich sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Traglast so ausgebaut, dass sie mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind. Dies umfasst insbesondere die von Osten kommende Zuwegung in das Quartier sowie die Verlängerung der Hühnerlandallee und eine Umfahrung um das Baufeld 8 herum.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutz des Kreises hat ergeben, dass es - zwar nicht zwingend erforderlich- aber auf Grund des anzunehmend überwiegenden Anteils älterer Menschen in dem Quartier dennoch wünschenswert wäre, wenn jedes Gebäude

innerhalb des Gebietes von der Feuerwehr angefahren werden könnte. Dies wird mit einer Umfahrung zwischen den Teilgebiete 2 und 3 nunmehr vorgesehen.

Müllfahrzeuge fahren die zwei geplanten Unterflur-Entsorgungsstationen an, die entlang der Verlängerung der Hühnerlandallee im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen sind (je 6 x 5m<sup>3</sup>-Container, Verpackungs-, Papier-, Bio-, Hausmüll).

Die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH weist in diesem Zusammenhang auf folgende hin:

*„Die beiden im Plangebiet vorgesehenen Unterflursysteme werden wir nur anfahren können, wenn folgende Mindestvoraussetzungen an die Verkehrswege im Plangebiet erfüllt sind:*

- *ausreichende Tragfähigkeit der Straße (bis 30 t)*
- *ausreichende Straßenbreiten*
- *Straßen mit Begegnungsverkehr mindestens 4,75 m*
- *Straßen ohne Begegnungsverkehr mindestens 3,55 m*
- *bei Ein- und Ausfahrten und in Kurvenbereichen müssen die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt werden (dieses gilt auch bei Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen)*
- *eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand ist erforderlich (Lichtraumprofil)*
- *Bodenschwellen müssen so gestaltet werden, dass sie von Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.“*

Der Bereich der Wohnbebauung soll -wie bereits erwähnt- lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein. Insofern wird davon ausgegangen, dass von den Anforderungen an die Breite von Verkehrswegen im Einzelnen auch abgewichen werden kann.

Ein weiterer Standort für die Müllentsorgung ist südlich des Zentralgebäudes vorgesehen. Für den hier anfallenden gewerblichen Abfall ist ein Unterflursystem nicht möglich. Die Standplätze für die erforderlichen Müllcontainer sollen eingehaust und eingegrünt werden, um sie optisch und sensorisch verträglich in die Umgebung einzufügen. Die Anfahrbarkeit soll über die östlich angrenzende Stellplatzanlage gewährleistet werden, die zu diesem Zweck im nördlichen Bereich eine Ausfahrt für Müllfahrzeuge erhält.

Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch den Gebäudeeingängen zugeordnet in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Zur äußeren Erschließung wurde vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine verkehrliche Stellungnahme erarbeitet.

Im Rahmen der Betrachtung wurden die Verkehrsmengen auf dem Suchsdorfer Weg sowie der durch die geplante Bebauung zu erwartende Kfz-Verkehr ermittelt und eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Erschließung vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015 die gute Qualitätsstufe QSV B erreicht. Die mittlere Wartezeit beträgt 10,1 Sekunden. Darüber hinaus bestehen weitere Kapazitätsreserven.

Es wird keine Linksabbiegeeinrichtung im Suchsdorfer Weg notwendig. Die Lage in einer Außenkurve bedingt gute Sichtverhältnisse der wartenden Fahrzeuge auf die Fahrzeuge der Hauptrichtung.

In der Planzeichnung wurden Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 2006 auf motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr berücksichtigt und aufgenommen. Die Aufstellung der wartenden Kfz sollte auf dem Grundstück und nicht auf dem Geh- und Radweg am Suchsdorfer Weg erfolgen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Auch in der Stichstraße zum Suchsdorfer Weg (Fuchsgang) ist durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden.



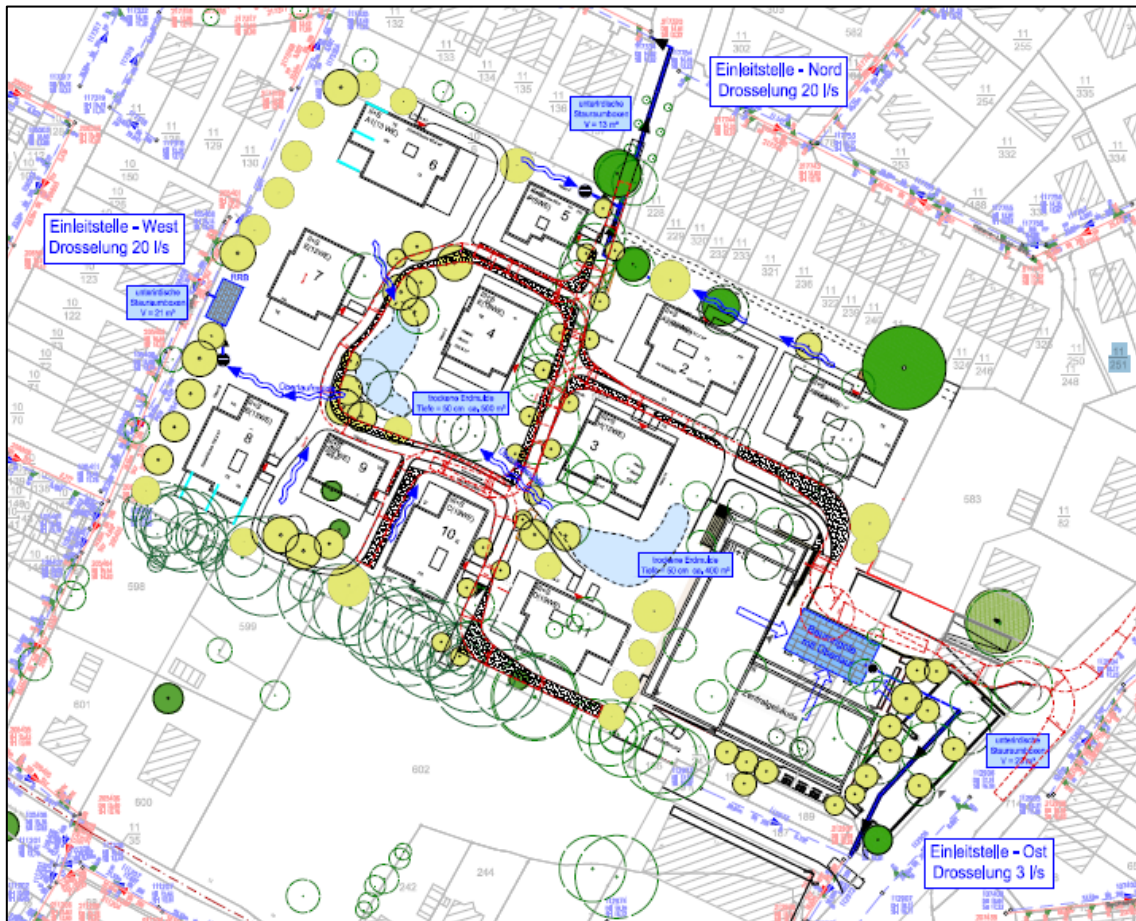
Weitergehende Aussagen können der verkehrlichen Stellungnahme entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

## 9.2. Technische Infrastruktur

Die Neubebauung innerhalb des Plangebietes kann an vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen insbesondere im Suchsdorfer Weg angeschlossen werden.

Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers soll im Trennsystem erfolgen. Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers ist die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erfolgt, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt wurde.

Gemäß eines hydraulischen Gesamtkonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet kann von dem Plangebiet eine Gesamtmenge von 80,0 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Durch die geplante Herstellung von drei unterirdischen Rückhaltebecken mit einer Abflussreduzierung auf 3,0 l/s bzw. 20,0 l/s kann eine Verbesserung und Reduzierung der Belastung der nachfolgenden Vorfluter erreicht werden.



Lageplan zum Regenwasser-Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner)

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude,
- Ableitung des Dachflächenwassers über Mulden,
- Herstellung von zwei Erdmulden mit einer Tiefe von ca. 0,50 m und einer Fläche von 400,0 m<sup>2</sup> bzw. 500,0 m<sup>2</sup>,
- Drosselung der Einleitmenge Nord auf 20,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 13,0 m<sup>3</sup> Volumen,
- Drosselung der Einleitmenge West auf 20,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 21,0 m<sup>3</sup> Volumen,
- Drosselung der Einleitmenge Ost auf 3,0 l/ mit Erstellung eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit 23,0 m<sup>3</sup> Volumen,
- Ableitung des Dachflächenwassers des Zentralgebäudes in eine Baumrigole.

Die Flächen der zwei größeren Erdmulden, die in Teilen auch als Teiche mit einem ständigen Wasserspiegel vorgesehen sind, werden als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf die zeichnerische Festsetzung der übrigen Maßnahmen (Baumrigolen und unterirdische Rückhaltebecken) wird verzichtet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird insgesamt über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Kronshagen (VBK).

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll über ein Nahwärmenetz erfolgen, dass von den Versorgungsbetrieben Kronshagen betrieben werden soll. Die VBK übernimmt auf Wunsch die Bereitstellung und Lieferung von Wärme und Wärmeanlagen. Hierzu bedarf es jedoch konkreter Anfragen und Abstimmungen.

Die Löschwasserversorgung im Brandfall wird über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen geben folgende Hinweise und Anregungen:

*„Für den Ausbau der Versorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH (VBK) im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen.*

*Des Weiteren ist auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH einzuräumen und im Grundbuch einzutragen.*

*Stromversorgung:*

*Eine lokale Infrastruktur zur Versorgung ist derzeit nicht gegeben und muss, je nach tatsächlichem Energiebedarf, erstellt werden. Es ist eine Fläche zur Aufstellung einer Trafostation 5m x 6m mit der Möglichkeit einer Anbindung aus S/W im Bebauungsplan mit vorzusehen. Für die Neuerrichtung bzw. Verstärkung der Hauptversorgungsleitungen werden die VBK gem. rechtlicher Grundlagen Baukostenzuschüsse erheben. Eine rechtzeitige vorhergehende Abstimmung ist für eine Vorplanung dringend geboten. Die Vorlaufzeit für die Beschaffung von Trafostationen hat sich in den vergangenen Monaten deutlich erhöht. Momentan gehen wir von einer Lieferzeit von ca. 1,5 Jahren aus.*

*Erdgasversorgung / Trinkwasserversorgung:*

*Aus netzbetrieblicher Sicht liegen derzeit keine Hinderungsgründe zu einer normalen Versorgung vor. Die Hauptversorgungsnetze sind in das Baugebiet hinein zu erweitern. Eine rechtzeitige Abstimmung der Bauherren mit den Netzbetrieben für die Bereitstellung der erforderlichen Netzanschlüsse, wird vorausgesetzt.*

*Die Versorgungsbetriebe Kronshagen beliefern grundsätzlich nur mit Trinkwasser, weder mit Brauch- noch mit Löschwasser, gestatten jedoch im Brandfall über unsere Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes Löschwasser entsprechend unseren technisch vorgegebenen Regeln zu entnehmen.*

*Die Dimensionierung unserer Trinkwasserversorgungsnetze ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung ausgerichtet. Darüberhinausgehende Anforderungen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, kann die VBK GmbH nicht leisten. Hierzu sind andere geeignete Maßnahmen anzuwenden.*

*Wärmeversorgung:*

*Für die Wärmeversorgung des Gebietes bieten die VBK ein Nahwärmenetz an, welches VBK als Betreiber dauerhaft warten, in Stand setzen und betreiben würde.*

*Die VBK schlagen ein kaltes Nahwärmenetz mit oberflächennaher Geothermie (Bohrungen) vor. Dies würde im Winter eine Wärmeversorgung und im Sommer eine „Naturkühlung“ über die Wärmepumpe in den Liegenschaften ermöglichen.*

*Die VBK übernehmen auf Wunsch die Bereitstellung und Lieferung von Wärme und Wärmeanlagen. Es wird angeregt, einen Anschluss an die bestehende VBK-Wärmezentrale im Suchsdorfer Weg zu erstellen.*

*Je nach gewünschtem Wärmekonzept sind Flächen und Räume zur Wärmeerzeugung und Verteilung vorzusehen. Hinsichtlich deren Lage und Dimensionierung bedarf es konkreter Abstimmungen mit VBK.*

*Energiekonzept:*

*PV und PVT*

*Wir empfehlen, dass alle Dachflächen und Fassaden mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet bzw. zur Nutzung von PV-T Anlagen (Photovoltaisch-thermische Kollektoren) zumindest vorgerüstet werden. Eine Kombination aus Gründach mit einer Solarnutzung (z.B. PV-T Anlagen) ist für die Umsetzung möglich. Räumlichkeiten zur Verteilung und Speicherung müssen rechtzeitig in die Planung eingehen.*

*Mieterstrom*

*Mit PV-Anlagen kann die Stromversorgung des Quartiers zum Teil über eine Eigenerzeugung an Strom erfolgen. Die VBK übernimmt auf Wunsch die Bereitstellung und die Lieferung von dem erzeugten PV-Strom und die Installation der dafür notwendigen PV- oder PV-T Anlagen. Ferner bieten die VBK auch gerne ein Mieterstrommodell zur Abrechnung der Wohneinheiten an. Dadurch können effektiv Kosten gegenüber dem Strombezug aus dem Netz gespart werden, da der Strom aus den PV-Anlagen nicht mit Netzentgelten, Konzessionsabgaben, der Stromsteuer und netzseitigen Umlagen belegt wird. Darüber hinaus wird der Mieterstrom aus der Anlage mit einem Zuschlag gefördert. Das Messkonzept für das Mieterstrommodell in den Haupthäusern ist mit dem Netzbetrieb der VBK abzustimmen.*

*Ladeinfrastruktur*

*Die VBK stellen gerne eine öffentliche Ladeinfrastruktur auf den öffentlichen Parkplätzen bereit und übernehmen in diesem Zusammenhang neben Betrieb, Wartung und Instandsetzung zudem die Abrechnung der Ladevorgänge. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Ladeinfrastruktur im Grundbuch ist hierfür vorausgesetzt.*

*Für die private Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage können die VBK als Dienstleister auftreten. In diesem Rahmen würden die VBK die Installation, Betrieb, Wartung, Instandsetzung und eine Lademanagement übernehmen. Das Lademanagement ermöglicht die Authentifizierung der Nutzer, die Abrechnung und ein Lastmanagement der Ladepunkte.“*

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann über die Deutsche Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist hierzu auf folgendes hin:

*„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:*

*Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,*

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,*
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck.“*

Die Vodafone Deutschland GmbH weist auf folgendes hin:

*„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.*

*Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.*

*Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.*

*Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer An-frage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.“*

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

## 10. **KOSTEN**

Der Gemeinde Kronshagen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 11. **SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Die untere Wasserbehörde, Gewässeraufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

*„Im Falle von temporären Grundwasserhaltungen zum Bau eines Hauses, Kellergeschosses usw. muss vorab ein Antrag auf Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.*

*Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.“*

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

*„Vor der Bauausführung ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, d.h. welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept ist vor Baubeginn der zuständigen UBB vorzulegen.*

*Als Grundlage muss im Vorfeld, entsprechend der Empfehlung des Gutachtens des Ingenieurbüros IGB in Kapitel 11.5., eine Deklarationsanalytik der Aushubböden erfolgen*

*(alternativ Lagerung des Bodens vor Ort in Halden, anschließend Beprobung und Analytik), nur so können Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden.*

*Die Untersuchungen sind in Abstimmung mit der UBB zu planen.*

*Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. §202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.*

*Das Grundstück ist im Boden- und Altlastenkataster als (jetzt ehemaliger) Standort einer Gärtnerei/Gartenmarktes erfasst. Für den überplanten Bereich wurde durch das Büro IGB Ingenieurgesellschaft Kiel ein geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung erstellt. Im Ergebnis wurden außer erhöhten TOC-Gehalten im Bereich der Auffüllungen keine Belastungen des Bodens festgestellt.*

*Die aufgrund der Vornutzung durchgeführten Untersuchungen der Böden und des Grundwassers auf Pestizide waren alle unauffällig. Ein Altlastenverdacht konnte somit ausgeräumt werden.*

*Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“*

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Stabstelle Baustellenkoordinierung gibt den folgenden Hinweis:

*„Sofern beeinträchtigende Maßnahmen angrenzende und/oder umliegende klassifizierten Straßen (L194, Ottendorfer Weg) betreffen und/oder Materiatransporte über diese Straße erfolgen, sind diese im Vorweg abzustimmen, um eine Überschneidung der straßenbaulichen Baumaßnahmen mit Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans zu vermeiden.*

*Die Abstimmung mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH hat über das Funktionspostfach: [baustellenkoordinierung@lbv-sh.landsh.de](mailto:baustellenkoordinierung@lbv-sh.landsh.de) zu erfolgen.“*

## **12. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES**

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits teilweise ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (Präambel),
- der Gegenstand des Vertrages (§ 1),
- die Bestimmung der Bestandteile des Vertrages (§ 2),
- die Beschreibung des Planvorhabens sowie die Bauleitplanung (§ 3),
- die Durchführungsverpflichtung mit der Bestimmung entsprechender Fristen (§ 4),
- der Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (§ 5),
- die Verkehrsanbindung sowie weitere Baumaßnahmen (§ 6),
- die Baudurchführung und Fertigstellung (§ 7),
- die Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen (§ 8),
- die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens (§ 9),
- die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Immissionssschutzes (§ 10),
- die Sicherheitsleistungen seitens des Vorhabenträgers (§ 11),
- die Kostentragung (§ 12),
- die Haftung und die Rechtsnachfolge (§ 13),
- das Wirksamwerden des Vertrages (§ 14) sowie
- Regelungen zu Vertragsänderungen, Rücktrittsrechten, Vollzugsvollmachten (§§ 15 bis 17) und

- die Schlussbestimmungen (§ 18).

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

### **13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)**

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

# **Gemeinsamer Umweltbericht**

**zum**

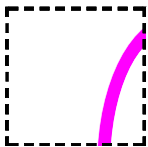
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Kronshagen  
– Kreis Rendsburg-Eckernförde – für das Gebiet „Ehemaliger Gartenmarkt“**

**und zum**

**Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Kronshagen für das Gebiet „Ehemaliger  
Gartenmarkt“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stand 07.11.2023



**GFN**

**Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH**

Stuthagen 25  
24113 Molfsee  
04347 / 999 73 0 Tel.  
04347 / 999 73 79 Fax  
Email: [info@gfnmbh.de](mailto:info@gfnmbh.de)  
Internet: [www.gfnmbh.de](http://www.gfnmbh.de)

Proj.-Nr. 20\_049

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inhalt und Ziel der Bauleitpläne .....</b>	<b>2</b>
2.1	Geltungsbereich .....	2
2.2	Festsetzungen.....	2
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage im Raum.....	4
3.2	Schutzgebiete und Biotopverbund.....	5
3.3	Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....</b>	<b>7</b>
4.1	Mensch und Bevölkerung .....	7
4.2	Boden und Fläche .....	7
4.3	Wasser.....	7
4.4	Biotoptypen .....	8
4.5	Tiere.....	12
4.6	Klima und Luft .....	15
4.7	Ortsbild.....	15
4.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	16
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>16</b>
5.1	Wirkfaktoren .....	16
5.1.1	Baubedingte Störungen oder Emissionen .....	17
5.1.2	Anlagebedingte Auswirkungen .....	17
5.1.3	Betriebsbedingte Störungen oder Emissionen.....	17
5.2	Mensch und Bevölkerung, menschliche Gesundheit .....	17
5.3	Boden und Fläche .....	18
5.4	Wasser.....	18
5.5	Pflanzen und Biotoptypen.....	18
5.6	Tiere.....	19
5.7	Klima und Luft .....	21
5.8	Ortsbild.....	21
5.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	22
<b>6</b>	<b>Biotopschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>24</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (inkl. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen).....	24
7.2	Kompensationserfordernis.....	29
7.2.1	Flächen mit allgemeiner Bedeutung .....	29
7.2.2	Flächen mit besonderer Bedeutung.....	30
7.3	Kompensationsmaßnahmen (inkl. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen).....	32
<b>8</b>	<b>Grünordnungsplanung .....</b>	<b>35</b>
8.1	Ziele der Grünordnungsplanung .....	35
8.2	Vorschläge zu textlichen Festsetzungen .....	35
8.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	35
8.2.2	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt.....	37
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Relevanzprüfung .....	38
9.2	Verbotstatbestände .....	38
<b>10</b>	<b>Schwere Unfälle und Katastrophen .....</b>	<b>41</b>



<b>11</b>	<b>Ergänzende Angaben.....</b>	<b>41</b>
11.1	Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	41
11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....	42
<b>12</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>42</b>
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>43</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Auszug aus dem Vorhabenplan (HS Architekten PartGmbH, Stand 18.01.2023) .....	2
Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung (Entwurf, Guntram Blank, Stand 27.01.2023) .....	4
Abbildung 3: Lage von Kronshagen und Lage des Geltungsbereichs.....	5
Abbildung 4: Flächen des Biotopverbundes im Umfeld des Geltungsbereichs.....	6
Abbildung 5: Ruderalstandorte und urbane Siedlungsgehölze im Norden des Geltungsbereichs.....	9
Abbildung 6: mit amerikanischem Stinktierkohl bestandener Zierteich im Süden des Geltungsbereichs .....	9
Abbildung 7: (Teil)Versiegelte Flächen im Osten des Geltungsbereichs .....	9
Abbildung 8: Waldbereiche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs .....	10
Abbildung 9: Knick im Wald.....	10
Abbildung 10: Knickwall ohne Gehölze, angrenzend befindet sich eine aus überwiegend Hainbuche bestehende Baumreihe .....	10
Abbildung 11: Biotoptypen im Geltungsbereich.....	11
Abbildung 12: Jagdgebiet Zwergfledermaus, Dunkelkorridor, G01: Zwergfledermaus, G02: Zwergfledermaus, G03: Rauhautfledermaus .....	13
Abbildung 13: Auf Amphibien untersuchte Kleingewässer im Geltungsbereich.....	14
Abbildung 14: Blick von Süden auf den Geltungsbereich .....	16
Abbildung 15: untersuchte Stillgewässer in der Umgebung des Geltungsbereichs .....	20
Abbildung 16: Mammutbaum im Vergleich zu anderen Solitäräumen .....	23
Abbildung 17: Pappelreihe, Blick aus Süden von der Dorfstraße .....	24
Abbildung 18: Lage des von Kammolchen genutzten Teichs (Auszug Ergebnis Biotoptypenkartierung) .....	26
Abbildung 19: Lage der in Frage kommenden Ersatzhabitats (gelbe Markierung) .....	27
Abbildung 20: Auszug aus der Genehmigung, Waldersatzfläche ist schwarz umrandet.....	32
Abbildung 21: Ausgleichsfläche inkl. Zuordnung des Ausgleichs .....	34

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten mit Gefährdung	12
Tabelle 2: Anzahl nachgewiesener Amphibienarten	14
Tabelle 3: Wirkfaktoren des Vorhabens	17
Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden	30
Tabelle 5: Übersicht Baumfällung	31

### **Abkürzungsverzeichnis**

<b>AFK</b>	Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>B-Plan</b>	Bebauungsplan
<b>FFH-Gebiet</b>	europäisches Schutzgebiet gem. FFH-RL
<b>FFH-RL</b>	Fauna - Flora - Habitat-Richtlinie der EU
<b>LNatSchG</b>	Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein
<b>LRP</b>	Landschaftsrahmenplan
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>VRL</b>	Vogelschutz-Richtlinie
<b>VSch-Gebiet</b>	europäisches Vogelschutzgebiet gem. VRL

Projektleitung: A. Tetzlaff

Bearbeitung: H. Fietzek

# 1 Einleitung

Die Gemeinde Kronshagen möchte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 42 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren durch die Umgestaltung eines ehemaligen Gärtnergeländes schaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeinde am 13.06.2019 gefasst.

Über die konkreten Ziele der Landschaftsplanung hinaus sind die in § 1a BauGB genannten Zielvorgaben zum Umweltschutz einschlägig. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zudem behalten im Rahmen der Abwägung die in § 1 BNatSchG aufgeführten grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ihre Gültigkeit. Dies sind der Schutz bzw. die Pflege

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) und einschlägigen nationalen Schutzgebietsverordnungen in Einklang steht.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind nach §§ 2, 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Folgende Abbildung zeigt den Vorhabenplan:



Abbildung 1: Auszug aus dem Vorhabenplan (HS Architekten PartGmbH, Stand 18.01.2023)

## 2 Inhalt und Ziel der Bauleitpläne

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist rund 2,5 ha groß und liegt im westlichen Bereich des Bebauungszusammenhanges von Kronshagen. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich vorrangig Wohnnutzung. Lediglich südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine ungenutzte Fläche.

### 2.2 Festsetzungen

Der Geltungsbereich ist in 5 Teilgebiete unterteilt, wobei in den Teilgebieten 1-4 reine Wohngebiete und im Teilgebiet 5 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Insgesamt werden 12 Gebäude gebaut.

Im Teilgebiet 1 werden die Gebäude 1 und 2 errichtet. Hier ist die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche auf 575 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gebäudehöhe darf 9,50 m nicht überschreiten und es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben.

Das Teilgebiet 2 umfasst die geplanten Häuser 3-6. Die maximal überbaubare Grundfläche ist unterschiedlich, das Gebäude 3 darf maximal 275 m<sup>2</sup> groß sein, die Gebäude 4 und 6 maximal 500 m<sup>2</sup> und das Gebäude 5 maximal 425 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe darf 9,50 m nicht überschreiten und es ist ebenfalls eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschosß vorgesehen.

Im Teilgebiet 3 werden 3 Gebäude (7, 8, 9) errichtet. Die maximal überbaubare Fläche des Gebäudes Nr. 7 umfasst 275 m<sup>2</sup>, die des Gebäudes Nr. 8 425 m<sup>2</sup> und des Gebäudes Nr. 9

---

500 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe ist auf 12,50 m begrenzt, die Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei festgelegt. Es ist zudem je ein Staffelgeschoß vorgesehen.

Im Teilgebiet 4 sind die Gebäude 10 und 11 geplant. Die überbaubare Grundfläche ist auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt, die Gebäudehöhe auf 12,50 m. Die Bauweise ist offen und es sind je Gebäude drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß vorgesehen.

Das Teilgebiet 5 umfasst das Zentralgebäude, welches an ein Wohngebäude angegliedert werden soll (Gebäude Nr. 12). Die überbaubare Grundfläche beträgt 1.725 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist in drei Teile gegliedert, wobei der mittlere und östliche Teil drei Vollgeschosse haben soll, während für den westlichen Teil nur zwei Vollgeschosse vorgesehen sind. Im mittleren Bereich ist zudem ein Staffelgeschoss geplant. Daraus ergeben sich unterschiedliche Gebäudehöhen. Der mittlere Gebäudeteil darf bis zu 14,50 hoch sein, der östliche Teil 10,70 m und der westliche 7 m. Es ist eine abweichende Bauweise vorgesehen.

Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche darf ausschließlich zugunsten von Balkonen und an das Gebäude herangebauten Terrassen um maximal 15 % der für die Baufelder jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegeflächen, Zufahrt zur Anlieferung, Anlagen für die Müllentsorgung) eine maximale Grundfläche von 7.500 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt vom Suchsdorfer Weg. Mittig wird in Nord-Süd-Richtung ein Fußgängerweg angelegt, darüber hinaus werden Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsdienste, Anlieger und für die Gemeinde Kronshagen angelegt. Im Osten sind an vier Stellen insgesamt 40 Stellplätze geplant, darüber hinaus werden Tiefgaragen gebaut. In allen Teilgebieten werden Baumfällungen erforderlich, es werden aber auch im gesamten Geltungsbereich 85 Bäume neu gepflanzt. Zentral sollen zwei Regenrückhaltebecken angelegt werden.



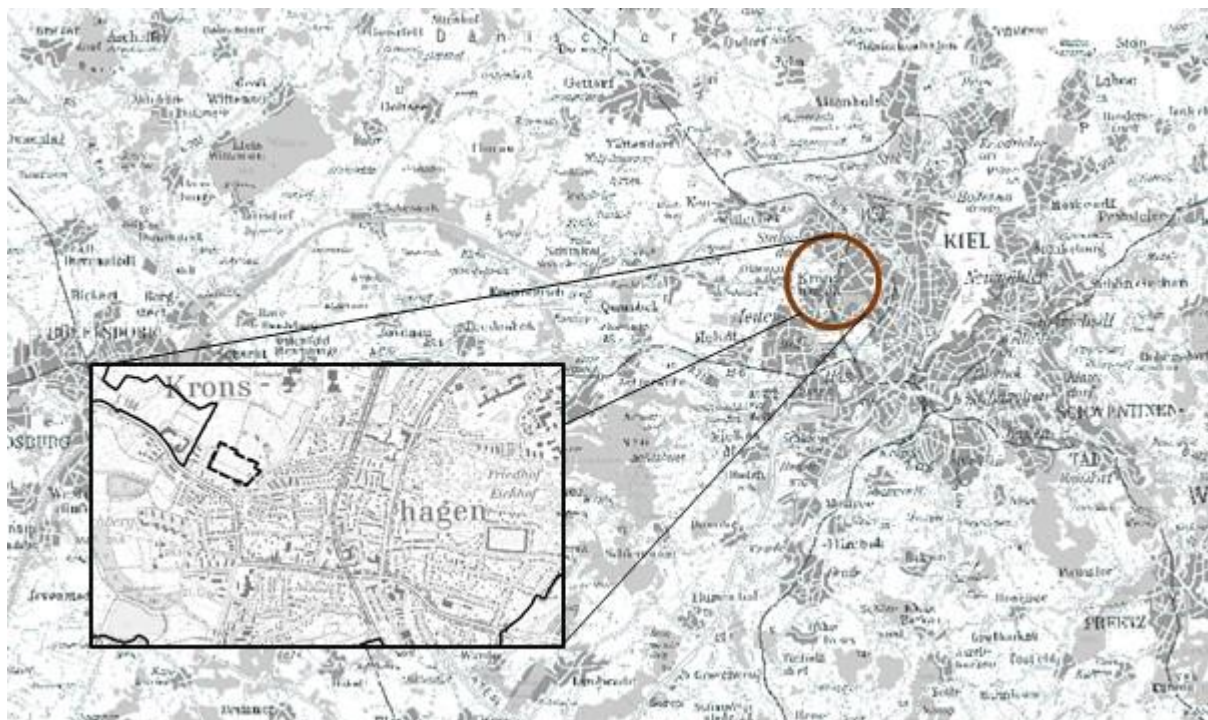


Abbildung 3: Lage von Kronshagen und Lage des Geltungsbereichs

### 3.2 Schutzgebiete und Biotopverbund

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet DE 1626-352 „Kalkquellen am Nord-Ostsee-Kanal in Kiel“ in rund 3,7 km Entfernung. Nationale Schutzgebiete liegen in über 4 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um die Landschaftsschutzgebiete „Kieler Fördeumgebung Stadtkreis Kiel, Forstbaumschule, Düsternbrooker Gehölz, „Krusenkoppel“ und „Drachensee, Russee und Umgebung“ in 4 km Entfernung sowie um das LSG „Westseenlandschaft“ in 4,8 km Entfernung. Erhebliche Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ausgeschlossen werden. Die Planung steht daher in Einklang mit nationalen und internationalen Schutzgebietsverordnungen.

Die Kopperpahler und Kronshagener Au sind mit ihren angrenzenden Flächen als Verbundachse Teil des landesweiten Biotopverbundes ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist allgemein die Entwicklung unterschiedlicher naturnaher und halbnatürlicher, naturraumtypischer Lebensräume geplant. Der kürzeste Abstand zur Verbundachse beträgt 200 m. Die Flächen werden nicht überplant, daher ist eine Gefährdung der Entwicklungsziele ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

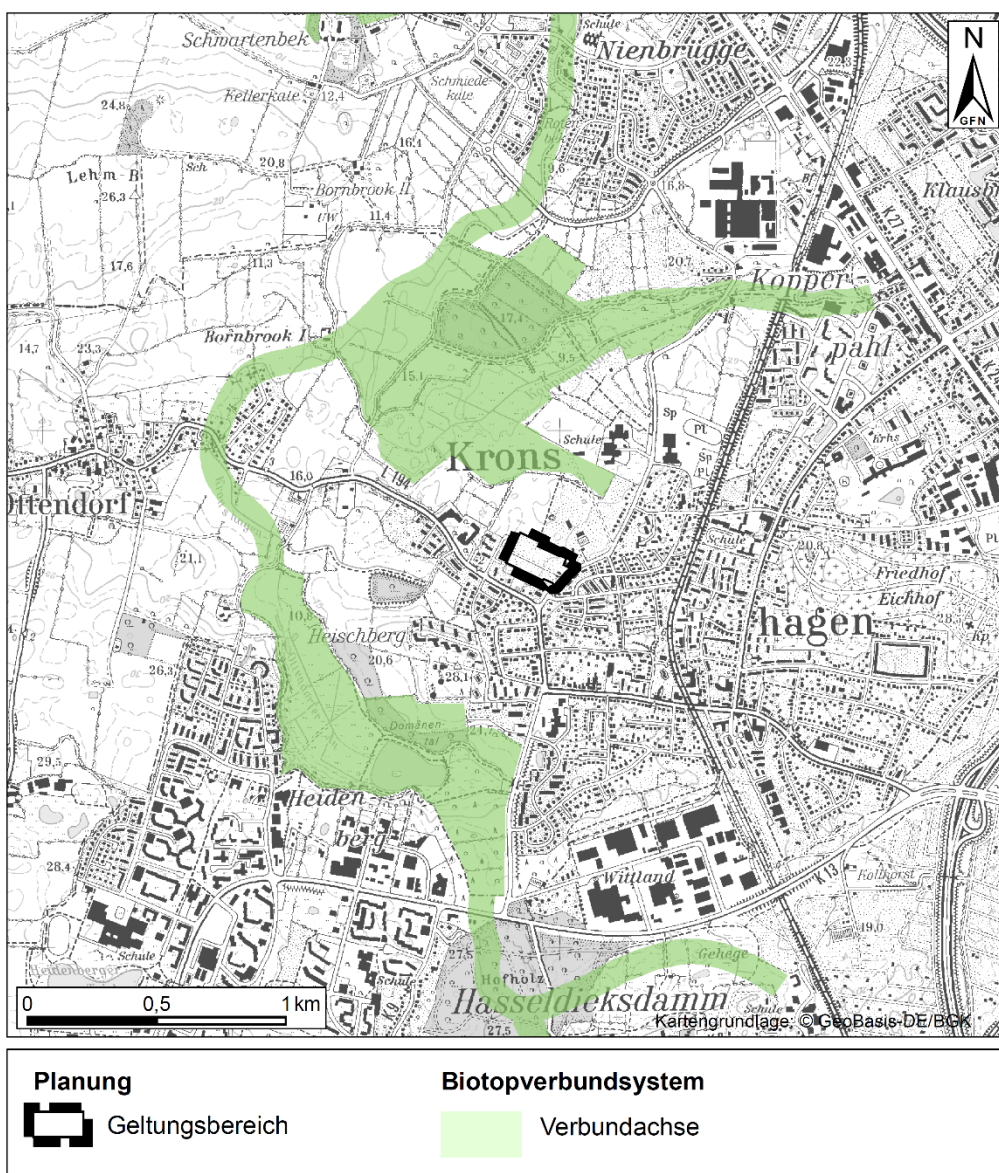


Abbildung 4: Flächen des Biotopverbundes im Umfeld des Geltungsbereichs

### 3.3 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung

Gemäß **Regionalplan** ist der Geltungsbereich dem Siedlungsbereich von Kiel mit der Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Die Gemeinde Kronshagen gilt als Stadtrandkern 2. Ordnung. Westlich in rd. 300 m Entfernung verläuft die Begrenzung der Siedlungsachse von Kiel. Daran schließt sich unmittelbar westlich ein regionaler Grünzug an. Östlich in rd. 420 m Entfernung verläuft eine Bahnstrecke.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kronshagen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der östlich des Geltungsbereichs gelegene Suchsdorfer Weg und der südlich gelegene Ottendorfer Weg gelten als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen.

Der **Landschaftsrahmenplan** trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Die Kronshagen-Ottendorfer Au (rd. 880 m südwest-/westlich) ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als geplantes bzw. vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet



dargestellt. Darüber hinaus wird auf die Verbundachsen des landesweiten Biotopverbunds sowie auf klimasensitive Böden an der Kopperpahler und der Kronshagen-Ottendorfer Au hingewiesen.

Gemäß **Landschaftsplan** der Gemeinde Kronshagen (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Morgenroth 2000) soll der Geltungsbereich dem Siedlungsbau dienen.

## **4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **4.1 Mensch und Bevölkerung**

Der Geltungsbereich ist für die Wohnnutzung nicht erschlossen. Die Fläche wurde für einen Gartenmarkt genutzt, der jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben wird. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude.

Der Geltungsbereich selbst ist für die Erholungsnutzung nicht erschlossen, aber gemäß der Wander- und Freizeitkarte des Landesvermessungsamtes für den Raum Kiel-Plön (Landesamt für Vermessung und Geoinformationen SH 2013) ist der Suchsdorfer und Otterndorfer Weg als regional bedeutender Radweg ausgewiesen. Von ihm zweigen mehrere Radwegevorschläge ab.

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Ortschaft Kronshagen und ist in den Planwerken für künftige Wohnnutzungen vorgesehen. Der Geltungsbereich hat damit eine hohe Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung.

### **4.2 Boden und Fläche**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,5 ha. Auf dem Gelände sind ca. 0,5 ha voll- bzw. teilversiegelt. Das entspricht einem Anteil von rund 20 %. Das Grundstück ist ein ehemaliger Standort einer Gärtnerei.

Der Boden besteht gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen aus mergeligen bzw. lehmigen Geschiebesanden. Der westliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf Braunerde in Vergesellschaftung mit Parabraunerden. Der östliche Bereich befindet sich auf Pseudogleyböden in Vergesellschaftung mit Parabraunerden. Bei den vorliegenden Bodentypen handelt es sich um verbreitete Bodentypen ohne hervorzuhebende Bedeutung.

### **4.3 Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden lediglich Zier- und Fischteiche angelegt. Das nächstgelegene Fließgewässer, die Kronshagener Au, liegt rd. 270 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Gemäß Umweltatlas liegt im Geltungsbereich kein oberflächennaher Grundwasserleiter. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand sind nicht gefährdet (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de>, letzter Zugriff 18.10.2022).

#### 4.4 Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden innerhalb des Geltungsbereichs am 20.05.2020 erfasst. Am 08.04.2022 sowie am 06.09.2023 wurde das Gebiet erneut begangen und die Biotoptypenkartierung aus 2020 aktualisiert. Die Abgrenzung der Biotoptypen erfolgt nach der Liste der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LLUR-SH 2021).

Das Gelände ist im Norden durch gehölzbestandene Siedlungsbiotope und Ruderalstandorte geprägt. Es schließen sich strukturarme Gärten an. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs hat sich im Zuge der langjährigen Nichtnutzung der Fläche ein Mischwald (WFm) mit v.a. Fichten, Pappeln und Eichen entwickelt. Im Osten ist der Geltungsbereich v.a. durch Gebäude, Parkplätze und Wege versiegelt, es finden sich hier auch strukturreiche Gärten.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein mit *Lysichiton americanus* (Amerikanischer Stinktirkohl) bestandener Zierteich (FXz). Es handelt sich hierbei um einen Neophyt, der als sehr regenerationsfähig gilt. Der Amerikanische Stinktirkohl wurde 2016 in die „Liste der unerwünschten Spezies“ für die Europäische Union aufgenommen. Der Teich ist teilweise von Gehölzen (SGs) und von feuchten Hochstaudenfluren (RHf) umrandet. Zwei weitere kleine Fischteiche (FXt) befinden sich auf dem Gelände.

Die Bäume wurden separat von einem Baumsachverständigen (Michael Hartmann, 2020) aufgenommen. Es wurden insgesamt 103 Bäume im Geltungsbereich aufgenommen und beurteilt. Es handelt sich häufig um nicht-heimische Arten oder gärtnerische Züchtungen, die keine besondere ökologische Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe, die überwiegend aus Pappeln besteht. Gemäß dem Baumgutachten weist die Baumreihe alters- und entwicklungsbedingte Mängel und Schäden auf, die auch mit Hilfe baumpflegerischer Maßnahmen nicht zu beheben sind. Es wird empfohlen, die Baumreihe im Sinne der Verkehrssicherheit zu roden (Hartmann, 2020). Ein Teil der Pappelreihe ist aufgrund der Sukzession angrenzender Flächen und der damit verbundenen Waldentwicklung mittlerweile als Wald einzustufen.

Im Geltungsbereich verlaufen zwei Knicks unterschiedlicher Ausprägung auf 90 m Länge. Es handelt sich hierbei um einen Knick innerhalb eines Waldes (HWw) und einen Knickwall ohne Gehölze (HWo). Knicks haben als Trittsteinbiotope und als Leitstruktur für viele Arten eine besondere Bedeutung. Nur der Knickwall ohne Gehölze zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen.



Abbildung 5: Ruderalstandorte und urbane Siedlungsgehölze im Norden des Geltungsbereichs



Abbildung 6: mit amerikanischem Stinktierkohl bestandener Zierteich im Süden des Geltungsbereichs



Abbildung 7: (Teil)Versiegelte Flächen im Osten des Geltungsbereichs



Abbildung 8: Waldbereiche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs



Abbildung 9: Knick im Wald

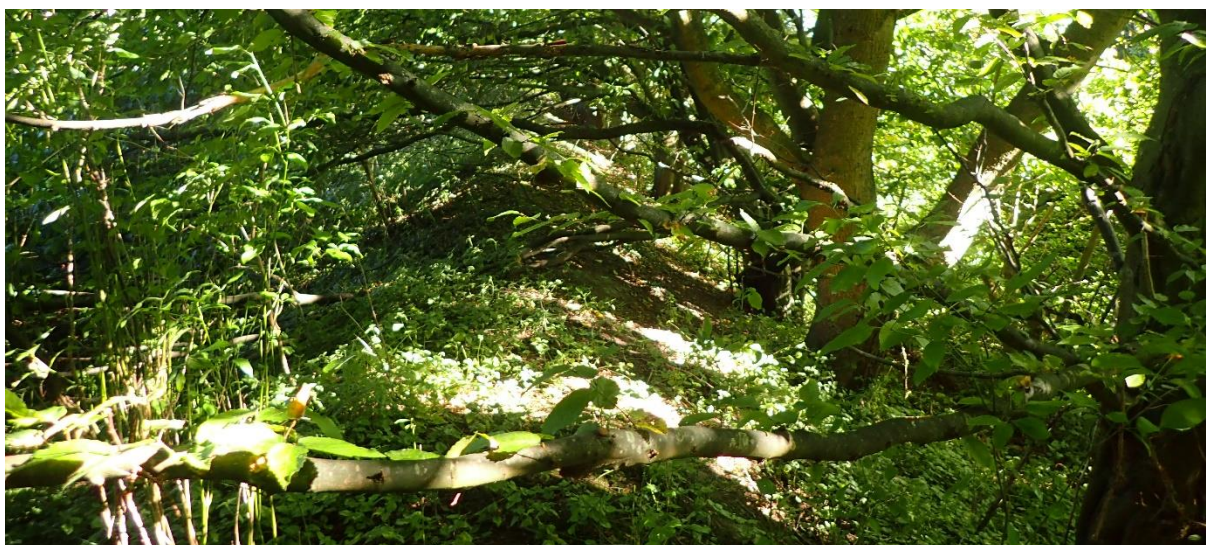


Abbildung 10: Knickwall ohne Gehölze, angrenzend befindet sich eine aus überwiegend Hainbuche bestehende Baumreihe

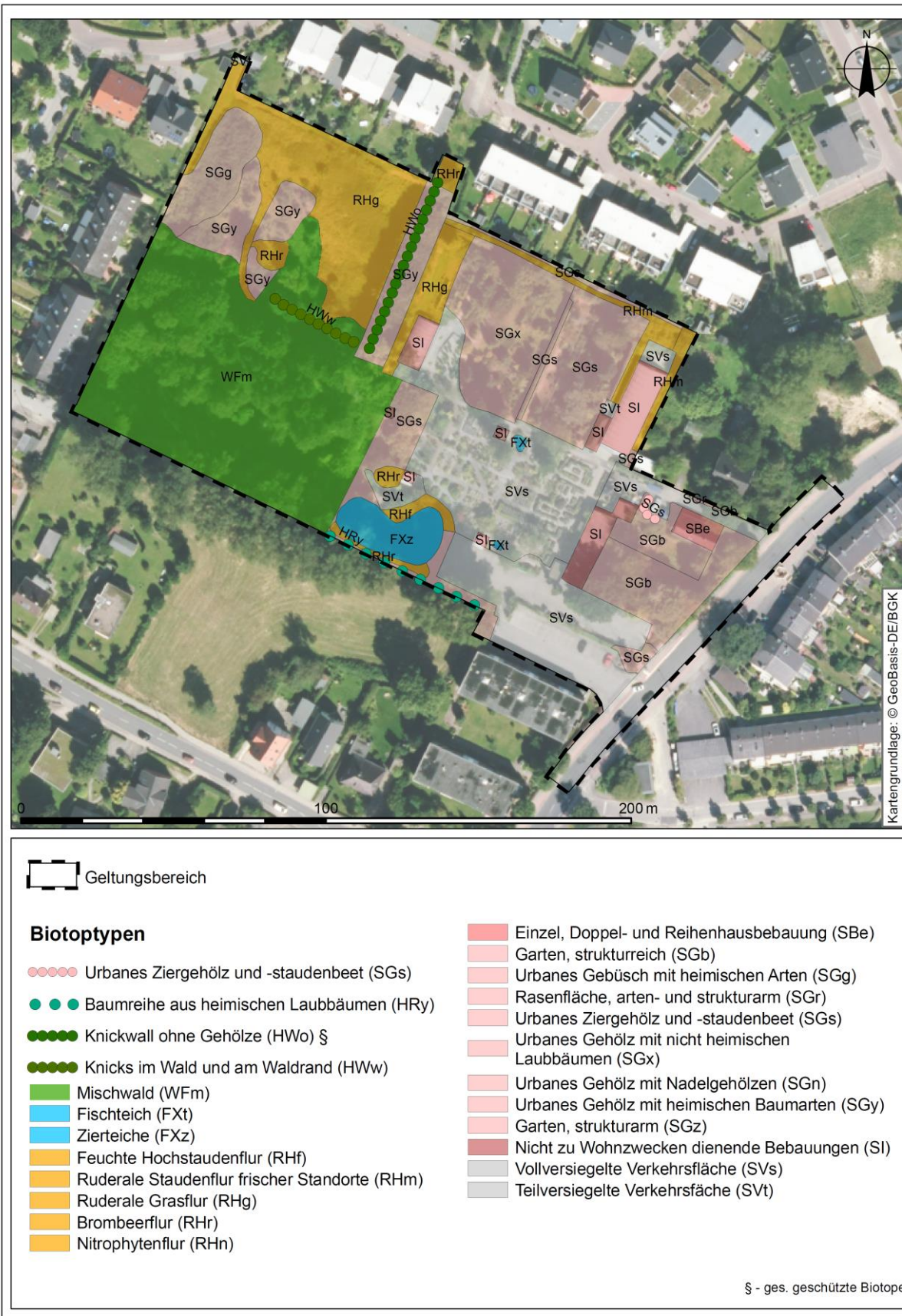


Abbildung 11: Biotoptypen im Geltungsbereich

## 4.5 Tiere

Aufgrund des Gehölzreichtums und der vorhandenen Gebäude ist eine Bedeutung für Fledermäuse anzunehmen. Daher wurde von März bis September 2020 eine Erfassung von **Fledermäusen** (Detektorbegehung an 6 Terminen, zusätzlich drei stationäre Erfassungssysteme) innerhalb des Geltungsbereichs nach Vorgaben des LBV (2011) durchgeführt. Zudem wurden die Bäume auf vorhandene Fledermaushöhlen geprüft. Im Ergebnis wurden sieben Höhlenbäume mit Potenzial für Wochenstuben und drei weitere Bäume mit Potenzial für Winterquartiereignung erfasst. Außerdem befindet sich eine Winterquartiertonne an einer Eiche.

Im Inneren des Hauptgebäudes des Gartenmarktes (Werkstattbereich) wurde ein kleines Winterquartier einer Rauhaufledermaus erfasst. An der Südseite beider Wohnhäuser befinden sich Winterquartiere von Zwergfledermäusen. Die eingesetzten Detektoren wiesen die Arten Breitflügel-, Rauhaut-, Zwerg-, Mücken-, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr sicher nach (vgl. Tabelle 1). Im Geltungsbereich wurden keine Wochenstuben nachgewiesen, das frühe Auftreten der Zwergfledermäuse lässt jedoch auf Quartiere dieser Art in der näheren Umgebung schließen.

Der gesamte Geltungsbereich wurde als Jagdgebiet durch Fledermäuse genutzt. Für die Jagd hat jedoch vor allem der gehölzbestandene südwestliche Teil des Geltungsbereichs eine Bedeutung (Dunkelkorridor, vgl. Abbildung 12). Wasserflächen sind wichtige Insektenlebensräume, daher scheint die dort befindliche Wasserfläche (Zierteich) in Kombination mit den angrenzenden Baumbeständen gute Jagdmöglichkeiten zu bieten.

Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten mit Gefährdung

Gruppe	Art	Gefährdung und Erhaltungszustand			
		RL SH (2014)	RL BRD (2009)	FFH-Anhang	EHZ kBR
Nyctaloide	Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	3	G	IV	ungünstig - unzureichend
	Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	3	V	IV	ungünstig - unzureichend
Pipistrelloide	Rauhaufledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	3	*	IV	günstig
	Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	*	*	IV	günstig
	Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	V	D	IV	günstig
Myotis/ Plecotus	Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	V	V	IV	günstig
	Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	*	*	IV	günstig

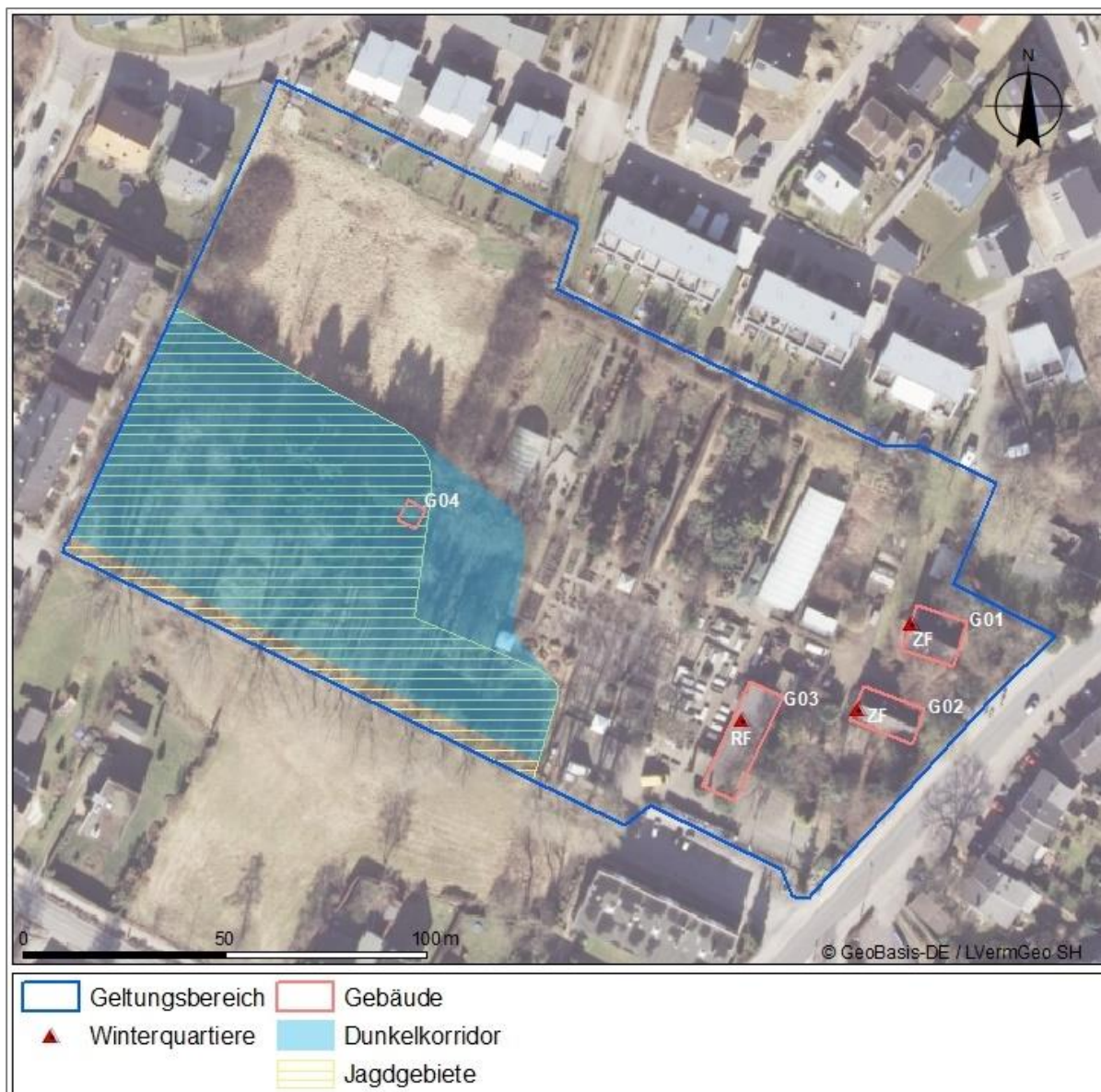


Abbildung 12: Jagdgebiet Zwergfledermaus, Dunkelkorridor, G01: Zwergfledermaus, G02: Zwergfledermaus, G03: Rohrfledermaus

Aufgrund vorhandener Kleingewässer im Geltungsbereich wurde 2020 eine Erfassung von **Amphibien** mit 5 Begehungen sowie 3 Reusenfängen zwischen März und Juni durchgeführt.

Im Ergebnis konnten an den Kleingewässern im Geltungsbereich (siehe Abbildung 13) vier Amphibienarten nachgewiesen werden: Kammolch, Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch.

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht der gefundenen Individuen:

Tabelle 2: Anzahl nachgewiesener Amphibienarten

Untersuchungsgewässer	Kammolch	Teichmolch	Erdkröte	Teichfrosch
S01	-	1 Ind., Ad.	1 Ind., Ad.	8 Ind., Ad., 4 Ind., Sub., > 20 Ind., Juv.
S02	5 Ind., Ad.	10 Ind., Ad., 7 Ind.,Juv.	1 Ind., Ad.	-
S03	-	1 Ind., Ad. 1 Ind.,Juv.	-	3 Ind., Ad., 1 Lai

Erläuterung: Ad.: Adult, Sub.: Subadult, Juv.: Juvenil (Larven, Metamorphlinge), Lai.: Laich, Ind.: Individuen

Von diesen Arten ist der Kammolch als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützt. Alle Gewässer sind künstlich angelegt, aber insbesondere der Zierteich (Untersuchungsgewässer S02) ist relativ strukturreich entwickelt. In ihm wurden 5 adulte Individuen des Kammolchs sowie mehrere adulte und juvenile Teichmolche und eine adulte Erdkröte entdeckt. Er hat damit für Amphibien eine Bedeutung als Laichhabitat (siehe auch Abbildung 6).



Abbildung 13: Auf Amphibien untersuchte Kleingewässer im Geltungsbereich



In dem Zierteich sind zudem Bestände der Krebschere (*Stratiotes aloides*) vorhanden. Diese sind für ein Vorkommen der **Grünen Mosaikjungfer** (*Aeshna viridis*) obligat. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der naturfernen Anlage des Teiches ist ein Vorkommen der Grünen Mosaikjungfer jedoch nicht zu erwarten. Die Abfrage des Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein ergab keine Nachweise der Grünen Mosaikjungfer im Geltungsbereich oder seinem Umfeld.

Aufgrund der Habitatausstattung sind **Brutvögel** der Gehölze sowie der Gras- und Staudenflur zu erwarten, die in höheren Gras- und Staudenfluren Nistplätze finden. Vor allem ist mit weit verbreiteten und ungefährdeten Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel, Gelbspötter, Singdrossel, Wintergoldhähnchen und Fitis zu rechnen. Alle Arten legen ihre Nester jedes Jahr neu an. Bei den Arten handelt es sich um Arten, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl recht anspruchslos sind und verschiedene Strukturen zur Brut nutzen. Der Bruterfolg auf solchen Standorten bleibt oft aus, da insbesondere die Nähe zu Siedlungen einen hohen Prädationsdruck durch z.B. Katzen bedeutet. Darüber hinaus sind aufgrund der Verbuschung nur geringe Brutdichten der Gras- und Staudenflurarten zu erwarten. Aufgrund der Ausstattung des Geltungsbereichs kann ein Vorkommen wertgebender Offenlandarten wie Feldlerche, Kiebitz und Wiesenpieper ausgeschlossen werden.

Aufgrund alter ausgefallener Laubbäume wurde auf das Vorkommen des **Eremiten** untersucht. Die genommenen Mulmproben zeigen, dass der Eremit nicht im Geltungsbereich vorkommt.

Für weitere Tierarten ist der Geltungsbereich nicht von Bedeutung.

#### 4.6 **Klima und Luft**

Schleswig-Holstein weist aufgrund seiner Lage zwischen Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feucht-temperiertes ozeanisches Klima auf. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Die klimatische Situation wird durch die Gehölzbestände sowie durch die nördlich und südlich anschließenden bebauten Bereiche geprägt.

#### 4.7 **Ortsbild**

Das Ortsbild wird im Geltungsbereich durch urbane Gehölze, Ruderalstandorte, leerstehende Gebäude sowie versiegelte Flächen geprägt.

Das Umfeld hebt sich durch zu Wohnzwecken errichteten Gebäuden vom Geltungsbereich ab. Innerhalb der Fläche sind Sichtbeziehungen zu den umliegenden Häusern stellenweise möglich. Die Pappelreihe prägt das Ortsbild vor allem aus Richtung Süden.



Abbildung 14: Blick von Süden auf den Geltungsbereich

## 4.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Kulturdenkmale vor. Archäologische Interessensgebiete liegen etwa 160 m und 400 m entfernt.

Grundsätzlich gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 5 Auswirkungen auf die Umwelt

### 5.1 Wirkfaktoren

Im Rahmen der Auswirkungsprognose werden die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend der Wirkfaktoren prognostiziert. Eine Übersicht möglicher Auswirkungen des Vorhabens mit den zugrundeliegenden Wirkfaktoren zeigt Tabelle 3.

Tabelle 3: Wirkfaktoren des Vorhabens

<b>Wirkfaktoren</b>	<b>Mögliche Wirkungen (Auswahl)</b>
Baubedingte Störungen oder Emissionen	Veränderung des Boden- und Wasserhaushalts im betroffenen Bereich; Schädigung von Pflanzen und Tieren; Zerstörung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.
Störungen durch Baubetrieb	Scheuchwirkung und damit verbundener Habitatverlust bei empfindlichen Vogelarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen
Betriebsbedingte Wirkungen	Erhöhung des KFZ-Verkehrs, Störungen angrenzender Flächen

### 5.1.1 Baubedingte Störungen oder Emissionen

Während der Baumaßnahme gehen die Flächen des Baustellenbereichs als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verloren. Durch Schallemissionen, Erschütterungen, Licht, Lärm oder bewegte Silhouetten der Baufahrzeuge und -maschinen kann es im unmittelbaren Umfeld zu kleinräumig wirksamen Störungen von Tieren kommen.

### 5.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen gehen diese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Der bisherige Charakter des Ortsbildes wird durch die Überbauung des Geltungsbereichs verändert. Die Versiegelung hat Einfluss auf die Versickerung des Niederschlagwassers und damit auf die Grundwasserneubildungsrate.

### 5.1.3 Betriebsbedingte Störungen oder Emissionen

Grundsätzlich sind durch die künftige Nutzung Verkehrsströme durch Bewohner, Besucher und Beschäftigte der Wohnanlage zu erwarten. Entsprechend sind damit auch Lärm- und Schadstoffimmissionen verbunden. Da es sich bei dem Ottendorfer Weg sowie dem Suchsdorfer Weg um Hauptverkehrsstraßen handelt, wird sich durch die Umnutzung keine wesentliche Änderung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ergeben.

## 5.2 Mensch und Bevölkerung, menschliche Gesundheit

Kronshagen wird gem. Regionalplan als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft. Sie bilden neben den zentralen Orten Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und sollen u.a. durch Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Zielsetzung gerecht werden. Durch die zu errichtenden Wohngebäude wird der Bestand an Wohnraum für ältere Bewohner erweitert. Dies ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsentwicklung und dient damit den genannten Zielsetzungen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung und möglicher Schadstoffimmissionen durch den Verkehr infolge von Besucher-, Bewohner- und Beschäftigtenströme könnte sich sogar eine leichte Entlastung ergeben. Im Vergleich zum Verkehrsaufkommen der vorherigen Nutzung als Gartenmarkt wird sich das Verkehrsaufkommen eher reduzieren, da Besucher, Bewohner

und Beschäftigte länger im Gebiet verweilen und durch die Anbindung möglicherweise eher den öffentlichen Nahverkehr benutzen.

Für Bewohner und Besucher sind Parkmöglichkeiten auf dem Gelände geplant, so dass sich der zusätzlich aufkommende Ruhende Verkehr nicht auf die angrenzenden Wohngebiete ausdehnt.

Auf dem Gelände des Seniorenwohnheims ist die Anlage mehrerer Sitz- und Spielecken vorgesehen. Durch die Pflanzung von Hecken und Bäumen sowie die Gestaltung von möglichst naturnahen Regenrückhaltebecken soll ein attraktives Außengelände entstehen. Damit wird zumindest für die Bewohner, Besucher und Beschäftigte der Wohnanlage eine Naherholungsmöglichkeit geschaffen.

### 5.3 **Boden und Fläche**

Durch die Errichtung der Gebäude, der Tiefgarage und Verkehrsflächen kommt es auf einer Fläche von rund 13.541 m<sup>2</sup> zu einer Vollversiegelung und somit zum vollständigen Verlust der Fläche und damit der Bodenfunktionen. Auf weiteren rund 1.750 m<sup>2</sup> werden Flächen teilversiegelt. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen nicht vollständig verloren. Zwischen den Gebäuden, Stellflächen und Wegen verbleiben Freiflächen, die gärtnerisch gestaltet werden. Hier bleiben die Bodenfunktionen erhalten und die Flächen bleiben als Lebensraum bestehen.

Im Geltungsbereich ist stellenweise mit einer Nivellierung des Geländes zu rechnen. Bei Abgrabungen wird das Bodenmaterial zum Auffüllen der Senken verwendet und verbleibt damit auf der Fläche. Erhebliche Eingriffe ergeben sich hieraus nicht, sofern im Zuge der Maßnahme die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) eingehalten werden.

### 5.4 **Wasser**

Da das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen gefasst und abgeführt wird, kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Es verbleiben jedoch unversiegelte Freiflächen im Geltungsbereich, sodass das Niederschlagswasser im Geltungsbereich überwiegend an Ort und Stelle versickern kann. Die Beschaffenheit des abfließenden Niederschlagswassers ist gemäß der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (MNUL-SH 1992) als normal verschmutzt anzusehen.

### 5.5 **Pflanzen und Biotoptypen**

Die für die geplanten Gebäude und weitere zu versiegelnden Bereiche benötigten Flächen gehen in einem Umfang von rund 13.541 m<sup>2</sup> als Lebensraum für Pflanzen vollständig verloren (vgl. Kap. 5.3). Auf weiteren rund 1.750 m<sup>2</sup> werden im Zuge der Errichtung von Stellflächen und Nebenanlagen Flächen teilversiegelt. Diese Flächen stehen künftig nur noch eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung. Die Versiegelung betrifft vor allem Waldflächen und Flächen mit ruderaler Staudenflur sowie urbane Siedlungsbiotope.

Mit der Planung ist die Rodung einer Waldfläche von 0,624 ha notwendig. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher ein gesonderter Antrag auf Umwandlung einer Waldfläche bei der Unteren Forstbehörde beantragt. Für die Genehmigung der Waldumwandlung ist die Ersatzpflanzung einer Waldfläche im Verhältnis 1:2 Voraussetzung. Die Waldersatzfläche liegt in der Gemeinde Emkendorf in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstück 10/12. Es werden 1,25 ha Wald neu angepflanzt. Die Fläche liegt ebenfalls im Naturraum Östliches Hügelland.

Durch die geplante Bebauung werden zahlreiche Gehölze, darunter auch ein Mammutbaum und eine Pappelreihe entnommen. Der Verlust der Bäume wird gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ausgeglichen, wobei die Pappelreihe nach Auffassung der Unteren Forstbehörde Teil des Waldes ist und der Ausgleich daher über die Waldumwandlung geregelt wird. Für den Verlust des Mammutbaums ist nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde eine Ausnahme vom Biotopschutz gemäß § 45 BNatSchG erforderlich (vgl. Kapitel 6).

Die vorhandenen Knicks (Knick im Wald und Knickwall ohne Gehölze) werden entnommen. Es handelt sich bei dem Knickwall ohne Gehölze um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Knick im Wald ist kein geschütztes Biotop, sein Verlust wird über den im Rahmen der Waldumwandlung ermittelten Ausgleichsumfang kompensiert. Neben dem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bedarf es deshalb eines Antrags auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG (vgl. Kapitel 6).

Darüber hinaus werden drei künstlich angelegte Teiche verfüllt. Die Verfüllung des mit dem Amerikanischen Stinktierkohls bestandenen Zierteiches ist Auflage der Unteren Naturschutzbehörde, um die Ausbreitung des Neophyts zu verhindern. Der Verlust ist daher als unerheblich einzustufen. Selbes gilt für die beiden in Wannengestalten angelegten Fischteiche.

Die Verluste an Lebensräumen für Pflanzen sind im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

## 5.6 Tiere

Folgend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere beschrieben. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Kapitel 9 des Umweltberichts.

Durch den Verlust der Fläche gehen Lebensräume für Tiere verloren. Betroffen sind hier in erster Linie Amphibien und Fledermäuse. Darüber hinaus sind auch Brutvögel der Gras- und Staudenflur und der Gehölze betroffen.

Die Realisierung des Vorhabens bedingt den Verlust mehrerer Zier- und Fischteiche, in denen Individuen von Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch gefunden wurden.

Baubedingt können Amphibien geschädigt werden, sofern besetzte Teiche während des Laichzeitraums der Amphibien verfüllt werden. Dies gilt insbesondere für den naturnah entwickelten Zierteich im Süden des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 13), da dieser eine Bedeutung als Laichhabitat hat. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine relevanten Vorkommen von Amphibien anwesend sind (vgl. Maßnahmen im Kapitel 7.1). Gegebenenfalls wird die Umsiedlung von Individuen erforderlich. Am 12.05.2022 wurde daher geprüft, ob in der näheren Umgebung des

Geltungsbereichs (wenige 100 m) Laichgewässer als Ausweichhabitate insbesondere für den Kammmolch verfügbar sind. Im Ergebnis konnte für keines der 5 begangenen Gewässer eine gute Eignung für den Kammmolch festgestellt werden. Die strukturell besser geeigneten Gewässer (gelbe Markierung, vgl. folgende Abbildung) weisen Fischbesatz auf bzw. es konnte ein Fischbesatz nicht sicher ausgeschlossen werden. Fischbesatz bedeutet jedoch ein Prädationsdruck auf Kammmolche. Insofern kann selbst bei Umsiedlung der Tiere ein Verlust von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Eine Umsiedlung der häufigeren und weniger anspruchsvollen Arten erscheint dagegen problemlos möglich.

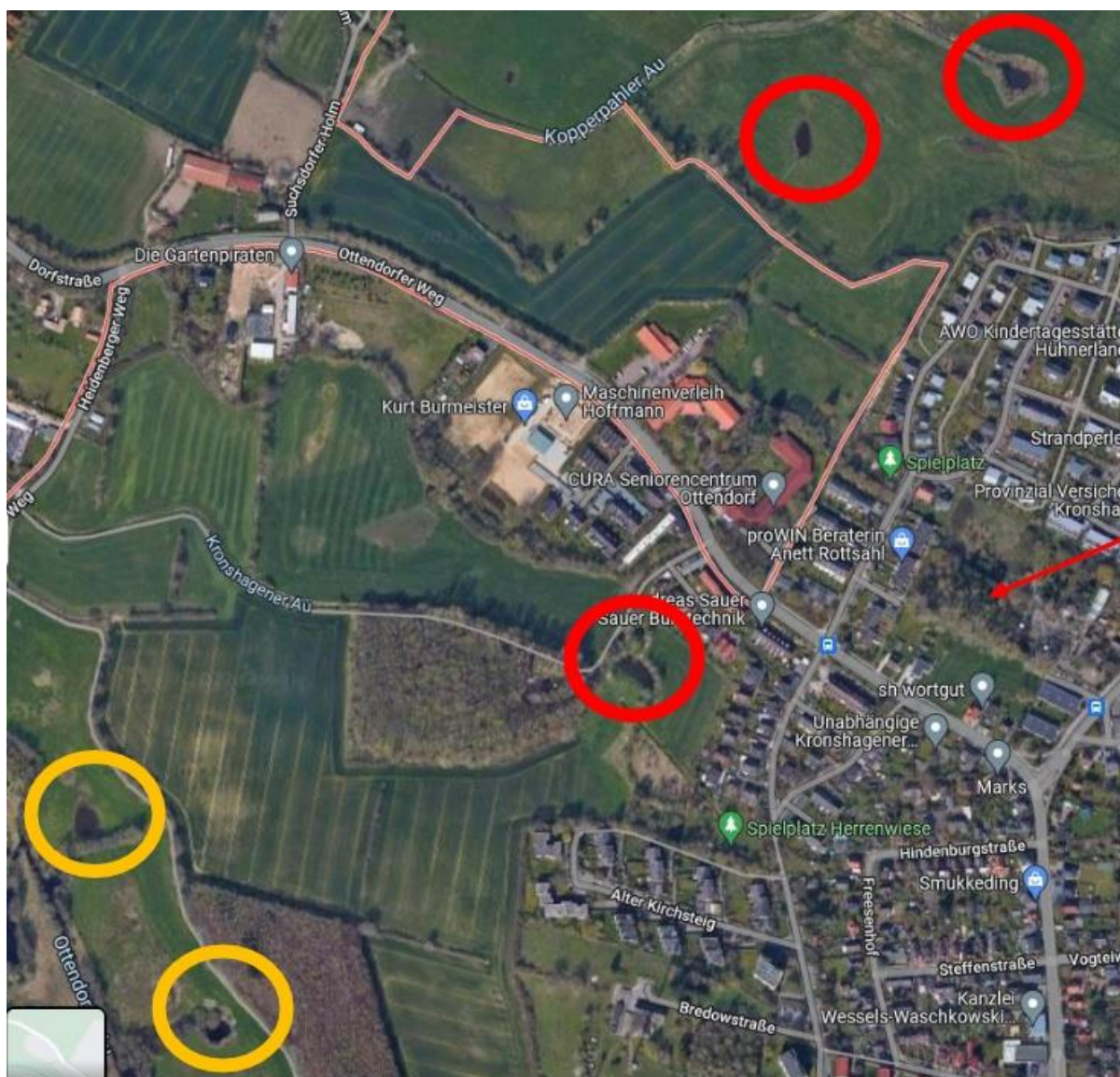


Abbildung 15: untersuchte Stillgewässer in der Umgebung des Geltungsbereichs

Roter Pfeil: Lage des Geltungsbereichs  
 Rot markiertes Gewässer: schlechte/keine Lebensraumeignung  
 Gelb markierte Gewässer: eingeschränkte Lebensraumeignung

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen 2 Regenrückhaltebecken angelegt werden. Damit werden grundsätzlich für Amphibien nutzbare Laichhabitate geschaffen. Es verbleiben im

Geltungsbereich offene Vegetationsflächen. Diese Flächen und insbesondere die angelegten Gehölzstrukturen schaffen für Amphibien weitere Lebensräume.

Mit dem Abriss der Gebäude ist der Verlust von 1 Winterquartier der Rauhaut- und 2 Winterquartieren von Zwergfledermäusen verbunden. Zudem ist eine ganzjährige Nutzung (Wochenstuben- und Winterquartiernutzung) von Fledermäusen in den zu fällenden Bäumen möglich. Die Realisierung des Vorhabens geht mit dem Verlust eines Dunkelkorridors einher, der aufgrund der Lage im Siedlungsbereich eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse hat. Es werden Maßnahmen getroffen, um im Geltungsbereich weiterhin die Funktion als Jagdhabitat aufrecht zu erhalten. Mit der Anlage von Kleingewässern, der Pflanzung von Gehölzen und der Dachbegrünung werden entsprechende Strukturen geschaffen. Die Fassaden der Gebäude werden fledermausfreundlich gestaltet und sofern möglich eine fledermausfreundliche Beleuchtung umgesetzt. Etwa 200 m westlich bzw. nördlich endet der Bebauungszusammenhang und es schließen sich Wälder und Knicks an, die als Jagdhabitat ebenfalls genutzt werden können.

Mit der Errichtung der Wohnanlage gehen möglicherweise Brutlebensräume verloren und es kann insbesondere durch die Bauarbeiten zu Störwirkungen kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der umliegenden Nutzung vor allem störungsempfindliche Brutvögel in geringer Anzahl im Geltungsbereich brüten. Die zu erwartenden Brutvogelarten weisen keine enge Nestplatzbindung auf und suchen sich ohnehin jedes Jahr einen neuen Brutplatz. Auch als Nahrungshabitat stehen andere Flächen in mindestens gleicher Qualität im näheren Umfeld zur Verfügung. Mit der Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen werden wieder Brutvogellebensräume geschaffen. Sofern außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln der Gehölze und der Gras- und Staudenfluren gebaut wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvögel nicht zu erwarten.

## 5.7 Klima und Luft

Die Flächen des Geltungsbereichs übernehmen allenfalls in geringem Maße eine klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

## 5.8 Ortsbild

Der bisherige Charakter des Ortsbildes wird durch das geplante Vorhaben verändert. Die Fläche wird zukünftig durch mehrstöckige Gebäude geprägt. Vor allem der Verlust der Pappelreihe wird das Ortsbild verändern. Der Eingriff in das Ortsbild wird durch Eingrünungsmaßnahmen gemildert. Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist der Erhalt der Hecken bzw. eine Anpflanzung von mehrreihigen Hecken und einzelnen Bäumen vorgesehen. Zudem wird innerhalb des Geltungsbereichs die Pflanzung von 85 Bäumen festgesetzt.

Unweit des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein Seniorenwohnheim. Insgesamt könnte sich der künftige Charakter des Ortsbildes aufgrund der ähnlichen Nutzung mehr als bisher in die Umgebung einfügen.

## 5.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## 6 Biotopschutz

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung gesetzlich geschützter Biotope führen, verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG kann von dem Verbot eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen 60 m Knick im Rahmen der Erschließung gerodet werden. Hierbei handelt es sich um einen Knickwall ohne Gehölze, der im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt extern über ein Knick-Ökokonto, siehe Kapitel 7.3. Bei der Neuanlage der Knicks werden die Bedingungen aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR-SH 2017) angewendet.

Darüber hinaus muss eine Waldfläche von 0,624 ha Größe gerodet werden. Es handelt sich um einen Mischwald mit bis zu 60 Jahre alten Bäumen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2 und wird in der Gemeinde Emkendorf in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstück 10/12 erbracht. Hierfür wurde ein gesonderter Antrag auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde, Außenstelle Flensburg, eingereicht.

Des Weiteren muss ein Mammutbaum mit 2,30 m Stammumfang gefällt werden. Er fällt nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Kronshagen, die UNB des Kreises Rendsburg-Eckernförde fordert jedoch aufgrund seiner Ortsbildprägung und aufgrund seiner Habitatfunktion dessen Erhaltung.

Am 08.04.2022 wurde der Geltungsbereich erneut begangen, um die Ortsbildprägung des Mammutbaumes zu prüfen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Mammutbaum nicht wesentlich von umstehenden Gehölzen abhebt. Eine Ortsbildprägung konnte aus keiner Richtung festgestellt werden. Als nicht heimische Art ist zudem die Funktion als Habitatbaum für heimische Arten eingeschränkt. Die UNB genehmigt dennoch die Fällung des Mammutbaumes nur, wenn es keine Planungsalternativen gibt, mit der die Fällung des Baumes vermieden werden kann.





Abbildung 16: Mammutbaum im Vergleich zu anderen Solitärbäumen

Es handelt sich hierbei um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vorhaben realisiert würde. Daher müsste die Gemeinde, um das Ziel zu erreichen alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Der Mammutbaum steht im Eingangsbereich des geplanten Gebäudes Nr. 1. Aufgrund der Lage des Baumes müsste das Gebäude Nr. 1 verkleinert bzw. auf das Gebäude verzichtet werden. Dies stellt eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung dar und widerspricht der Maßgabe innerstädtische Freiflächen optimal zu nutzen. Der Verlust des Mammutbaumes wird gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ausgeglichen. Es werden für den nicht heimischen Mammutbaum 5 heimische Bäume gepflanzt. Daher wird eine Vereinbarkeit mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen. Damit erscheinen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Biotopschutz erfüllt.

Zudem muss eine Pappelreihe am südlichen Rand des Geltungsbereichs entnommen werden. Die Firma Michael Hartmann hat 2020 in einem Gutachten festgestellt, dass der überwiegende Bestand der Pappelreihe von Stammfäule befallen ist und teilweise als statisch kritisch einzustufen ist. Es wurden bereits zahlreiche Astabbrüche verzeichnet, weshalb aus Sicherheitsgründen eine Fällung der Bäume angeraten wird. Die UNB des Kreises Rendsburg-Eckernförde stimmt der Entnahme der Pappelreihe zu, sofern möglichst ein Ausgleich hinsichtlich der Ortsbildprägung des Geltungsbereichs geschaffen wird. Die Pappelreihe ist derzeit aus südlicher Richtung besonders wahrnehmbar. Allerdings soll die südlich angrenzende Freifläche in naher Zukunft überplant werden, insofern ist von einer deutlichen Reduzierung der Sichtbeziehung auf den Geltungsbereich auszugehen. Dennoch wird auch am südlichen Rand des Geltungsbereichs Hecken, Sträucher und Bäume gepflanzt, um eine möglichst hohe Sichtverschattung auf die Wohnanlage zu erzeugen und die Veränderungen hinsichtlich des Ortsbildes zu minimieren.

Insgesamt sind 95 Bäume im Geltungsbereich zu fällen, von denen aber nur 15 kompensationspflichtig sind (inkl. dem o.g. Mammutbaum). Gemäß Merkblatt des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist nur die Fällung von Bäumen ab einem Stammumfang von 2 m (gemessen in 1 m Höhe) genehmigungspflichtig. Diese Bäume werden ausgeglichen (siehe Kapitel 7.3).



Abbildung 17: Pappelreihe, Blick aus Süden von der Dorfstraße

## 7 Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Gem. § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Da die Untere Forstbehörde im Zuge der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einen Teil des Geltungsbereichs als Waldfläche eingestuft hat, ändert sich damit auch die Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 7.2.2) und die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.3).

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (inkl. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen)

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden:

#### Brutvögel (Bauzeitenregelung)

Um Schädigungen von Vögeln oder Nestaufgaben von Brutvögeln zu vermeiden, sind Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrüter (01.03.-30.09.) und Arten der Gehölz- und Staudenflur (01.03.-15.08.) durchzuführen. Sind diese Bauzeitfenster nicht

---

einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen zum Schutz der Brutvögel getroffen werden (Vergrämungsmaßnahme, Besatzkontrolle).

#### Brutvögel (Vergrämung)

Vergrämungs- und Entwertungsmaßnahmen sind in Bereichen erforderlich, in denen nicht bereits vor der Brutzeit mit störungsintensiven Baumaßnahmen begonnen wurde.

Bei einer Baufeldräumung mit unmittelbar anschließendem Beginn der störungsintensiven Baumaßnahmen vor dem 01.03. ist sichergestellt, dass keine Arten in den Baufeldern nisten und sich auch keine störungsempfindlichen Arten in den von Störungen betroffenen Bereichen ansiedeln. Dazu darf der störungsintensive Baubetrieb nicht länger als 5 Tage unterbrochen werden, um Neuansiedlungen von Brutvögeln zu verhindern. Die ununterbrochene Bautätigkeit ist z.B. durch ein Bautagebuch nachzuweisen. Sofern der Bau zwar vor der Brutzeit begonnen wurde, dann aber für mehr als 5 Tage unterbrochen werden soll, sind spätestens 5 Tage nach Unterbrechen der Bautätigkeit Vergrämungs- und Entwertungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit während der Bauzeit sicherzustellen

#### Brutvögel (Besatzkontrolle)

Eine Besatzkontrolle ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen oder Vergrämungsmaßnahmen während der Brutzeit in Bereichen begonnen werden sollen, in denen eine Ansiedlung von Brutvögeln durch anderweitige Maßnahmen oder baubedingte Störungen nach Einrichtung der Baustelle nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Amphibien (Abfang von Individuen)

Vor Beginn der Bauarbeiten muss der Nachweis erbracht werden, dass der als Laich- und möglicherweise auch als Winterquartier genutzte Zierteich nicht mehr von Kammmolchen genutzt wird. Hierfür muss bis zum 1.2. eines Jahres ein Amphibienschutzzaun eng um das Gewässer aufgestellt werden. Der Zaun muss bis Ende der Wanderungszeit der Kammmolche aufgestellt bleiben, mindestens jedoch bis zum 1.4. Unterhalb des Zaunes werden Eimer als Fangvorrichtung eingegraben. Es erfolgt zweimal täglich eine Kontrolle der Eimer. Da der Teich auch als Winterquartier genutzt werden kann, werden zum Abfang der Kammmolche Reusen in das Gewässer eingebracht. Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der Reusen, bis an 5 aufeinanderfolgenden Tagen bei geeigneter Witterung keine Tiere in den Reusen mehr gefunden wurden. Die gefangenen Tiere werden in umliegende Gewässer verbracht (siehe Punkt Umsiedlung). Die hierfür in Frage kommenden Gewässer liegen mindestens 800 m vom Eingriffsort entfernt. Eine Rückwanderung der Individuen ist damit ausgeschlossen, zumal intensiv genutzte Ackerflächen und Siedlungsgebiete überwunden werden müssten. Es ist davon auszugehen, dass nach Abfang der Individuen der Geltungsbereich frei von Kammmolchen ist. Erst nach Abfang der Individuen dürfen die Bauarbeiten beginnen. Weitere Maßnahmen entfallen. Die Aufstellung des Zaunes ist durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

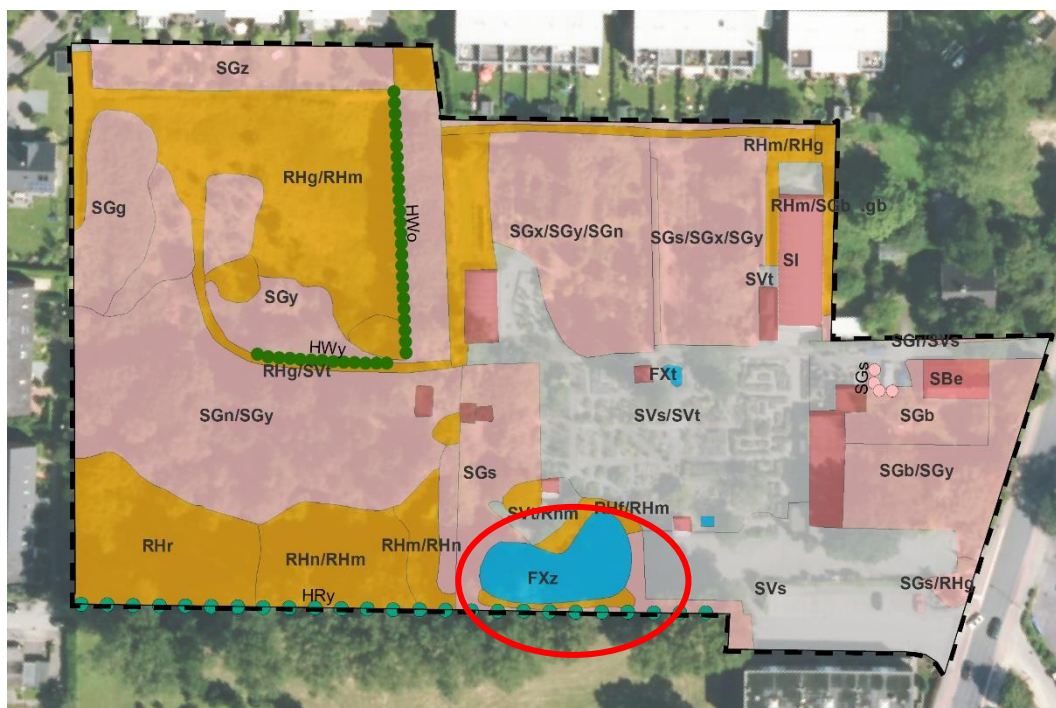


Abbildung 18: Lage des von Kammolchen genutzten Teichs (Auszug Ergebnis Biotypenkartierung)

### Amphibien (Umsiedlung)

Sofern bei der Besatzkontrolle durch Reusen bzw. in den Auffangeimern des Schutzzaunes Individuen gefunden werden, sind diese in umliegende Gewässer umzusiedeln. Vorzugsweise sind für die Umsiedlung die Kleingewässer entlang der Ottendorfer Au zu wählen (vgl. Kapitel 5.6). Diese weisen ggf. Fischbesatz auf, sind aber strukturell gut geeignet. Hinweise auf Kammolchvorkommen bestehen nicht. Zudem sind im Umfeld Sommer- und Winterlebensräume für Kammolche vorhanden und es befinden sich zahlreiche weitere Gewässer im Umfeld, die ebenfalls zumindest teilweise eine Eignung als Laichgewässer aufweisen.



Abbildung 19: Lage der in Frage kommenden Ersatzhabitate (gelbe Markierung)

Roter Pfeil markiert den Geltungsbereich

### Fledermäuse (Bauzeitenregelung)

Bäume mit Wochenstubenpotenzial (ab 30 cm Stammumfang) sind von Oktober bis einschließlich Februar zu fällen. Bäume mit Winterquartierpotenzial (ab 50 cm Stammumfang) sind im Zeitraum April bis September zwar nicht besiedelt, eine Fällung würde jedoch in die Brutzeit der Gehölzbrüter (vom 01.03.-30.09.) fallen, daher muss im Herbst vor Besiedlung des Quartiers das potenzielle Fledermausquartier nach negativer Besatzkontrolle (Endoskopie) verschlossen werden. Grundsätzlich ist eine Fällung im Dezember/Januar am besten, da in der Zeit am wenigsten Fledermäuse in den Gehölzen vorhanden sind.

Für die Holzhütte ist eine Ganzjahresnutzung von Pipistrellen anzunehmen, daher muss der Abriss im Zeitraum 15.03. – 30.04. erfolgen. In den Haupt- und Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Gartenmarktes ist eine Nutzung als Winterquartier von Pipistrellen nachgewiesen, daher muss der Abriss im Zeitraum 15.05. – 31.07. erfolgen.

Ein Abriss außerhalb dieser Zeiträume ist nur möglich, wenn leere Quartiere rechtzeitig vor einer erneuten Nutzung unbrauchbar gemacht wurden (z.B. durch Abdichten von Einfluglöchern oder Abriss des Daches, Herausnahme von Fenstern und Türen). Eingriffe in Quartiere (sowohl Baum als auch Gebäude) erfordern immer eine Besatzkontrolle vorab.

### Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Der durch den Oberbodenabtrag im Bereich der bebauten Flächen gewonnene Boden wird wieder auf dem Grundstück verwendet.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. §202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Die Untere Bodenschutzbehörde fordert ein Bodenmanagementkonzept, in dem benannt wird, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept soll der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten vorgelegt werden. Die Erstellung des Bodenmanagementkonzeptes wird über einen Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Um den Schutz des Bodens zu gewährleisten, wird eine Bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt. Dies ist auch erforderlich, da sich im Geltungsbereich entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen befinden und im Zuge der bodenkundlichen Baubegleitung die fachgerechte Entsorgung gewährleistet werden soll.

#### Gehölze

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten (siehe DIN 18920, RAS-LG-4 und der ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“). Nach Aussage der UNB ist hiernach ein Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m Schutzbereich von jedweden Eingriffen (Bodenauftragungen/-abgrabungen, Verdichtungen oder Versiegelungen) freizuhalten. In 3 Fällen (Gebäude 1 und 2 sowie Stellflächen entlang des Suchsdorfer Weges) ist dies nicht möglich. Hier überlagert sich der Kronentraufbereich geringfügig mit den Baufenstern bzw. vorgesehenen Stellplatzflächen. Im Sinne der effizienten Ausnutzung der letzten größeren in Kronshagen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Fläche wird dem Bau der Gebäude Vorrang gegeben. Bei Berücksichtigung der Vorgaben bliebe als Alternative nur die Entfernung der Bäume. Dies soll aber im Sinne der Eingriffsminimierung nicht geschehen. Der Schutz der Bäume während der Bauarbeiten ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Diese Maßnahme wird als ausreichend gesehen, um insbesondere den Schutz der Silberweide und des chinesischen Rotholzes zu gewährleisten.

#### Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich (ggf. über die Stadt) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

---

## 7.2 Kompensationserfordernis

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit **allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können z.B. die Anlage von Kleingewässern zum Ausgleich führen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden.

Bei Flächen mit **besonderer Bedeutung für den Naturschutz** sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder). Im Geltungsbereich werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

### 7.2.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung

#### Schutzgut Boden

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	GR	Über- schreitung	Fläche (m <sup>2</sup> )	AF	Komp. (m <sup>2</sup> )
<b>Teilfläche 1</b>					
Gebäude 1	575	15%	661,25	0,5	331
Gebäude 2	575	15%	661,25	0,5	331
Summe			1.323		661
<b>Teilfläche 2</b>					
Gebäude 3	275	15%	316,25	0,5	158
Gebäude 4	500	15%	575	0,5	288
Gebäude 5	425	15%	488,75	0,5	244
Gebäude 6	500	15%	575	0,5	288
Summe			1.955		978
<b>Teilfläche 3</b>					
Gebäude 7	275	15%	316,25	0,5	158
Gebäude 8	425	15%	488,75	0,5	244
Gebäude 9	500	15%	575	0,5	288
Summe			1.380		690
<b>Teilfläche 4</b>					
Gebäude 10	500	15%	575	0,5	288
Gebäude 11	500	15%	575	0,5	288
Summe			1.150		575
<b>Teilfläche 5</b>					
Gebäude 12	1.725	15%	1.984	0,5	992
Summe			1.984		992
<b>sonstige Flächen</b>					
Vollversiegelung (Verkehrswege, Tiefgarage)			5.750	0,5	2.875
Teilversiegelung (Nebenanlage, Stellflächen)			1.750	0,3	525
Entsiegelung Bestand			-1.850		-1.850
<b>Kompensationsbedarf insgesamt</b>			<b>15.291</b>		<b>5.446</b>

AF Ausgleichsfaktor

Komp: Kompensationsflächenbedarf

Daraus ergibt sich für den vB-Plan Nr. 42 ein Ausgleichsbedarf von 5.446 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden.

## 7.2.2 Flächen mit besonderer Bedeutung

Es muss eine Waldfläche von 0,624 ha Größe gerodet werden. Es handelt sich um einen Mischwald mit bis zu 60 Jahre alten Bäumen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2. Demnach sind 1,248 ha (gerundet 1,25 ha) Wald neu anzupflanzen.

Gemäß den Bestimmungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind Baumfällungen ab einem Stammumfang von 2 m genehmigungspflichtig. Der Ausgleich der zu fallenden Bäume richtet sich weiterhin nach den Durchführungsbestimmungen des Knickschutzes, wenngleich der Erlass zu Beginn des Jahres ausgelaufen ist, und bemisst sich an dem Stammumfang



des zu fällenden Baumes. Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Es sind 15 Bäume ausgleichspflichtig. Aufgrund unterschiedlicher Stammumfänge der zu fällenden Bäume ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **78 Bäumen**. Eine Übersicht über die zu fällenden Bäume gibt folgende Tabelle. Die Nummern und Informationen sind dem Baumgutachten der Firma Michael Hartmann (2020) entnommen.

Tabelle 5: Übersicht Baumfällung

Nr.	Baumart	Stammumfang [m]	Kronen-Ø [m]	Ausgleich [Anzahl]
5	Ahorn, 6stämmig	2,1	15	4
11	Stieleiche	2,51	16	5
25	Lorbeerpappel	2,82	12	5
26	Lorbeerpappel	3,75	14	7
27	Lorbeerpappel	3,14	16	6
29	Lorbeerpappel	2,19	10	4
30	Lorbeerpappel	2,35	10	4
32	Lorbeerpappel	3,76	14	7
33	Lorbeerpappel	2,19	10	4
34	Lorbeerpappel	4,4	15	8
35	Lorbeerpappel	3,58	15	9
69	Hainbuche	2,51	12	5
71	Silberahorn	3,1	20	6
92	Mammutbaum	2,35	12	4
5	Ahorn, 6stämmig	2,1	15	4
<b>Summe</b>				<b>78</b>

Darüber hinaus wird ein 60 m langer, nicht mit Gehölzen bestandener Knick (HWO) entnommen. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist der Verlust des gehölzfreien Knicks im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 60 m Knick.

## 7.3 Kompensationsmaßnahmen (inkl. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

### Ausgleich Waldverlust:

Der Ausgleich für den Eingriff in eine Waldfläche erfolgt in der Gemeinde Emkendorf in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstück 10/12. Für die geplante Erstaufforstung liegt bereits eine Genehmigung der Unteren Forstbehörde vor (Az.: 7411.2). Auf der rund 2 ha großen Fläche wird auf 1,25 ha Wald gepflanzt.

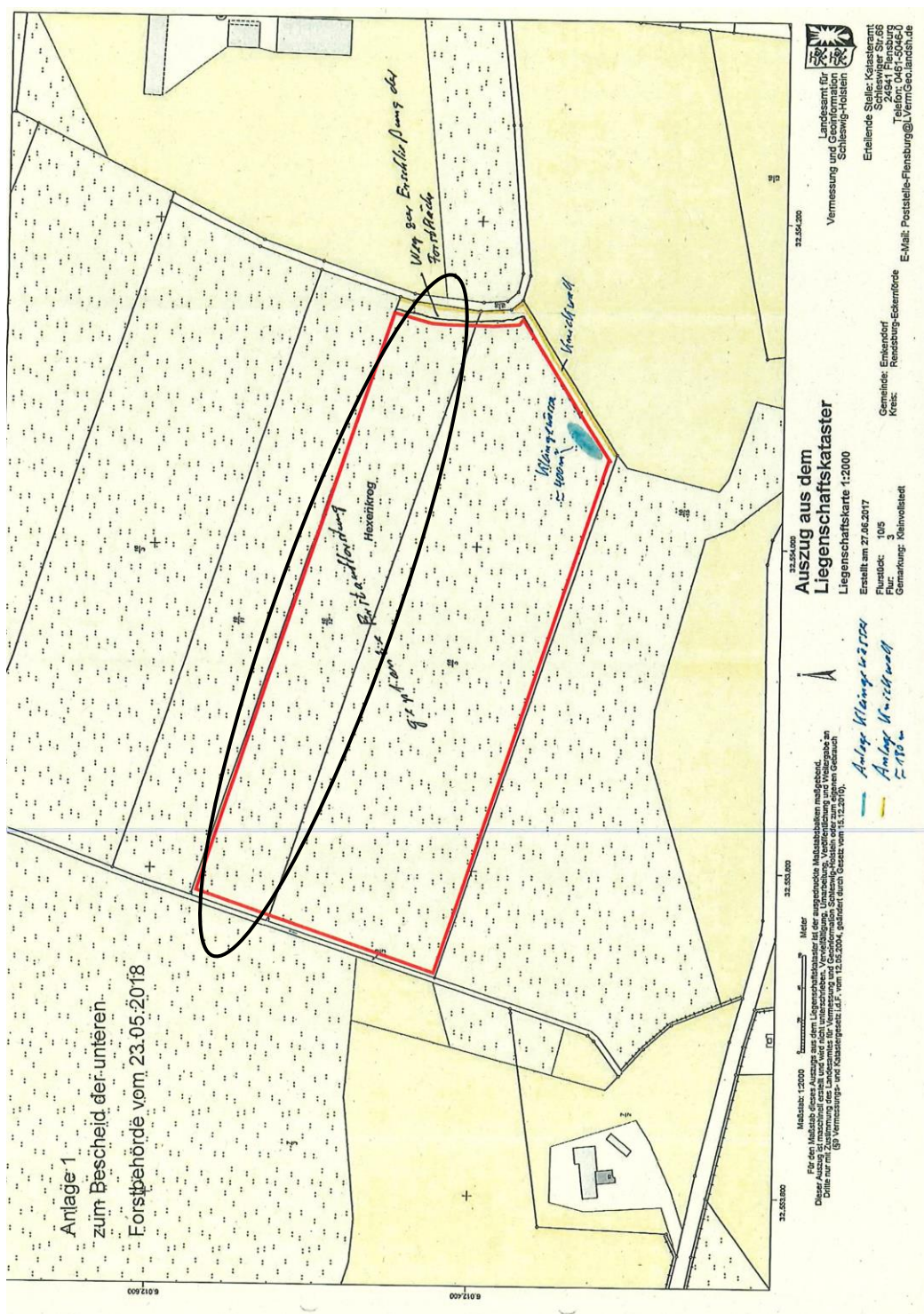


Abbildung 20: Auszug aus der Genehmigung, Waldersatzfläche ist schwarz umrandet

---

Ausgleich Baumfällung:

Es müssen 78 Bäume neu gepflanzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden 85 Neuanpflanzungen vorgenommen, sodass der Verlust der Bäume vollumfänglich planintern ausgeglichen werden kann.

Ausgleich Knickverlust:

Der erforderliche Knickausgleich von 60 m erfolgt über die Knick-Ökokonten 67.20.35 der Gemeinde Kosel und 67.20.34 der Gemeinde Windeby. Hierfür stehen insgesamt 60 m zur Verfügung.

Ausgleich für Versiegelung:

Der flächenhafte Ausgleich von 5.446 m<sup>2</sup> (entspricht 5.446 Ökopunkte) erfolgt über das Ökokonto 67.20.35 – Brodersby 1 in der Gemeinde Brodersby (Schwansen), Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Ökokonto befindet sich im Naturraum Hügelland. Die flächenhafte Zuweisung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

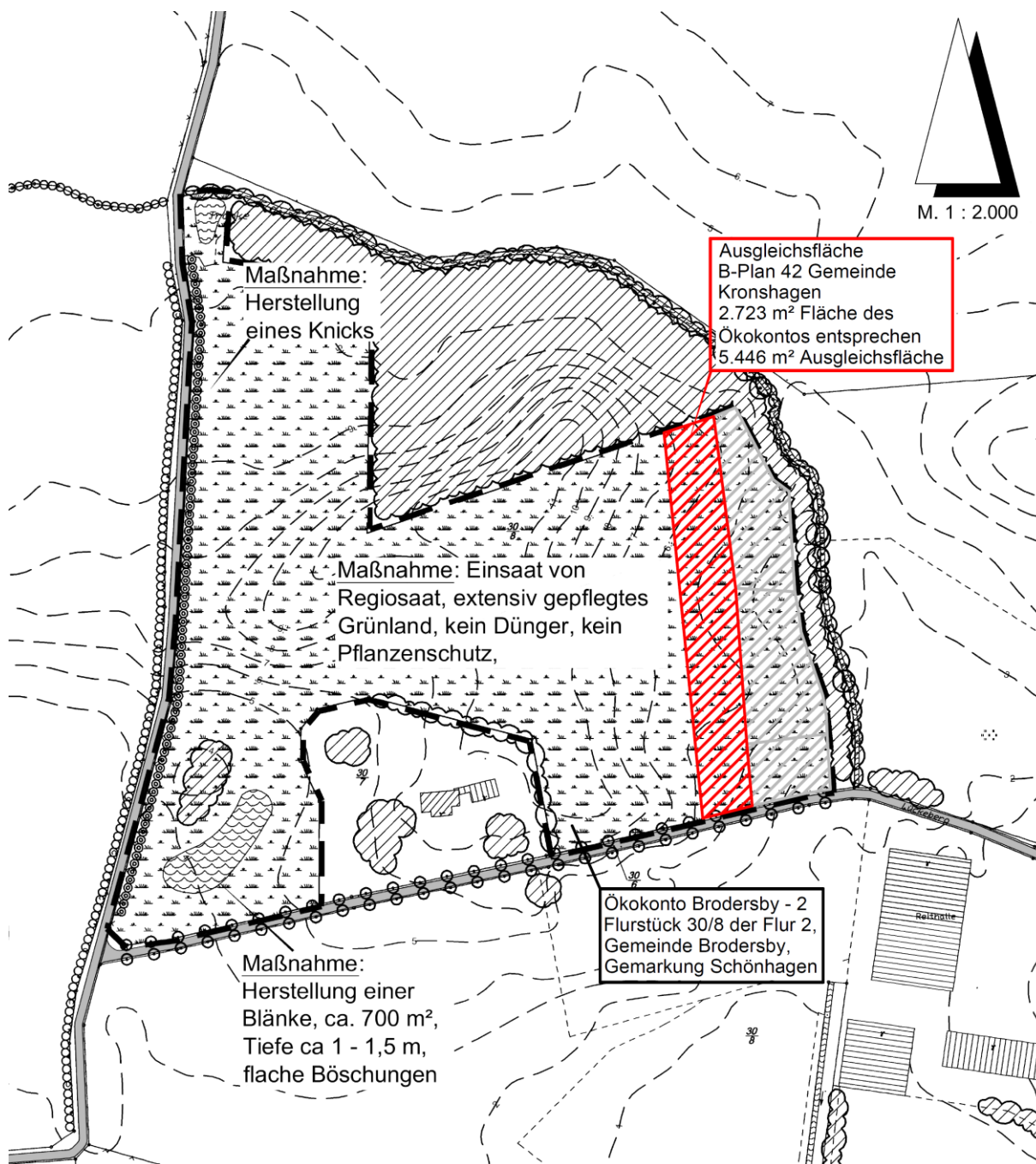


Abbildung 21: Ausgleichsfläche inkl. Zuordnung des Ausgleichs

#### Ausgleich (Fledermausquartiere):

Winterquartiere sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es werden 3 Winterquartiere entnommen, daher sind 9 Ersatzquartiere zu schaffen. Quartierverluste können durch fledermausfreundliche Fassaden an den neuen Gebäuden ausgeglichen werden. Es können auch Fledermauskästen aufgehängt werden. Die Kästen müssen selbstreinigend sein und aus Holzbeton bestehen und in mind. 3 m Höhe aufgehängt werden. Die Standortauswahl ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Details hierzu vor Baubeginn geklärt.

---

## 8 Grünordnungsplanung

### 8.1 Ziele der Grünordnungsplanung

Der Geltungsbereich befindet sich in im Bebauungszusammenhang der Gemeinde Kronshagen. Vorrangiges Ziel der Grünordnungsplanung ist daher eine ortsgerechte Einbindung der Wohnanlage.

Es ist daher vorgesehen, entlang der Geltungsbereichsgrenzen Gehölze in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Dächer werden begrünt und es werden zahlreiche Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt.

### 8.2 Vorschläge zu textlichen Festsetzungen

#### 8.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzusehen.
- Vorhandene Hecken sind zu erhalten und Lücken mit Gehölzen entsprechend der Artenliste zu schließen.
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Es sind Sorten zu verwenden, die eine hoch ansetzende Krone aufweisen. Formgehölze sind unzulässig.
- Im Kronenbereich der neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m<sup>3</sup> bei einer Größe für die offene Vegetationsfläche von 4 m<sup>2</sup> herzustellen. Im Bereich der Tiefgaragen darf hiervon geringfügig abgewichen werden. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen Verdichtung zu sichern.
- Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist der Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m von jedweden Eingriffen (Boden-Auftragungen/Abgrabungen, Verdichtungen oder Versiegelungen) freizuhalten. Eine Ausnahme bilden die Silberweide am Gebäude 1, das Chinesische Rotholz am Gebäude 2 und das Nadelgehölz an der Straße Fuchsgang. Hier sind geringfügige Überschneidungen mit den jeweiligen Baufenstern zulässig.
- Im Nordosten, Südwesten und Westen des Geltungsbereichs werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Abgrenzung zur umliegenden Bebauung festgesetzt. Es sind Gehölze gemäß der Artenliste 1 zu verwenden. Die Grenzbepflanzung ist im südlichen Bereich, östlich des neu geplanten Fußgängerweges sowie im Norden, westlich des Fußgängerweges, zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen. Für die übrigen Bereiche ist eine dreireihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen.

- Um eine schnellere Sichtverschattung zu erzielen, sind am südlichen Rand Heister in den Mindestqualitäten: 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm anzupflanzen. In den übrigen Bereichen sind leichte Sträucher, viertriebzig, von 70 - 90 cm Größe anzupflanzen.
- Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb mit Ausnahme von Pflegeeinsätzen unzulässig.
- Für alle Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und gegen Wildverbiss zu schützen.

- Artenliste

Baumarten	Straucharten (Heckenpflanzung)
Acer campestre (Feldahorn)	Hasel (Corylus avellana)
Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn)	Schlehdorn (Prunus spinosa)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)	Hundsrose (Rosa canina)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Filzrose (Rosa tomentosa)
Alnus x spaethii (Purpurerle)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Schneeball (Virburnum opulus)
Crataegus lavalleyi (Weißdorn)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Ginkgo biloba 'Fastigiata' (Ginko)	Feldahorn (Acer campestre)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)	Weißdorn (Crataegus div. spec.)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Quercus palustris (Sumpf-Eiche)	Weiden (Salix div. spec.)
Quercus robur (Stieleiche)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
	Wildapfel (Malus sylvestris)
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Holunder (Sambucus nigra)

### 8.2.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.
- Laut Landesbauordnung sind alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen oder Parkplätzen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. §202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- Die Untere Bodenschutzbehörde fordert ein Bodenmanagementkonzept, in dem benannt wird, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung). Das Konzept soll der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten vorgelegt werden. Die Erstellung des Bodenmanagementkonzeptes wird über einen Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.
- Um den Schutz des Bodens zu gewährleisten, wird eine Bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt. Dies ist auch erforderlich, als dass sich im

Geltungsbereich entsorgungsrelevante Schadstoffverunreinigungen (EBK 2), im Wesentlichen erhöhte TOC-Gehalte, befinden und im Zuge der bodenkundlichen Baubegleitung die fachgerechte Entsorgung gewährleistet werden soll.

## 9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Zugriffsverbote des § 44(1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für europäische Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

Genannte artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Kapitel 7.1 beschrieben.

### 9.1 Relevanzprüfung

#### 9.1.1 Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Verbreitung der Arten sowie der Nutzung des Gebiets ausgeschlossen werden.

#### 9.1.2 Europäische Vogelarten

Gemäß der Bestandsdarstellung sind im Geltungsbereich in erster Linie Gebüschbrüter und Arten der Gras- und Staudenfluren zu erwarten und werden bei der Artenschutzprüfung weiter berücksichtigt. Aufgrund der Ausstattung des Geltungsbereichs kann ein Vorkommen wertgebender Offenlandarten, wie Feldlerche, Kiebitz oder Wiesenpieper ausgeschlossen werden. Es werden weitverbreitete und ungefährdete Arten erwartet. Weitere Arten anderer Vogelgilden (Offenlandbrüter, Groß- und Greifvögel, Rast- oder Zugvögel) sind von der Planung nicht betroffen und werden daher in der Artenschutzprüfung nicht berücksichtigt.

#### 9.1.3 Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL

Im Geltungsbereich sind Laichgewässer und Fledermausquartiere vorhanden. Zudem ist bei dem gehölzbestandenen südwestlichen Teil des Geltungsbereichs von einer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auszugehen. Amphibien und Fledermäuse werden daher in der Artenschutzprüfung weiter berücksichtigt. Weitere Tierarten des Anhang IV sind von der Planung nicht betroffen und werden daher in der Artenschutzprüfung nicht berücksichtigt.

### 9.2 Verbotstatbestände

#### 9.2.1 Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG

Die Realisierung des Vorhabens bedingt den Verlust eines Zierteiches, in dem 5 Individuen des Kammmolchs gefunden wurden. Baubedingt können daher Individuen geschädigt werden, sofern der Zierteich während der Anwesenheit der Kammmolche verfüllt wird. Da der Kammmolch auch den frostfreien Wurzelraum unter Gehölzen als Winterlebensraum nutzt, ist eine ganzjährige Anwesenheit des Kammmolchs im Geltungsbereich möglich.



Aufgrund der dezentralen Verbreitung ist ein Absammeln von Individuen nur während der Wanderungszeit der Kammolche möglich. Daher muss vor Baubeginn das Laichhabitat mit Hilfe eines Amphibienschutzzaunes abgegrenzt und mit Fangeimern versehen werden. Die Eimer sind regelmäßig zu kontrollieren und die gefangenen Tiere umzusiedeln (vgl. Kapitel 7.1).

Am 12.05.2022 wurde geprüft, ob in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs (wenige 100 m) geeignete Gewässer für eine Umsiedlung verfügbar sind. Im Ergebnis konnte für keines der 5 begangenen Gewässer eine gute Eignung festgestellt werden. Die strukturell besser geeigneten Gewässer weisen Fischbesatz auf bzw. es konnte ein Fischbesatz nicht sicher ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 5.6). Fischbesatz bedeutet jedoch ein Prädationsdruck auf Kammolche. Insofern kann selbst bei Umsiedlung der Tiere ein Verlust der Population nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen.

Mit dem Abriss der Gebäude ist der Verlust von Winterquartieren von Rauhaut- und Zwergfledermäusen verbunden. Zudem ist eine ganzjährige Nutzung (Wochenstuben- und Winterquartiernutzung) in den zu fällenden Bäumen möglich. Bei Beachtung von Bauzeitenregelungen mit ggf. durchzuführender Besatzkontrolle werden Schädigungen und Tötungen von Individuen vermieden.

Schädigungen von Brutvögel können auftreten, sofern Baumaßnahmen während der Anwesenheit der Brutvögel (hier Gehölzbrüter sowie Arten der Gras- und Staudenfluren) durchgeführt werden. Daher hat der Bau außerhalb der Brutzeiten der Arten zu erfolgen.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos kann bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. **Hinsichtlich der Amphibien kommt es jedoch zu einer Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Abs. 1 BNatSchG, weshalb eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen ist.**

#### 9.2.2 *Störung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Störungen von gebüschbrütenden Vogelarten können nicht ausgeschlossen werden. Im Gebiet sind allerdings v.a. wenig störungsempfindliche Arten zu erwarten, da das Gebiet bereits jetzt (u.a. durch die umliegende Bebauung sowie die landwirtschaftliche Bewirtschaftung) Störungen aufweist. Daher ist davon auszugehen, dass die in den Gehölzen brütenden Vögel nicht durch Baumaßnahmen erheblich gestört werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der vorkommenden Arten durch das Vorhaben ist auszuschließen.

Erhebliche baubedingte Störungen von Fledermäusen sind ausgeschlossen, da der Baustellenbetrieb tagsüber stattfindet. Es ist davon auszugehen, dass der Außenbereich der Wohnanlage beleuchtet wird. Das kann zu Störwirkungen führen. Allerdings handelt es sich bei den im Geltungsbereich vorkommenden Arten um eher lichtunempfindlichere Arten. Durch eine fledermausfreundliche Beleuchtung können Störwirkungen zudem reduziert werden. Zudem bleiben im Geltungsbereich zahlreiche Bäume erhalten und 85 werden neu gepflanzt, sodass insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Es gibt keine Hinweise auf besondere Wanderkorridore von Amphibien im Geltungsbereich. Erhebliche Störwirkungen treten nicht ein.

Es kommt somit nicht zu einer Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Abs. 2 BNatSchG.

### 9.2.3 *Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Die Realisierung des Vorhabens bedingt den Verlust eines Zierteiches, in dem 5 Individuen des Kammolchs gefunden wurden. Auf den Flächen des Geltungsbereichs kann der Verlust nicht ausgeglichen werden, da Ausweichhabitate bereits vor der Verfüllung des Laichgewässers den Kammolchen zur Verfügung stehen müssten (sog. CEF- Maßnahme). Es werden zwar Regenrückhaltebecken angelegt, diese stünden Amphibien jedoch erst nach Realisierung der Baumaßnahme (zzgl. Entwicklungsphase) zur Verfügung. Damit ist die Planung mit einem Verlust von Fortpflanzungsstätten verbunden. Um zu prüfen, ob es sich bei den gefundenen Individuen um eine Teilpopulation der lokalen Population handelt oder ob es sich um die lokale Population selbst handelt, wurde am 12.05.2022 das Umfeld des Geltungsbereichs nach weiteren Kammolchvorkommen abgesucht. Die Untersuchung erfolgte lediglich stichprobenartig und vorwiegend anhand der Habitatausstattung der umliegenden Gewässer. Zusätzlich wurden Daten des LLUR abgefragt. Insgesamt gibt es keine Hinweise auf weitere Kammolchvorkommen im Umfeld des Geltungsbereichs, sodass davon ausgegangen werden muss, dass es sich bei den Individuen im Geltungsbereich um die lokale Population handelt. **Damit wird der Verbotstatbestand erfüllt, weshalb eine Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG beantragt werden muss.**

Mit dem Abriss der Gebäude ist der Verlust von Winterquartieren von Rauhaut- und Zwergfledermäusen verbunden. Zudem ist eine ganzjährige Nutzung (Wochenstuben- und Winterquartiernutzung) in den zu fällenden Bäumen möglich. Es sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden (siehe Kapitel 7.1). Aufgrund des Gehölzbestandes innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass die die Funktionalität der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt, der Verbotstatbestand tritt damit nicht ein. Zudem soll eine fledermausfreundliche Fassade an den Gebäuden errichtet werden.

Mit dem Vorhaben ist der Verlust eines bedeutendes Jagdhabitats für lokal ansässige Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Im Geltungsbereich werden Maßnahmen getroffen, um im Geltungsbereich weiterhin die Funktion als Jagdhabitat aufrecht zu erhalten. Es werden mit der Anlage von Kleingewässern, der Pflanzung von Gehölzen und der Dachbegrünung entsprechende Strukturen geschaffen. Die Fassaden der Gebäude werden fledermausfreundlich gestaltet und sofern möglich eine fledermausfreundliche Beleuchtung umgesetzt. Etwa 200 m westlich bzw. nördlich endet der Bebauungszusammenhang und es schließen sich Wälder und Knicks an, die als Jagdhabitat ebenfalls genutzt werden können. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Funktionalität der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. **Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Abs. 3**

---

**BNatSchG wird erfüllt, daher ist auch hier eine Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu beantragen.**

#### 9.2.4 *Voraussetzung für die Ausnahme gem. §45 BNatSchG*

Unabhängig von der Planung ist der Verlust des Zierteiches aufgrund der Ausrottung des amerikanischen Stinktiefkohls zwingend erforderlich. Gemäß § 45 (7) Nr. 2 würde eine artenschutzrechtliche Ausnahme damit dem Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Erhaltungszustände sowohl vom Kammmolch als auch den betroffenen *Pipistrellen*-Arten ist günstig. Hinsichtlich der Fledermäuse ist zudem zu erwarten, dass allein der Verlust des Teiches bereits zu einer erheblichen Entwertung des Jagdhabitats führen würde, da dieser aufgrund der Anlockung für Insekten die wesentliche Nahrungsquelle ist. Die Baumfällung dürfte vor diesem Hintergrund weniger ins Gewicht fallen.

Es handelt sich hierbei um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vorhaben realisiert würde. Damit steht die Planung im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Gemeinde müsste, um das Ziel zu erreichen, alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Insgesamt erscheinen damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Artenschutz gegeben.

## **10 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden Regelungen zum Brandschutz festgelegt. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

## **11 Ergänzende Angaben**

### **11.1 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Datenbasis zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung und insbesondere der Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes wird als ausreichend betrachtet. Entscheidungserhebliche Kenntnislücken bestehen insoweit nicht.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

## 11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem auf unvorhergesehene Auswirkungen möglichst früh reagieren zu können.

Die Gemeinde Kronshagen überwacht ggf. durch die Beauftragung Dritter die Umsetzung der textlichen Festsetzungen, insbesondere die Umsetzung der zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen.

## 12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kronshagen plant am westlichen Rand des Bebauungszusammenhanges die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei zu einem Seniorenwohnheim. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 werden daher innerhalb des Geltungsbereichs künftig reine Wohngebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Ortschaft Kronshagen und ist in den Planwerken für künftige Wohnnutzungen vorgesehen. Der Geltungsbereich hat damit eine hohe Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Klima, Luft und Ortsbild ist von einer allgemeinen Bedeutung auszugehen. Das Schutzgut Fläche ist grundsätzlich von hohem Wert. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind im Geltungsbereich vor aufgrund der Habitatausstattung Gehölzbrüter sowie Arten der Gebüsche- und Staudenfluren zu erwarten. Darüber hinaus hat der Geltungsbereich eine Bedeutung für Amphibien (insbesondere Kammmolch) und Fledermäuse.

Da mit dem Vorhaben in bedeutsame Laichhabitats von Amphibien sowie in ein bedeutsames Jagdhabitat und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen eingegriffen wird, sind hohe Beeinträchtigungen hinsichtlich der Fauna zu erwarten. Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Da dennoch Verluste artenschutzrechtlich relevanter Arten und Lebensräume nicht auszuschließen sind, muss gemäß § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG beantragt werden.

Durch die Planung kommt es auf 15.290 m<sup>2</sup> Flächen durch Voll- oder Teilversiegelungen zu einem vollständigen bzw. teilweise Verlust der Bodenfunktionen. Die Kompensation der Eingriffe in die Natur wird überwiegend extern ausgeglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden 85 Ersatzbaumpflanzungen durchgeführt. Mit der Planung ist zudem ein Eingriff in eine Waldfläche verbunden. Daher wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Für die Ersatzpflanzung des Waldes wurde bereits eine Fläche gesichert.

---

## 13 Quellenverzeichnis

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Morgenroth (2000): Landschaftsplan Kronshagen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen SH (2013): Wander- und Freizeitkarte für Kiel - Plön.

MNUL-SH (1992): Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.

Kronshagen, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -