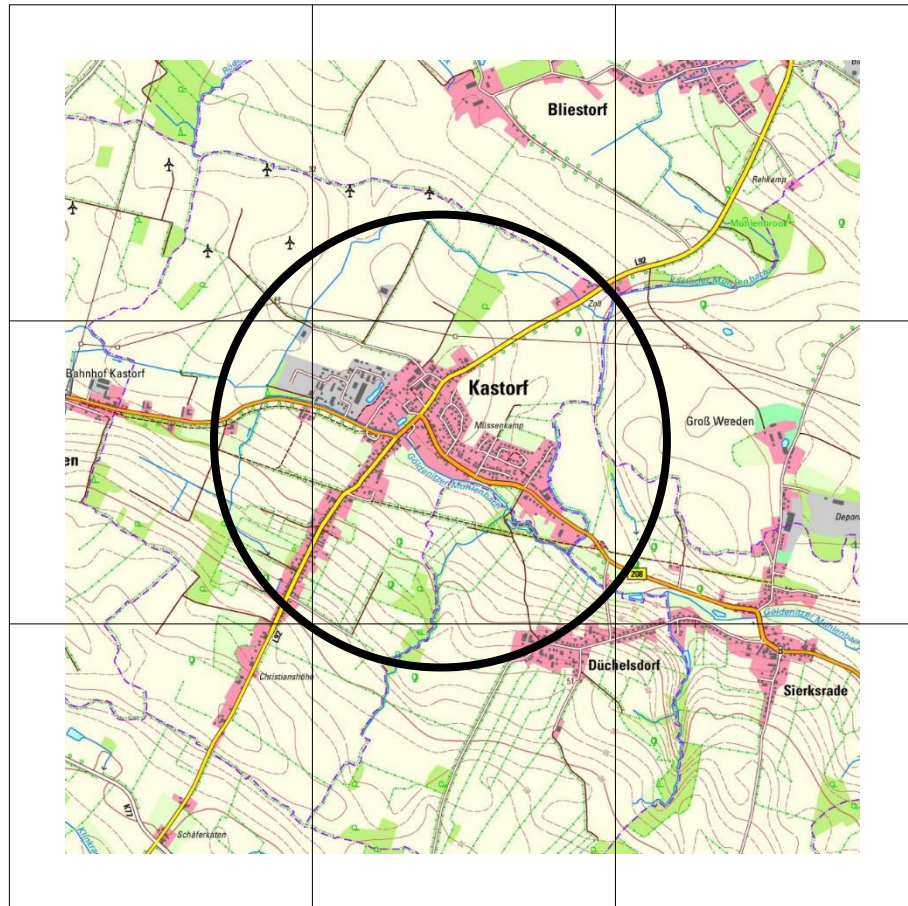


Gemeinde Kastorf

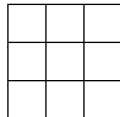
Kreis Herzogtum Lauenburg

Betrachtung von Alternativflächen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung

Planstand: Juni 2026



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Standortuntersuchung.....	3
2.1.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.2.	Gemeindliche Planungen	5
3.	Entwicklungspotenzialflächen in der Gemeinde Kastorf	7
3.1.	Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in der Ortslage (Innenentwicklung)	7
3.2.	Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen (Außenentwicklung)	10
4.	Zusammenfassung der Alternativenbetrachtung	15
	Quellenverzeichnis	16

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Kastorf besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde hat dazu im Vorfeld künftiger Ausweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan eine Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale vorgenommen. Hierzu wurde eine Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020 (Sass & Kollegen 2020) angefertigt sowie das Amtsentwicklungskonzept für das Amt Berkenthin und die amtsangehörigen Gemeinden in 2021 erstellt (Raum & Energie 2021), welches um eine Baulückenkartierung und eine Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale für die Gemeinde Kastorf in 2022 ergänzt wurde (Prokom 2022).

Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung, weitere Wohnbauflächen für die örtliche Nachfrage auszuweisen wurde die bisherige Prüfung von Alternativflächen im Innenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung aktualisiert und um die Betrachtung von Außenbereichsflächen ergänzt.

Die Alternativenbetrachtung ist interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung erarbeitet worden. Die Schlussfolgerungen zur wohnbaulichen Entwicklung werden auf dieser Grundlage und nach Abwägung durch die Gemeinde festgestellt.

2. Grundlagen der Standortuntersuchung

2.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Laut **Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021** liegt die Gemeinde Kastorf im ländlichen Raum südlich von Lübeck und zwischen Bad Oldesloe und Ratzeburg. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Die Gemeinde unterliegt aufgrund ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung und ist im Sinne des zentralörtlichen Systems gefordert, den Wohnraumbedarf des örtlichen als auch des überörtlichen Bedarfs zu decken.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I** (1998) ist die Gemeinde im ländlichen Raum mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion dargestellt. Der ländliche Raum soll in seiner funktionellen Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte und durch die Verbesserung ihrer verkehrlichen Anbindung zu festigen. Entlang der östlichen Gemeindegrenze ist teilweise ein Vorranggebiet für den Naturschutz abgebildet.

Gemäß dem 3. Entwurf 2026 der **Neuaufstellung des Regionalplans** für den Planungsraum III liegt Kastorf im ländlichen Raum und hat eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion. Die Gemeinde hat daher besondere Handlungsspielräume hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum und der Ansiedlung von Gewerbe. Im Norden der Gemeinde befinden sich ein Umspannwerk und eine Freileitung (beides Hochspannung 110 kV). Im Norden und Westen sowie an der südöstlichen Gemeindegrenze befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft. Im Nordwesten des Gemeindegebietes wird Kastorf von einem Vorranggebiet Windenergie (gemäß Teilaufstellung vom 31.12. 2020) berührt. Die Gemeinde wird in Ost-West-Richtung von einer Bahnstrecke gequert, die außer Betrieb bzw. für eine Trassensicherung vorgesehen ist. Kastorf wird von einer Bundesstraße sowie einer regionalen Straßenverbindung mit Anschlussstelle durchzogen. Kastorf liegt größtenteils im Anflugsektor und zugehörigen Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee.

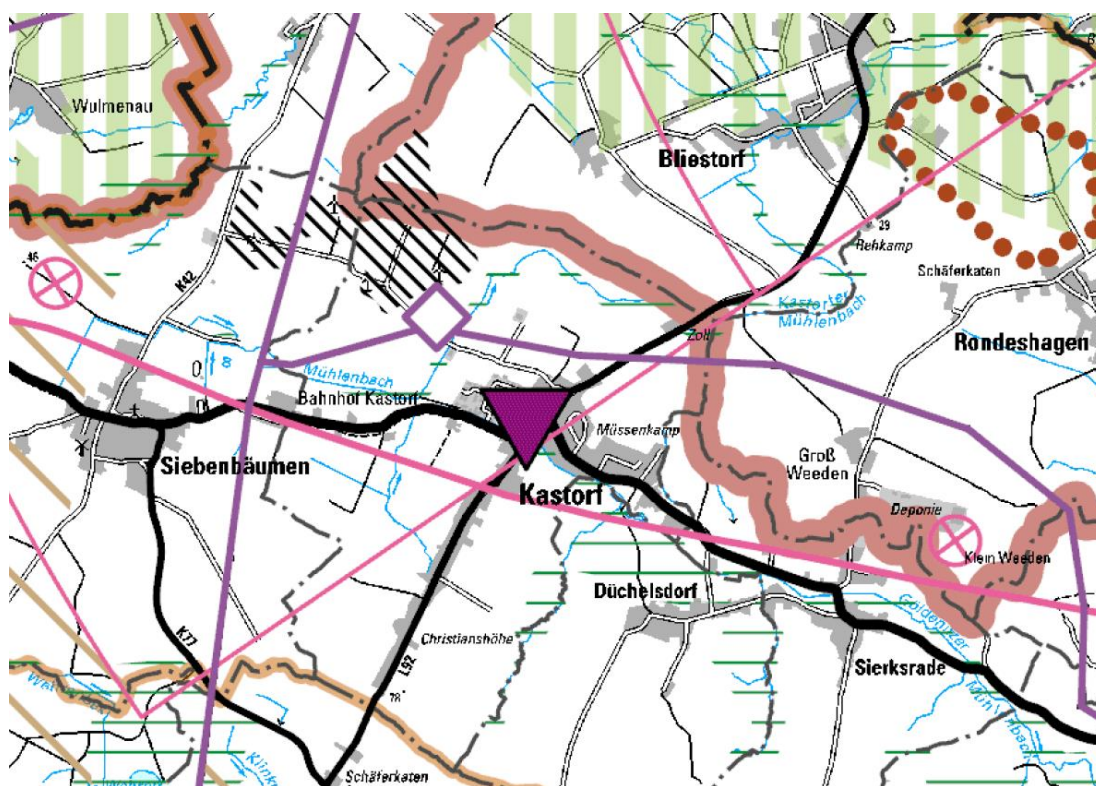


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan, Planungsraum III, 3. Entwurf (2026) (unmaßstäblich)

Das **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) stellt für die Gemeinde Kastorf entlang der Bundesstraße 208 Richtung Sierksrade ein Geotop dar. Südlich der Ortschaft liegt ein Gebiet, welches die Voraussetzung für die Unterschutzstellung in einem Naturschutzgebiet erfüllt.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) stellt südlich der Ortslage einen Schwerpunktbereich für den landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbund dar. Teilbereiche hiervon sind zudem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und sollen unter Naturschutz gestellt werden. Für umliegende Flächen ist Landschaftsschutz vorgesehen. Entlang des Mühlenbachs verläuft eine Nebenverbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Weiterhin wer-

den ein archäologisches und ein Baudenkmal nahe dem Ortszentrum aufgeführt. Klimasensitive Böden sind teilweise im Westen des Gemeindegebietes vorzufinden.

2.2. Gemeindliche Planungen

Im Rahmen der Aufstellung des **Landschaftsplanes** wurde das gesamte Gemeindegebiet im Hinblick auf geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung untersucht.

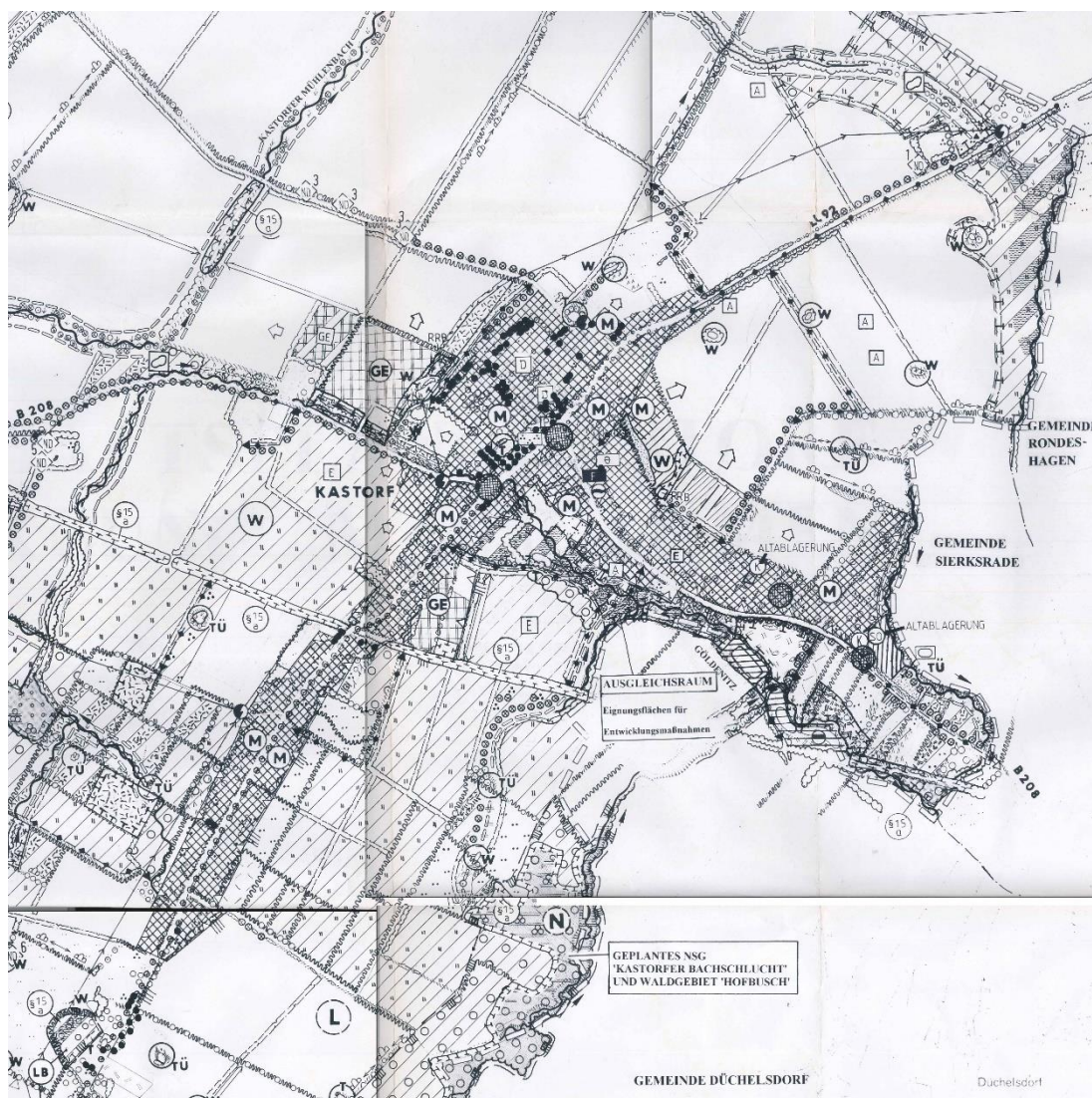


Abb. 2: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan

Dabei sind aus landschaftsplanerischer Sicht Flächenbewertungen vorgenommen worden. Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in der Alternativenbetrachtung aufgeführt und finden in der Abwägung der Gemeinde ihren Niederschlag.

Für die Gemeinde Kastorf gilt der wirksame Flächennutzungsplan von 1992 mit seinen Änderungen (1.-13. Änderung). Mögliche Potenziale der Flächenausweisungen sind

überprüft worden. Bei der Bewertung einzelner Alternativflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgeführt.

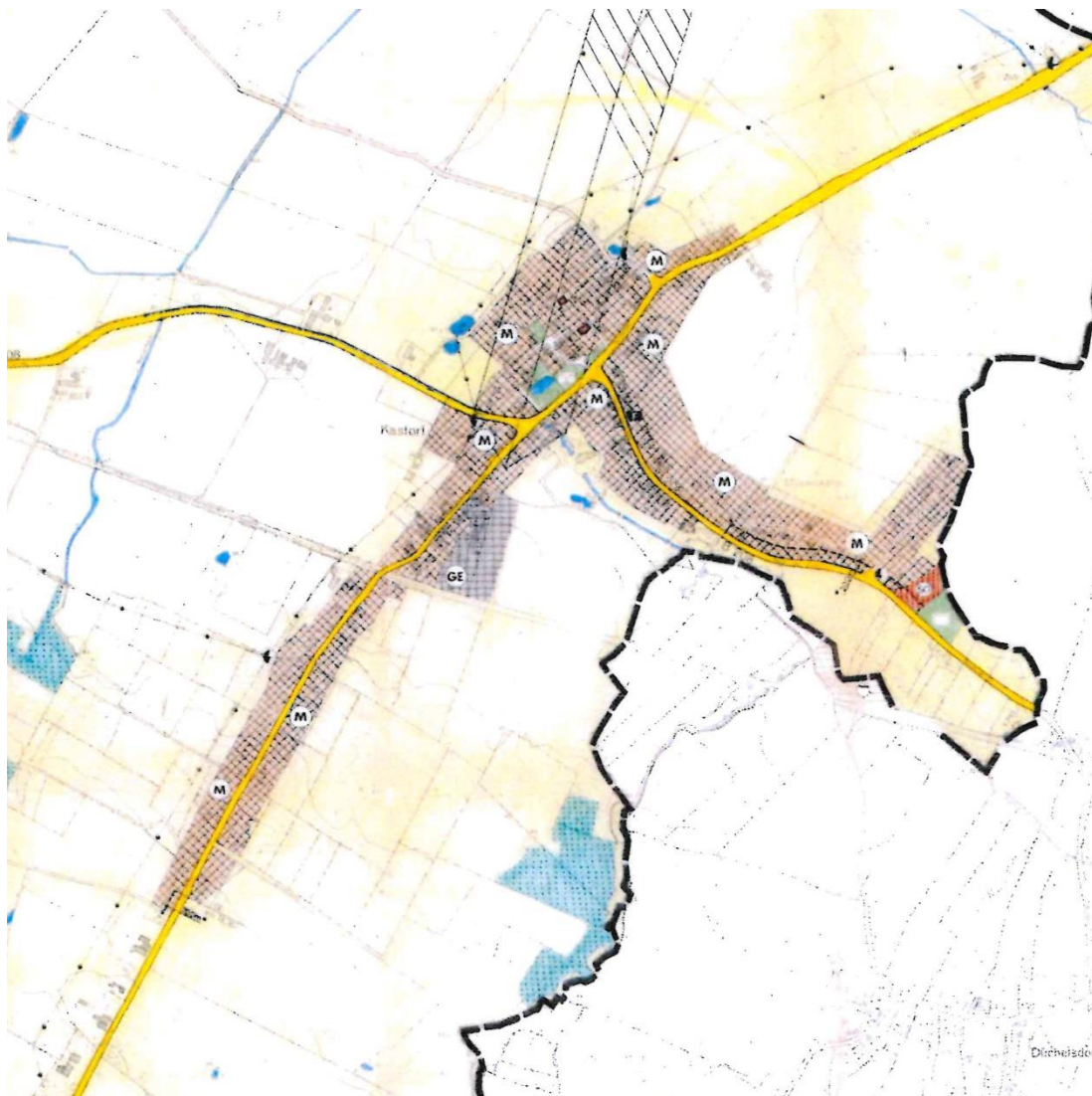


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, maßstabslos

Das Amtsentwicklungskonzept für das Amt Berkenthin und die amtsangehörigen Gemeinden wurde im Jahr 2021 erstellt. Es wird eine positive Entwicklungsbilanz der Arbeitsplätze am Gewerbestandort Kastorf herausgestellt. Aus dem Beteiligungsprozess und den Bestandsaufnahmen wurden verschiedene Handlungsfelder und Querschnittsthemen abgeleitet sowie Stärken und Herausforderungen herausgearbeitet. Für Kastorf werden die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich und südlich der B 208 in einer Größenordnung von bis zu 15 ha, die Erweiterung der Kita und die Ergänzung des Ärztehauses um eine Tagespflege angeführt. Des Weiteren wird die Erweiterung des Radweges nach Berkenthin um einen Reitweg als Handlungsbedarf genannt.

Im Rahmen des Amtsentwicklungskonzeptes wurde die Erfassung der Baulücken aktualisiert. Das Thema Siedlungsentwicklung in Kastorf wurde im Amtsentwicklungskonzept nicht bearbeitet.

3. Entwicklungspotenzialflächen in der Gemeinde Kastorf

3.1. Bebaubare Grundstücke im Innenbereich und Siedlungsentwicklung in der Ortslage (Innenentwicklung)

Gemäß den im Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 3.9. Abs. 4 LEP 2021). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben gem. § 33 BauGB zu beurteilen sind,
- in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und
- in Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Kastorf im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Siedlungsentwicklungspotenzialen überprüft. Dabei ist die Baulückenkartierung (Prokom, 22.04.2022) herangezogen worden. Darin sind Innenentwicklungspotenziale, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, enthalten. Die Angaben sind in dieser Alternativenbetrachtung überprüft und aktualisiert worden.

Zwischenzeitlich bereits bebaute Grundstücke bleiben bei der folgenden Betrachtung entsprechend unberücksichtigt.

Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB / in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne gem. § 33 BauGB

In der Gemeinde Kastorf existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 sowie die zugehörige 2. und 3. Änderung, Nr. 6, Nr. 7 sowie die zugehörige 1. und 2. Ände-

rung, Nr. 8 sowie die zugehörige 1. Änderung, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 sowie die zugehörige 1., 2. und 3. Änderung, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19 und Nr. 20. Die Baurechte in den Bebauungsplänen sind insgesamt nahezu vollständig ausgeschöpft. Lediglich im Bebauungsplan Nr. 16 ist ein Grundstück noch nicht bebaut. Im Bebauungsplan Nr. 17, der im Baulückenkataster noch nicht berücksichtigt werden konnte, sind derzeit noch 16 Grundstücke unbebaut.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 in Aufstellung. Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Entwicklung von ca. 13 Wohnbaugrundstücken für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern.

Baulücken in Bereichen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Derzeit existieren 34 Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Die Baulücken mit den Ziffern 3, 7, 11 und 31 gemäß Baulückenkartierung sind bereits bebaut und stehen nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Baulücke Nr. 6 wurde zwischenzeitlich teilweise bebaut, sodass hier nur noch ein geringes Potenzial für eine wohnbauliche Entwicklung existiert. Die übrigen Inhalte der Baulückenkartierung sind noch aktuell. Hierdurch sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Die Darstellung und Bewertung dienen der verwaltungsinternen Orientierung.

Baulücken innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB

In der Gemeinde Kastorf existieren keine Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans

Flächenreserven im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes existieren südwestlich der Ratzeburger Straße in Form eines Mischgebietes. Hier gibt es unbebaute Flächen im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbauflächen. Die Bereiche unmittelbar angrenzend an den Göldenitzer Mühlenbach erscheinen für eine Bebauung nicht geeignet.

Im Norden der Ortslage an der Straße „Alter Hof“ gibt es im Bereich eines aktiven landwirtschaftlichen Hofes noch kleine Flächenreserven. Aktuell ist eine Entwicklung an diesem Standort aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen zu hinterfragen.

Weitere Flächenreserven bestehen nördlich der Bahnhofstraße in Form einer gewerblichen Baufläche. Diese Potenzialfläche für örtliches und überörtliches Gewerbe soll auch weiterhin für diesen Nutzungszweck freigehalten werden.



Planzeichenerklärung

Potenzialflächen

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsoption
Bebauungsplan Aufstellung oder Änderung erforderlich
- 2 Nummer der Baulücke

Sonstige Plandarstellungen

- Abgrenzung der Ortslage
- Bebauungsplangrenze
- Spielplatz
- T Teich
- P Parkplatz
- Flächen für Ver- und Entsorgung: Strom
- Flächen für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken

- Flächen für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- Hofstellen in Betrieb: mögliches Konfliktpotenzial durch landwirtschaftliche Nutzung
- Grünflächen oder Maßnahmenflächen laut B-Plan
- Wohngebiet gem. Flächennutzungsplan
- Mischgebiet gem. Flächennutzungsplan
- gewerbliche Nutzung
- Gemeindegrenze

Abb. 4: Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Kastorf (verändert nach Prokom 2022)

3.2. Siedlungsentwicklung in den Ortsrandlagen (Außenentwicklung)

Insgesamt wurden 4 Außenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Kastorf ermittelt, die im Folgenden aus siedlungsstruktureller Sicht bewertet wurden:

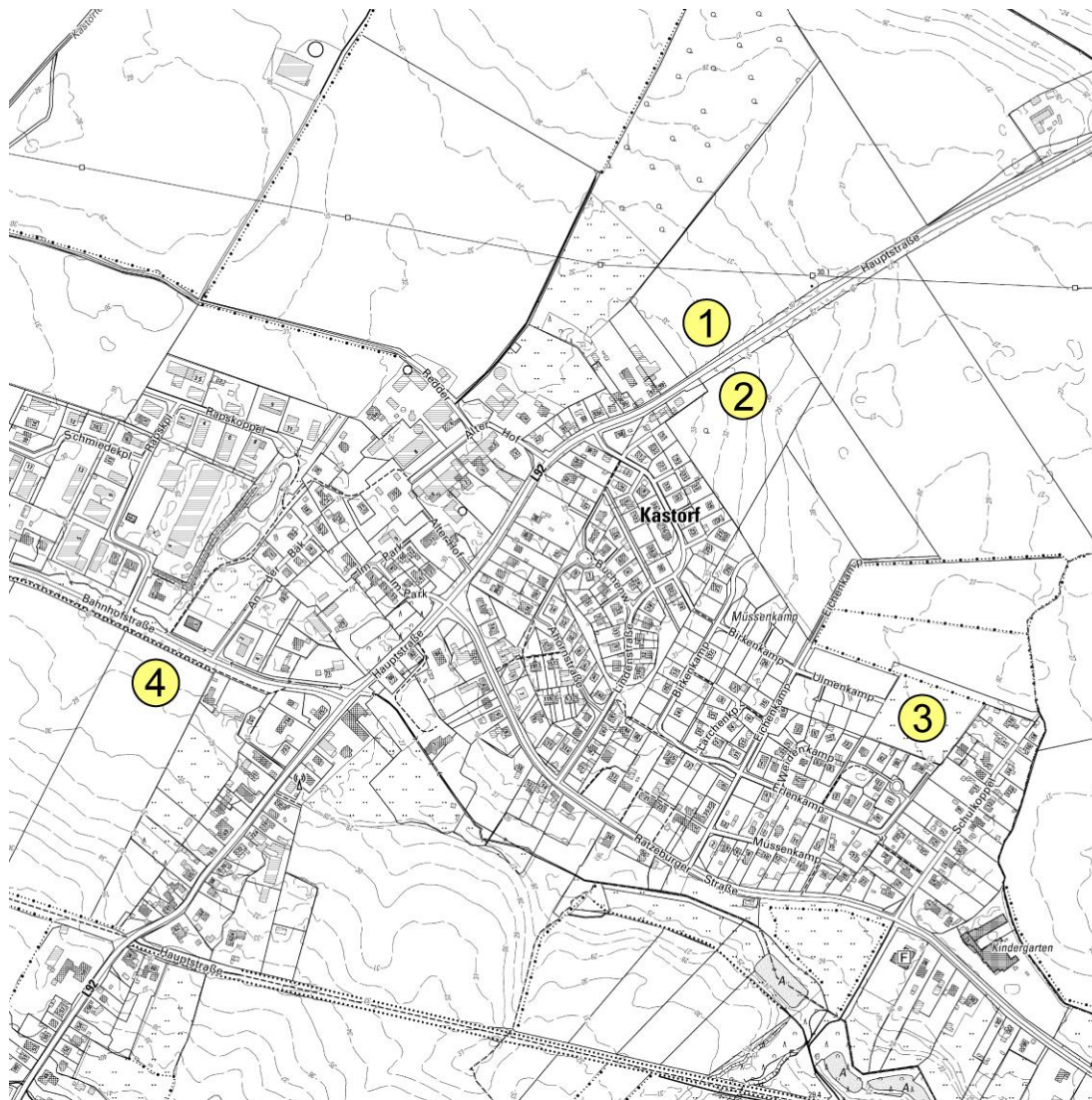
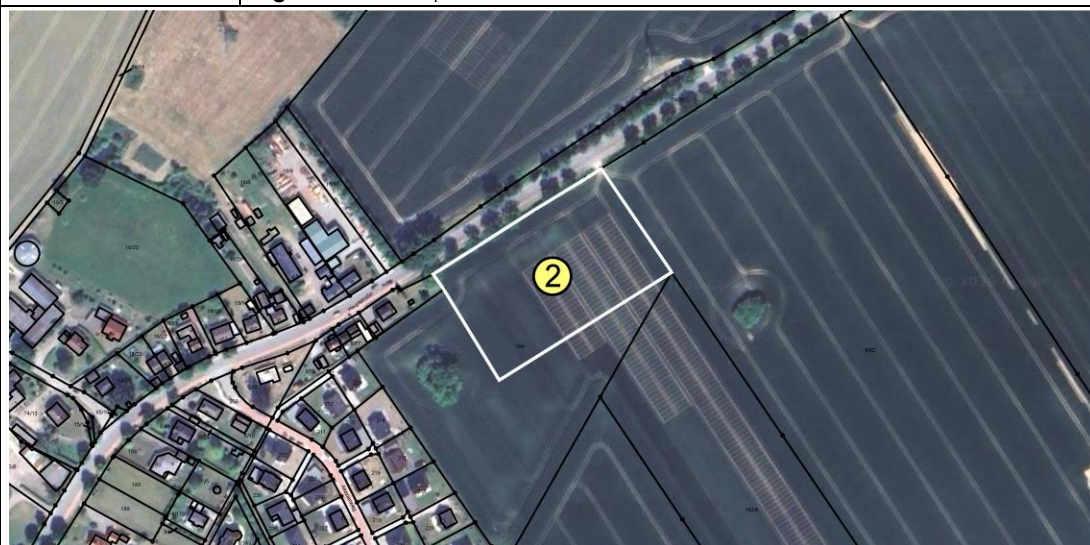


Abb. 5: Übersicht Außenentwicklungspotenziale, maßstabslos

Die vier Potenzialflächen werden in dieser Alternativenbetrachtung unter Berücksichtigung übergeordneter Zielsetzungen sowie stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte und weiterer Besonderheiten, wie Erschließungsaufwand oder ÖPNV-Anbindung, überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. Die einzelnen fachlichen Bewertungen können den folgenden Datenblättern entnommen werden.

Fläche EP-1	Lage: Nördlich Hauptstraße	
		
a. Darstellungen:		
Regionalplan 1998:	- ländlicher Raum mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion - innerhalb Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee	
Regionalplan 3. Entwurf 2026:	- ländlicher Raum mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion - innerhalb Anflugsektor und zugehörigen Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee - im Norden: Hochspannungsleitung 110 kV - liegt an regionaler Straßenverbindung mit Anschlussstelle	
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung	
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft	
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Gebüsch/Feldgehölz im Westen und Südosten angrenzend	
Landschaftsplan Entwicklung:	- an der nordwestlichen und westlichen Grenze: Knickneuanlage mit Überhängen - an der nordwestlichen und westlichen Grenze: kombinierter Rad- und Fußweg	
b. Eigenschaften:		
Planungsrecht:	- Außenbereich	
Größe:	- ca. 1,1 ha	
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker	
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - hohe bodenfunktionale Gesamtleistung	
Orts- und Landschaftsbild:	- von der Hauptstraße aus kaum einsehbare Ackerfläche - Blick auf Windräder und Freileitungsmast	
Besonderheiten:	- Erschließung über Hauptstraße, Beschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt, nächste Bushaltestelle ca. 470 m entfernt - Immissionen aus der L 92, angrenzendem Gewerbe und Flugverkehr	
c. Bewertung:		
Städtebauliche Bewertung:	Bedingt geeignet Siedlungsentwicklung abgesetzt von der Ortslage, Immissionen aus der L 92, Gewerbenutzung und Flugverkehr beachten	
Landschaftsplanerische Bewertung:	Nicht geeignet hohe bodenfunktionale Gesamtleistung, Knickstrukturen beachten	
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung nicht geeignet	Siedlungsentwicklung abgesetzt von der Ortslage, hohe bodenfunktionale Gesamtleistung, Immissionen aus der L 92, Gewerbenutzung und Flugverkehr

Fläche EP-2 Lage: Südlich Hauptstraße

a. Darstellungen:	
Regionalplan 1998:	- ländlicher Raum mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion - Randbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck-Blankensee
Regionalplan 3. Entwurf 2026:	- ländlicher Raum mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion - innerhalb Anflugsektor und zugehörigen Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee - liegt an regionaler Straßenverbindung mit Anschlussstelle
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - im Norden kombinierter Rad- und Fußweg, Feldrain/Saumbiotop, Baumreihe und Gebüsch/Feldgehölz angrenzend - Eintragung der archäologischen Landesaufnahme (Grabhügel/Einzelfund)
Landschaftsplan Entwicklung:	- im Osten: Knickneuanlage mit Überhängern
b. Eigenschaften:	
Planungsrecht:	- Außenbereich
Größe:	- ca. 1,1 ha
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen und Baumreihe mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - mittlere und sehr hohe bodenfunktionale Gesamtleistung
Orts- und Landschaftsbild:	- von der Hauptstraße aus kaum einsehbare Ackerfläche - ohne besondere Blickbeziehungen
Besonderheiten:	- Erschließung über Hauptstraße, Beschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt, nächste Bushaltestelle ca. 500 m entfernt - Immissionen aus der L 92, umliegendem Gewerbe und Flugverkehr
c. Bewertung:	
Städtebauliche Bewertung:	Bedingt geeignet Siedlungsentwicklung abgesetzt von der Ortslage, Immissionen aus der L 92, Gewerbenutzung und Flugverkehr beachten
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen und Baumreihe beachten, Bereiche mit sehr hoher bodenfunktionaler Gesamtleistung aussparen
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet

Fläche EP-3**Lage:** Östlich Ulmenkamp

a. Darstellungen:	
Regionalplan 1998:	- ländlicher Raum mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion
Regionalplan 3. Entwurf 2026:	- ländlicher Raum mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion
Landschaftsrahmenplan:	- keine Darstellung
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Knicks im Norden, Osten und Süden angrenzend - Feldrain/Saumbiotop im Norden angrenzend
Landschaftsplan Entwicklung:	- im Norden: Knicksanierung
b. Eigenschaften:	
Planungsrecht:	- Außenbereich
Größe:	- ca. 1,1 ha
Bestandsnutzung:	- landwirtschaftliche Nutzung, Grünland
Ökologische Strukturen:	- Grünland mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung
Orts- und Landschaftsbild:	- von der Straße Ulmenkamp aus einsehbare Grünlandfläche
Besonderheiten:	- Erschließung über Ulmenkamp - weiter Weg zu ÖPNV
c. Bewertung:	
Städtebauliche Bewertung:	Geeignet Arrondierung der nordöstlichen Ortslage
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Knickstrukturen beachten, Biotopstatus Grünland klären
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet

Fläche EP-4 Lage: Südlich Bahnhofstraße (B 208)

a. Darstellungen:	
Regionalplan 1998:	- ländlicher Raum mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion - Randbereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck-Blankensee
Regionalplan 3. Entwurf 2026:	- ländlicher Raum - innerhalb Anflugsektor und zugehörigen Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee - liegt an Bundesstraße mit Anschlussstelle
Landschaftsrahmenplan:	- Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als LSG erfüllt
Flächennutzungsplan:	- Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan Bestand:	- Acker - Feldrain/Saumbiotop im Norden und Osten angrenzend - im Norden kombinierter Rad- und Fußweg angrenzend
Landschaftsplan Entwicklung:	- extensive landwirtschaftliche Nutzung - im Norden: Baumreihe - im Osten: Knickneuanlage mit Überhängen - mögliche Siedlungserweiterung von Osten nach Westen
b. Eigenschaften:	
Planungsrecht:	- Außenbereich
Größe:	- ca. 1,1 ha
Bestandsnutzung:	- Acker
Ökologische Strukturen:	- Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Feldhecke mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz - sehr geringe bodenfunktionale Gesamtleistung
Orts- und Landschaftsbild:	- Von der Bahnhofstraße kaum einsehbare Ackerfläche - ohne besondere Blickbeziehungen
Besonderheiten:	- Erschließung über Bahnhofstraße (B 208), Beschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt, kurzer Weg zu ÖPNV - Immissionen aus der B 208, Gewerbenutzung und Flugverkehr
c. Bewertung:	
Städtebauliche Bewertung:	Bedingt geeignet Immissionen aus der B 208, Gewerbenutzung und Flugverkehr beachten
Landschaftsplanerische Bewertung:	Bedingt geeignet Feldhecke beachten, Eignung für die Ausweisung eines LSG
Gesamtbeurteilung:	Für eine Entwicklung bedingt geeignet Hier strebt die Gemeinde eine Gewerbeentwicklung an.

4. Zusammenfassung der Alternativenbetrachtung

Die Gemeinde Kastorf priorisiert Möglichkeiten der Innenentwicklung. Auf die Vergabe unbebauter Baugrundstücke hat die Gemeinde jedoch keinen Einfluss. Für die Berücksichtigung örtlicher Nachfragen nach Baugrundstücken möchte die Gemeinde deshalb im Rahmen einer Bauleitplanung entsprechende Angebote schaffen. Die Gemeinde unterliegt aufgrund ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung und ist im Sinne des zentral-örtlichen Systems gefordert, den Wohnraumbedarf des örtlichen als auch des überörtlichen Bedarfs zu decken.

Die vorliegende Untersuchung betrachtet Alternativflächen, die für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Priorität sollen die Bereiche haben, die gut in Siedlungsstrukturen eingebunden sind und bei denen der Erschließungsaufwand gering gehalten werden kann. Auch die fußläufige Anbindung der betrachteten Bereiche an den ÖPNV ist von der Gemeinde zu bewerten. Die Immissionssituation von landwirtschaftlichen Betrieben, Verkehr oder sonstigen Emittenten ist im Einzelfall zu überprüfen.

Die vier betrachteten Außenbereichs-Standorte, die für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommen sind aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht bewertet worden. Zusätzlich wird unter Besonderes auf spezifische Anforderungen aufgrund der Lage der Fläche, wie z. B. Anforderungen an die Erschließung oder Anbindung an den ÖPNV, hingewiesen. Die unterschiedlichen Aspekte ergeben sich aus den Inhalten der Datenblätter zu den einzelnen Flächenbeschreibungen.

Auf dieser Grundlage wurde die Einschätzung **Geeignet**, **Bedingt geeignet** und **Nicht geeignet** vorgenommen. In der nachfolgenden Bewertungsmatrix sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt. Zur Priorisierung sind den unterschiedlichen Bewertungen Punkte zugeordnet worden: Geeignet (grün) entspricht 2 Punkte, Bedingt geeignet (gelb) entspricht 1 Punkt und Nicht geeignet (rot) ohne Punktvergabe. Die für eine wohnbauliche Entwicklung aktuell geeigneten Flächen sind in der Matrix hervorgehoben.

Die Bewertungsergebnisse sind nur bedingt für eine zukünftige Beurteilung anzuwenden, da planungsrechtliche Vorgaben, die aktuelle örtliche Situation und die Art der beabsichtigen Nutzung im Einzelfall zu berücksichtigen sind.

Bewertungsmatrix

Fläche	Ortsplanung	Landschaft	Besonderes	Punkte
EP-1_Nördlich Hauptstraße (L92)	1			1
EP-2_Südlich Hauptstraße (L92)	1	1		2
EP-3_Östlich Ulmenkamp	2	1	1	4
EP-4_Südlich bahnhofstraße (B208)	1	1		2

Aus der Alternativenbetrachtung ist erkennbar, dass die Fläche EP-3_Östlich Ulmenkamp für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung positiv bewertet worden ist. Aus

fachlicher Sicht wird eine Siedlungsentwicklung an diesem Standort für umsetzbar eingestuft.

Die konkrete Auswahl eines geeigneten Standortes für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung trifft die Gemeinde unter Berücksichtigung weiterer Belange. Dabei spielen auch die Flächenverfügbarkeit sowie wirtschaftliche Aspekte eine Rolle. Die Betrachtung lässt einen Auswahlspielraum zu, der von der Gemeinde genutzt werden kann. Sofern einzelne Flächen nicht verfügbar sind, kann auf Alternativflächen zurückgegriffen werden.

Quellenverzeichnis

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Kiel.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel.

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (2026): Umweltportal Schleswig-Holstein. Kiel.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (2026): Regionalplan für den Planungsraum III. Neuaufstellung – 3. Entwurf 2026. Kiel.

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein. Kiel.

Mevius, R. (1997): Landschaftsplan der Gemeinde Kastorf. Arfrade.

Prokom (2022): Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Kastorf, und Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Kastorf. Lübeck.

Raum & Energie (2021): Ortsentwicklung Amt Berkenthin. Amtsentwicklungskonzept für das Amt Berkenthin und die amtsangehörigen Gemeinden. Wedel.

Sass & Kollegen (2020): Gemeinde Kastorf, Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020. Albersdorf.

Darüber hinaus wurden Flächennutzungspläne und ihre Änderungen und Bebauungspläne zur Erstellung des Konzeptes herangezogen.