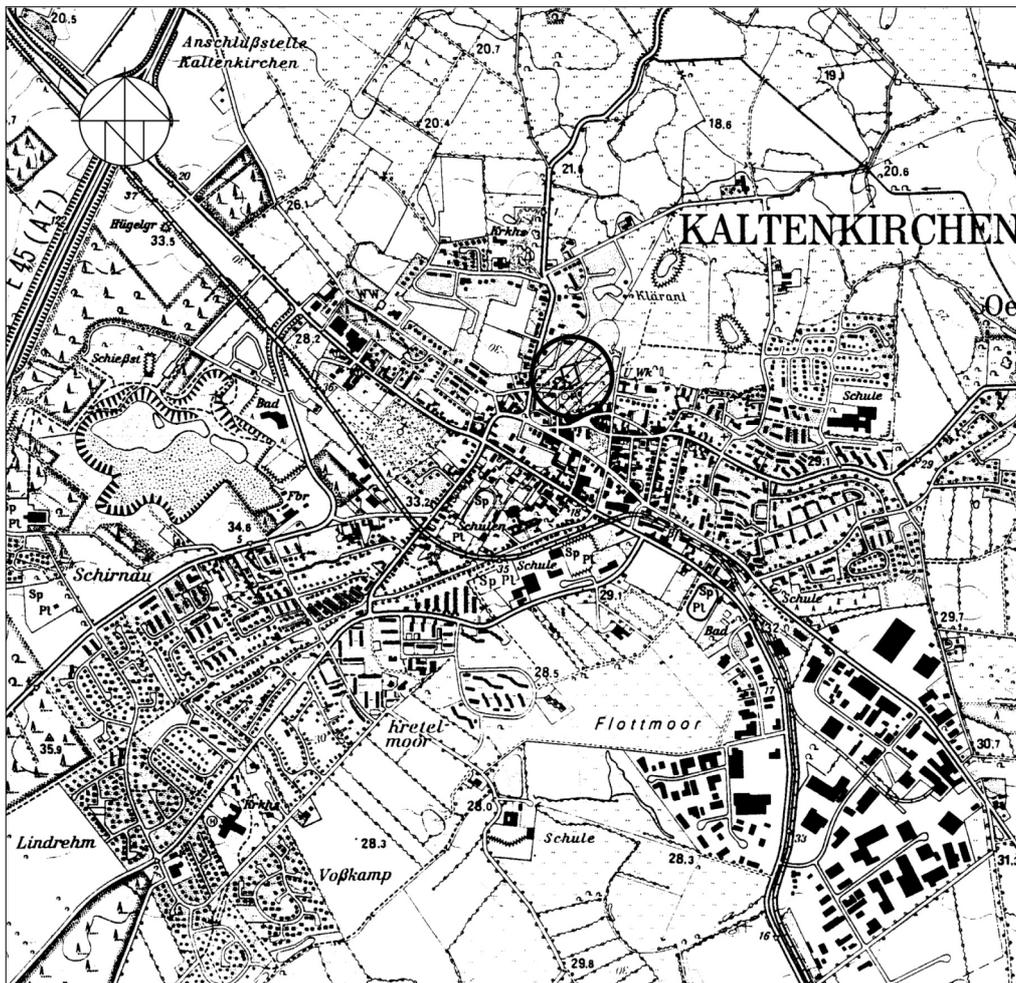


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 30 „Östlich der Schmalfelder Straße“ 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:  
Nördlich der Straße Achter de Kark



Endgültige Planfassung  
20.03.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3. Plangeltungsbereich.....	3
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>4</b>
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
3.1.1. Regionalplanung.....	4
3.1.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.2. Lage und Bestand des Gebietes .....	5
3.3. Bebauung.....	5
3.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.3.4. Gestaltung .....	7
3.4. Grünordnung .....	8
3.5. Verkehr .....	9
3.5.1. Äußere Erschließung .....	9
3.5.2. Innere Erschließung.....	9
3.5.3. Ruhender Verkehr .....	9
3.6. Bodenordnung.....	9
3.7. Ver- und Entsorgung.....	9
3.7.1. Wasserversorgung .....	9
3.7.2. Schmutzwasser .....	10
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	10
3.7.4. Stromversorgung .....	10
3.7.5. Gasversorgung .....	10
3.7.6. Abfallbeseitigung .....	10
3.7.7. Feuerlöscheinrichtungen .....	11
3.7.8. Telekommunikation .....	11

<b>4. Umweltbericht</b> (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) .....	<b>11</b>
4.1. Einleitung .....	11
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	11
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	12
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	13
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	16
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	17
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
4.3. Zusätzliche Angaben .....	19
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	19
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	19
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
<b>5. Kosten</b> .....	<b>19</b>

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.12.2003 beschlossen, die 3. Änderung des am 11.02.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30 „östlich der Schmalfelder Straße“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 31.12.2006 geltenden Fassung;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Töbermann, Kaltenkirchen im Maßstab 1 : 1.000.

### **1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der grünordnerische Fachbeitrag und Teile des Umweltberichts wurden durch die Ingenieurgemeinschaft Klütz + Kollegen, Bokel, erstellt.

### **1.3. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teile A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,69 ha.

## **2. Anlass und Ziele**

Anlass und Ziel der Planung ist das Anliegen, zusätzliche Baugrundstücke in zentraler und doch ruhiger Lage von Kaltenkirchen zu schaffen. Damit reagiert die Stadt auf die gewachsene Nachfrage der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung nach Einfamilienhausgrundstücken. Gleichzeitig wird ein lange brachliegendes Grundstück einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt und einer weiteren Zersiedelung am Stadtrand entgegengewirkt.

Die Bebauung der rückwärtigen Bereiche an der Straße „Achter de Kark“ mit Wohngebäuden ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die Fortentwicklung und Arrondierung hinsichtlich der gemischten Strukturen in dem Gebiet handelt.

Entsprechend den aktuellen Marktanforderungen am Übergang zur Landschaft und zum zukünftigen Landschaftspark soll ein Wohnquartier für Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäuser entstehen. Einen besonderen Stellenwert besitzen bei der Entwicklung des Bebauungsplans daneben:

- Gestaltung des Überganges des Ortsrandes zur Landschaft, Begrenzung der

Bebauung auf eine Tiefe entsprechend des Bestandes auf dem westlichen Nachbargrundstück (ca. 50 m)

- Städtebauliche Einbindung in den angrenzenden historischen städtebaulichen Bestand mit Kirche
- Erhalt der Grünverbindung des zukünftigen Landschaftsparks zu Straße „Am Weiher“ als private Grünfläche
- Flexible anpassungsfähige Festsetzungen

### **3. Städtebauliche Begründung**

#### **3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

##### **3.1.1. Regionalplanung**

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenschwerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenschwerpunkt. In den letzten Jahren hat es eine starke Gesamtentwicklung gegeben. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

##### **3.1.2. Flächennutzungsplan**

Im seit dem 11. September 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Teil als Mischgebiet und im nordöstlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben am Übergang zur offenen Landschaft auf den bebauten Grundstücken ist unrealistisch und zudem nicht Ziel der Stadt. Durch die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Ursprungsplans abgestufte Festsetzung eines Mischgebietes für die westlich gelegenen Grundstücke entlang der Kirchenstraße und der dahinter liegenden Wohnbebauung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, werden durch den Bebauungsplan die Ziele der nicht parzellenscharfen FNP-Darstellung stärker verdeutlicht bzw. akzentuiert werden. Die private Grünfläche setzte die Darstellung des Flächennutzungsplans um. Die geringen Abweichungen ent-

sprechen dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB.<sup>1</sup> Ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, stattdessen wird der F-Plan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

### 3.2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am zentralen nördlichen Siedlungskern der Stadt Kaltenkirchen, südlich der Bebauung der Straße „Am Weiher“ und nördlich der Kirche. Das Zentrum der Stadt Kaltenkirchen liegt nur rund 300 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Die Zentrums- und AKN-Nähe als positive Standortfaktoren haben u.a. zur Planaufstellung geführt.

Der größte Teil des Plangebiets ist bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt, liegt jedoch seit längerer Zeit brach. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurde bereits eine Reihenhausezeile auf Basis der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen errichtet, das jedoch noch nicht bezogen ist. Die Erschließung erfolgt über einen schmalen und unbefestigten Sandweg.

Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich bereits erschlossene Wohngebiete des B-Plans Nr. 30. Südlich des Geltungsbereichs wird das Ortsbild durch die Kirche geprägt. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

### 3.3. Bebauung

Durch die vorgeschlagene Bebauungsanordnung fügt sich die neue Planung in den Bestand ein. Gleichzeitig werden moderne Bauformen jedoch ermöglicht. Der Bebauungsvorschlag sieht eine Bebauung mit Pultdach-Doppelhäusern vor, deren geneigte Seite nach Norden dem sensiblen Übergang in die Landschaft gerecht wird und die erhöhte Seite nach Süden eine günstige Belichtung der Gebäude bewirkt. (vgl. Abb. 1 auf der folgenden Seite)

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72 -, DVBl. 1975, S. 661, zitiert nach S. Mitschang „Der Flächennutzungsplan“, Bonn, 2003: S. 308: „(...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplans sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus den – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. (...)“



**Abb. 1: Funktionskonzept zum Vorentwurf, Stand: 04/2006**

Hinweis: Das Erschließungskonzept, insbesondere zur Oberflächenentwässerung wurde im Laufe des Verfahrens modifiziert; die Abbildung dient nur der Veranschaulichung der städtebaulichen Ideen.

### 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Für die angestrebte Wohnnutzung werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Baugebiete im rückwärtigen Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs bestehen gemäß textlicher Festsetzung darin, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, weil diese Anlagen die Wohnruhe durch den damit verbundenen Kfz-Verkehr zu stark stören würden. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Struktur widersprechen.

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,35 für ein verdichtetes Wohnquartier aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit ausreichendem Freiflächenanteil festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur der Nachbarquartiere und begünstigt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß entspricht der innenstadtnahen Lage. Da die Firste der geplanten Wohnbebauung das vorhandene Gebäude an der Straße Achter de Kark nicht überragen soll, wird im Wohngebiet eine einheitliche Firsthöhe von maximal 10,50 m festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünfläche und damit im Übergang zum offenen Landschaftspark soll mit einer Begrenzung der Wandhöhe auf maximal 6,0 m ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das Landschaftsbild ermöglicht werden. (vgl. Schnittzeichnung in Abb. 1, Funktionskonzept)

Der Bebauungsplan beschränkt im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten. Pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen.

### 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind durch Bau Grenzen als großzügige durchgängige Baufenster definiert, damit eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke (insbesondere der Breite) ermöglicht wird. Die südlichen Gartenbereiche sollen jedoch frei von Hauptgebäuden bleiben, so dass das Baufenster hier etwas zurückgesetzt ist

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Bestand und der angestrebten Bebauungsstruktur im Wohngebiet mit durchgrünten Gärten.

Für das nördliche Baufenster in Richtung private Grünfläche wird eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Dadurch wird man dem Ziel gerecht, zur Nachbarbebauung und zur offenen Landschaft / private Grünfläche keine geschlossene Baufront zu ermöglichen. Durch diese textliche Festsetzung und den Verzicht auf unterteilte Baufenster verbleiben den zukünftigen Bauherren entsprechend Spielräume, flexibel die Grundstücke aufteilen zu können und verschiedene Bauformen zu wählen, ohne dass eine unerwünschte Riegelbebauung zur Landschaft hin entsteht.

### 3.3.4. Gestaltung

Um das Neubaugebiet mit den neu entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung

der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung der Hauptgebäude und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Form, Neigung und Material der Dächer
- Material der Fassaden
- Sockelhöhe
- Höhe der Einfriedung

Besonders die Material- bzw. Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung tragen maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind.

### 3.4. Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung, verändertem Kleinklima und bezüglich des Landschaftsbilds einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit der Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Bilanzierung wird im grünordnerischen Fachbeitrag abgearbeitet. Sie ist im Umweltbericht aufgeführt.

Zum Bebauungsplan werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft in einem grünordnerischen Fachbeitrag behandelt (vgl. Anlage), der als Anhang Teil dieser Begründung ist. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit möglich im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden. Gleichzeitig soll am neu entstehenden Siedlungsrand eine ca. 2,00 bis 3,00 m breite Gehölzpflanzung, die als Pflanzfläche festgesetzt ist, den harmonischen Übergang in den Landschaftspark gewährleisten.

Die Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist als **private Grünfläche** festgesetzt. Entsprechend den Zielen soll hier der Abstand zur Nachbarbebauung durch private Hausgärten gewahrt. So wird ein sanfter Übergang zur Landschaft formuliert. Bauliche Anlagen sind hier nur sehr eingeschränkt zulässig.<sup>2</sup>

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft zukünftig eine städtische Regenwasserleitung. Der dafür erforderliche Streifen von 2 m Breite wird wie die östlich anschließende Fläche im Ursprungsplan als **öffentliche Grünfläche** „Parkanlage“ festgesetzt und mit einem Leitungsrecht versehen. Die Erreichbarkeit ist von der Ostseite der Leitung gewährleistet.

---

<sup>2</sup> Die sich im Rahmen der Zweckbestimmung der Festsetzung nach § 9, Nr. 15 BauGB haltenden baulichen Anlagen und sonstige Einrichtungen sind zwar nicht ausgeschlossen, sie dürfen jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung haben. (...) Denn bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, so dass die Grenze für eine solche Festsetzung überschritten ist, wenn sich aus den Festsetzungen für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebiets bzw. eines Sondergebietes ergibt. (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 30.10.1986) (vgl. Bielenberg / Söfker (9/2001) Rd-Nr. 124)

### **3.5. Verkehr**

#### **3.5.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kirchenstraße, deren östliche Verlängerung die Straße „Achter de Kark“ bildet. Der Ausbauzustand der übergeordneten Straßen ist für den geringen zusätzlichen Kfz-Verkehr durch das Wohngebiet mit ca. 13 neuen Wohneinheiten ausreichend bemessen.

#### **3.5.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt auf der Fläche der auszubauenden Straße Achter de Kark, die als Stichstraße in einem Wendehammer endet. Dieser ist gem. EAE 85/95 ausreichend groß für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) bemessen, so dass die Müllfahrzeuge mit Rückstoßen wenden können. Für die volle Funktionsfähigkeit ist es erforderlich dass, die Einfriedungen im Bereich des Wendehammers um 1 m zurückversetzt angeordnet werden. Dies ist durch textliche Festsetzung geregelt.

Nordwestlich und nordöstlich des Wendehammers werden zur Anbindung der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen private Erschließungsstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) festgesetzt.

#### **3.5.3. Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Gemäß überschlägiger Berechnung ist im Wohngebiet mit 13 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen für durchschnittlich drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. vier öffentliche Parkplätze erforderlich. Im öffentlichen Verkehrsraum wurden sechs öffentliche Parkplätze ohne Normcharakter dargestellt, um so eine ausreichende Flexibilität für die Erschließungsplanung zu gewährleisten.

### **3.6. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Bodens sind voraussichtlich nicht nötig.

### **3.7. Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet der Zone III des Wasserwerkes Kaltenkirchen. Es ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes geplant. Daraus können sich zukünftige Nutzungsbeschränkungen ergeben.

### **3.7.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Pinneberg in Hetlingen.

### **3.7.3. Oberflächenentwässerung**

Nördlich des Grundstücks befindet sich der Verbandsgraben g2 der Gewässerpflegeverbandes Ohlau, der in seinem weiteren Verlauf in die natürliche Vorflut der Ohlau entwässert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da zusätzliches Oberflächenwasser von südlich angrenzenden Verkehrsflächen über das Plangebiet abgeleitet wird, so dass eine Reinigungsstufe erforderlich ist.

Insofern wird das Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Dachflächen in Leitungen und Abwasserkanälen (öffentliches Kanalnetz) gesammelt, abgeleitet und nach Behandlung in den Graben g2 geleitet. Aus dem südwestlichen Teil der Erschließungsstraße erfolgt der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kirchenstraße. Der Regenwasserkanal aus dem übrigen Gebiet wird nach Norden aus dem Gebiet heraus geführt und ebenfalls an das städtische Entwässerungssystem angeschlossen. Dazu wird seitens der Stadt Kaltenkirchen eine von drei grundsätzlich möglichen und wasserwirtschaftlich gleichwertigen Alternativen rechtzeitig realisiert:

- Einleitung in ein Regenklärbecken an der Einleitestelle Nr. 8a, Regenrückhalt im Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ohlau
- Einleitung in einen Regenwasser-Transportkanal von der Einleitestelle Nr. 8a zum Regenrückhaltebecken Nr. 8
- Einleitung in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken Nr. 17

Die formale Beantragung dafür erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **3.7.5. Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt zentral durch Anschluss an das bestehende Erdgasnetz der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH.

### **3.7.6. Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand, in diesem Fall im Bereich des Wendehammers zu bringen. Der Wegezweckverband weist darauf hin, dass die Entsorgung bereits fertig gestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

### **3.7.7. Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **3.7.8. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen den zuständigen Leitungsträgern so früh wie möglich, mitzuteilen.

## **4. Umweltbericht**

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

### **4.1. Einleitung**

#### **4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Kaltenkirchen. Er grenzt nördlich an das Grundstück der Michaeliskirche und umfasst den Weg „Achter de Kark“ sowie die nördlich angrenzende Fläche. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Wohngrundstücke „Am Weiher“ im Norden, Grünland im Osten, Wohngrundstücke und die Kirche im Süden und weitere Wohngrundstücke im Westen.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Die Stadt Kaltenkirchen möchte mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 30 die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umwidmen und gleichzeitig die bebaubare Fläche auf eine Tiefe von 50 m vom Weg „Achter de Kark“ erweitern. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß entspricht der innenstadtnahen Lage. Da die Firste der geplanten Wohnbebauung das vorhandene Gebäude an der Straße „Achter de Kark“ nicht überragen soll, wird im Wohngebiet eine einheitliche Firsthöhe von maximal 10,50 m festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünfläche und damit im Übergang zum offenen Landschaftspark soll mit einer Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,0 m ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das Landschaftsbild ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan beschränkt im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohnein-

heiten bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten. Pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen.

Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig soll am neu entstehenden Siedlungsrand eine frei wachsende Hecke, die als Pflanzfläche festgesetzt ist, den harmonischen Übergang in die Landschaft gewährleisten.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	0,36
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09
Private Grünfläche	0,23
Öffentliche Grünfläche	0,01
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,69</b>

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst rund 0,45 ha. Durch die festgesetzte Überbaubarkeit des Bodens (GRZ) können bis zu rd. 0,25 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

#### 4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach §18/§21 Bundesnaturschutzgesetz dar. Auf der Basis der Bestandserhebung und Bewertung wird gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt, 1998, die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen durchgeführt.

##### Fachplanungen

Festlegungen zum Geltungsbereich des B-Plans werden in folgenden übergeordneten Planungen getroffen:

- Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum 1 vom September 1998 liegt die Fläche in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.
- Im **Landschaftsplan** (1. Fortschreibung) wird die Fläche teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der verbleibende Teil wird als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Östlich grenzt ein geplantes Landschaftsschutzgebiet an. Außerdem wird auf die Bedeutung des Landschaftsbildes in diesem Bereich hingewiesen. Der Straßenraum der Kirchenstraße unterliegt dem Denkmalschutz als einfaches Kulturdenkmal.

## 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Trotz der innenstadtnahen Lage befindet sich der Geltungsbereich durch die Lage an einer Sackgasse im rückwärtigen Bereich im Übergang zum Landschaftsraum in einer sehr ruhigen Lage. Das Wohnen beeinträchtigende Immissionen durch Verkehr oder Gewerbe sind nicht zu erwarten.

Im Landschaftsplan der Stadt wird auf die besondere Bedeutung des Landschaftsbildes in diesem Bereich hingewiesen. Die Fläche selbst besitzt jedoch aufgrund ihrer ruderalen Ausprägung derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen beruht auf der Aufnahme der Biotoptypen vom Frühjahr 2006.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Der größte Teil der Fläche stellt sich als Ruderalflur mittlerer Standorte dar. Diese hat sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entwickelt. Obwohl die Fläche mehr als 5 Jahre brach liegt, besteht kein Schutzstatus gem. § 15a LNatSchG als sonstige Sukzessionsfläche, da sie im rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich für andere Zwecke vorgesehen ist.

Im Änderungsbereich sind mehrere alte, z.T. stark geschädigte Bäume und einige erhaltenswerte Bäume mit Entwicklungspotenzial vorhanden. An der Grenze zu den Wohngrundstücken, westlich der Fläche, befinden sich weitere Bäume, die den angrenzenden Gärten zugeordnet werden können.

Des Weiteren befindet sich im Änderungsbereich eine Baumgruppe mit einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stammdurchmesser 60 cm, die aufgrund ihrer Ausprägung und Vitalität als schützenswert und entwicklungsfähig eingestuft wird. An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich 3 Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern von 100 cm, 60 cm und 100 cm.

Ein Blut-Ahorn (*Acer platanoides*, 'Crimson King') an der westlichen Grenze des Plangebietes ist ebenfalls sehr vital und weist einen Stammdurchmesser von 40 cm auf. Diese 4 Bäume werden aufgrund ihrer Größe und Vitalität als schützenswert und entwicklungsfähig beurteilt.

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor, die gem. § 19 (3) BNatSchG den Eingriff untersagen würden. Die Biotopstruktur mit Ruderalflächen und Baumbestand ist dennoch unter dem Aspekt der besonders geschützten Arten gem. §42 BNatSchG als Potenzialabschätzung für die Tierwelt zu betrachten:

Allgemein lässt sich feststellen, dass Arten, die durch

- großflächigen Raumannspruch
- Ausbreitungsschwäche
- Störungsanfälligkeit
- Spezialisierung auf Biotopqualitäten, konstante Umweltbedingungen und bestimmte Nahrungsquellen
- Biozid- und Emissionsempfindlichkeit

gekennzeichnet sind, in dem Untersuchungsgebiet mit seinem Umfeld aus Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten sind.

Auf Grund des Baumbestandes können Vogelarten der Siedlungsgebiete wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz sowie blütenbesuchende Insekten bspw. Tagfalter vorkommen. Für diese relativ unspezialisierten Tiere bestehen außerhalb des Planungsbereiches in den Gärten und Freiflächen Ausweichmöglichkeiten, die die Gefährdung der betreffenden Populationen auch im lokalen Zusammenhang ausschließen. Es ist eine artenschutzrechtliche Befreiung gem. § 62 BNatSchG erforderlich, ein entsprechender Antrag wird beim Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (LANU) gestellt.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Im Rahmen der Planung werden die schützenswerten Bäume so weit möglich erhalten. Die Ross-Kastanie ist allerdings aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erhalten. Innerhalb der Wohnbauflächen und der Straße wird die Ruderalflur überbaut und steht somit nicht mehr als Träger höherer Vegetation zur Verfügung.

Es entstehen **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, auf die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs reagiert wird.

### **Schutzgut Wasser**

**Oberflächengewässer:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

**Grundwasser:** Die Grundwasserstände sind gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes im Bereich von 50 cm unter Flur in der feuchten Zeit und mehr als 200 cm unter Flur in der trockenen Zeit und in den höher liegenden Flächen anzunehmen. Auf die geringe Pufferfähigkeit der Sandböden gegenüber Schadstoffeinträgen sei hingewiesen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da zusätzliches Oberflächenwasser von südlich angrenzenden Verkehrsflächen über das Plangebiet abgelei-

tet wird, sodass eine Reinigungsstufe erforderlich ist. Das Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird daher über einen Regenwasserkanal an der östlichen Plan- gebietsgrenze einem Regenklärbecken zugeführt, das außerhalb des Änderungsberei- ches, nördlich angrenzend geplant ist. Von dort gelangt es über den Verbandsgraben g2 in die Ohlau. Es entstehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser.

### **Schutzgut Boden**

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin: “Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Boden- versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen”. Jede Veränderung der Boden- oberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Die geologischen Gegebenheiten sind gemäß Landschaftsplan bzw. Karte “Geologie” des Geologischen Landesamtes im Untersuchungsgebiet als Warthesander angegeben. Das Relief fällt in Richtung Nordosten leicht ab.

Die Böden im Änderungsbereich werden als Eisenhumuspodsol bzw. im nordöstlichen Teil als Gley-Podsol bezeichnet. Sie sind zum Teil bereits versiegelt (vorhandenes Ge- bäude, Mischgebiet gem. rechtskräftigem B-Plan).

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Es werden da- her **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Boden verursacht, auf die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs reagiert wird.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Überbauung von bislang nicht überbauten Bereichen sind in der Regel Umweltwirkungen aus ansteigender Verkehrsbelastung und einer allgemeinen Erwär- mung aufgrund der Bebauung und einer abnehmenden Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozea- nische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ ge- ringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Ma- ximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

Das Plangebiet liegt in einer Übergangslage zwischen der dichten Bebauung der Stadt und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches sind **keine erheblichen Beeinträchti- gungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Lage im Übergangsbereich zur frei- en Landschaft und den ursprünglichen Siedlungsrand mit der Kirche geprägt.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Die Planung trägt der sensiblen Lage durch die Gestaltungsfestsetzungen Rechnung. In diesen wird für die Gebäude am neuen Siedlungsrand eine geringere Traufhöhe von

6,00 m festgesetzt, so dass der prägende Charakter der Kirche nicht beeinträchtigt wird. Außerdem wird für die östliche Grenze des Geltungsbereiches die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt und damit das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Insgesamt sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Verlust der Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser, da die Versickerung unterbunden wird. Auf diesen Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen reagiert. Darüber hinaus wird durch das Entfernen der Vegetation im Zuge der Überbauung deren Funktion für Tiere, das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Luft und Klima beeinträchtigt. Auch dies wird bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der angestrebten Planung ergeben sich negative Umweltauswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen des Bodens und der damit einhergehenden Zerstörung von Vegetationsflächen. Daraus ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Dieser wird durch geplante Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche befriedigt.

## **4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der angestrebten Planung wird auf den Flächen, die zusätzlich bebaut, bzw. durch Straßen und Stellplatzanlagen versiegelt werden, die Vegetationsdecke und das natürliche Bodengefüge zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden durch die Pflanzmaßnahmen am östlichen Rand der Bebauung sowie durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Diese Pflanzmaßnahmen bewirken außerdem eine Eingrünung des Plangebietes.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der nördliche Teil des Änderungsbereiches der Sukzession überlassen, sodass sich in einigen Jahren ein flächiger Gehölzaufwuchs einstellen würde. In dem Teil, der im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzt ist, wäre eine Bebauung möglich.

#### **4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

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

#### **Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des §7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute unversiegelten Bereiche
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. des Baumbestandes
- Veränderung des Landschaftsbildes

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages abgearbeitet. Dort wird deutlich, dass Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet auf der Grundlage der im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen sowie durch Festsetzungen des B-Planes vermindert bzw. kompensiert werden können. Dies sind im Einzelnen:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,35
- weitmöglicher Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen

Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können bzw. ihr nach der Minimierung verbleibender Anteil, sind auszugleichen:

- Pflanzung einer frei wachsenden Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze
- Aufwertung der externen Ausgleichsfläche an der A7 durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung. Hier ist die Pflanzung eines Eichen-Hainbuchenwaldes als forstliche Pflanzung, jedoch ohne vorherigen Tiefenumbbruch vorzunehmen (Arten gem. Pflanzliste). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kaltenkirchen, sodass weitere Sicherungsmaßnahmen entfallen.

<b>Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>					
<b>Schutzgut Boden (Eingriffe: Flächenversiegelung, Rohrleitungsbau)</b>					
	Gesamtfläche	Verseelungsgrad = GRZ)	anzurechnender Flächenanteil aus GR oder GRZ + 50% gem. BauNVO § 19	geforderter Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor gem. Runderlass 1998	Eingriffs / Ausgleichsflächen
<b>Flächenversiegelung</b>					
Wohnbauflächen	3650	0,35	1916		
abzüglich vorhandener Versiegelung gem. rechtskräftigem B-Plan (Mischgebiet)	-2380	0,4	-1428		
Verkehrsflächen	870	1	870		
abzüglich vorhandener Versiegelung gem. rechtskräftigem B-Plan (Verkehrsberuhigter Bereich)	-250	1	-250		
<b>Zwischensumme</b>			1108	0,5	554
<b>Rohrleitungsbau incl. Bearbeitungsfläche</b>					
Offener Rohrgraben (63 m Länge x 1,50 m Breite)	94,5			1	95
notwendiger Arbeitsraum (63 m x 5m Breite)	315			0,5	158
<b>Zwischensumme</b>					252
<b>anzurechnende Eingriffsfläche</b>					<b>712</b>
Ausgleich durch					
Heckenpflanzung	195	-1			-195
externe Ausgleichsfläche	517	-1			-517
<b>anzurechnende Ausgleichsfläche</b>					<b>-711,625</b>
<b>Bilanzsumme</b>					<b>0</b>

#### 4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen **hinsichtlich des Standortes** bestehen grundsätzlich in Form von weiteren Flächen zur baulichen Entwicklung im Stadtgebiet Kaltenkirchens. Es handelt sich aber hier um die Änderung eines bestehenden B-Planes mit teilweise bereits vorhandener Wohnbebauung. Für die Planung werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Es ist daher davon auszugehen, dass alternative, vergleichbare Standorte im Stadtgebiet nicht mit geringeren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden wären.

**Bezogen auf den Planinhalt** wären Alternativen in Form abweichender Anordnung der verkehrlichen Erschließung, der Grundflächenzahl oder der Anordnung der Baugrundstücke denkbar. Da diese Planungen aber bereits unter der Maßgabe möglichst geringer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen wurden, ist nicht von geringeren Beeinträchtigungen durch Veränderungen des Planinhalts auszugehen.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 30 aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dessen Rahmen auch eine Biotoptypenkartierung erstellt, eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen und die Eingriffsbilanzierung abgearbeitet worden ist.

Die Beurteilung der Bodenverhältnisse erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplanes der Stadt Kaltenkirchen (2004) bzw. Karte "Geologie" des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

#### **4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

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

#### **4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Änderungsbereich wird anstelle des im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Gebäude dürfen höchstens 2 Geschosse bei einer Firsthöhe von 10,50 m besitzen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird zur Abgrenzung gegenüber den Grundstücken „Am Weiher“ als private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen werden nicht bebaut und sind als Gartenflächen nutzbar. Der Bereich ist im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Regenwasser von den versiegelten Flächen wird über eine Rohrleitung zu dem geplanten Regenklärbecken nördlich des Plangebietes geleitet und gelangt von dort über einen Verbandsgraben in die Ohlau.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Achter de Kark“. Von dieser führt ein Stichweg mit einem Wendehammer in das Wohngebiet. An den Straßenflächen werden insgesamt 4 Bäume gepflanzt. An der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine Hecke angepflanzt, um das Plangebiet einzugrünen.

Der erforderliche Ausgleich für die Flächenversiegelung erfolgt auf einer externen Fläche an der A7, auf der Wald angepflanzt wird.

## **5. Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt umlegbare Kosten für die Erschließung.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)