

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 3 „Hogfeld“ 19. Änderung

für das Gebiet:

südlich der Straße Teinsiek und nördlich der Kieler Straße  
für das Grundstück Kieler Straße 14



**Endgültige Planfassung**

28.07.2015

(Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass und Ziel.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestand und Lage des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Bebauung .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Grünordnung .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Verkehr .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>11. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>10</b>
<b>12. Kosten .....</b>	<b>10</b>

## 1. Allgemeine Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 31.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst. Die für den Änderungsbereich geltende 17. Änderung ist seit 2007 und die 18. Änderung seit 2008 rechtskräftig. Die 18. Änderung beinhaltet eine textliche Festsetzung zur grundsätzlichen Neuplanung der 17. Änderung, so dass die Festsetzungen der 17. Änderung maßgeblich sind.

Der Bebauungsplanänderung liegen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

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

Als Plangrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1.000.

Der Plangeltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,20 ha.

Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen im B-Plan sind so aufgebaut, dass für den Geltungsbereich der 19. Änderung die Planzeichnung eigenständig, die textliche Festsetzung jedoch nur im Zusammenhang mit der 17. und 18. Änderung anwendbar sind.

**In der Begründung werden nur die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen begründet. Für die unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründung der 17. und 18. Änderung verwiesen.**

### Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt. Die artenschutzrechtlichen Belange der Begründung wurden durch die Landschaftsarchitekten LP Jacob, Norderstedt erarbeitet.

### Hinweis zum Verfahren

Die zu überplanende Fläche liegt im Innenbereich der Stadt und ist teilweise bebaut. Das Verfahren wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Größe der überbaubaren Fläche unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

## **2. Anlass und Ziel**

Anlass der Planänderung ist, der Wunsch eines Eigentümers, nach einer baulichen Erweiterung des vorhandenen Bestattungsunternehmens an der Kieler Straße Nr. 14 nach Osten. Im geltenden Recht ist dort ein Teilbereich des Grundstücks von der überbaren Fläche zur Erhaltung des vorhandenen Einzelbaums (Linde) ausgespart. Die Erweiterung ist aufgrund des Betriebsablaufs nur in diese Richtung durchführbar. Eine Befreiung von der Festsetzung des Erhaltungsgebots wurde vom Kreis Segeberg versagt. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich, um aus wirtschaftlichen Gründen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Gewerbebetriebs zu schaffen.

Die Änderung umfasst die Anpassung der überbaubaren Fläche sowie den Fortfall des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaums. Die übrigen Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 bleiben unverändert.

**Ziel** der Planung ist somit die Neuordnung der überbaubaren Fläche im Hinblick auf eine bessere Grundstücksausnutzung.

## **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

Hinsichtlich der übergeordneten Planungsgrundlage Regionalplanung und Flächennutzungsplanung wird auf die Begründung der 17. bzw. 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 verwiesen. Die Aussagen werden durch die 19. Änderung nicht berührt.

## **4. Bestand und Lage des Gebietes**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Kaltenkirchen. Das Zentrum der Stadt mit den wichtigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen befindet sich in ca. 500 m Entfernung in östlicher Richtung.

Der Änderungsbereich umfasst die Wohnbebauung auf dem Grundstück Nr. 10 nördlich der Kieler Straße, auf dem sich im hinteren Grundstücksbereich eine zum Erhalt festgesetzte Linde befindet (Flurstücke 25/7 und 25/12). Zudem liegt im Planänderungsbereich der auf dem rückwärtigen Grundstück nördlich der Kieler Straße Nr. 14 angesiedelte Gewerbebetrieb (Flurstücke 213 und 23/58). Die angrenzenden Flurstücke 26/3 und 173/23 liegen im Grenzbereich innerhalb des Geltungsbereichs, um die Festsetzungen der 19. Änderung an das bestehende Planrecht der 17. Änderungen im Übergangsbereich anzuschließen.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von einer gemischten Struktur aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine überwiegende Wohnbebauung entlang der Straße Teinsiek.

## 5. Bebauung

Das veranlassende Vorhaben sieht vor, die Trauerhalle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kieler Straße Nr. 14 durch einen eingeschossigen Anbau zu ergänzen. Aufgrund der betrieblichen Abläufe ist die bauliche Erweiterung nur im Osten an das bestehende Gebäude möglich. Die bereits vorhandenen 21 Stellplätze für Mitarbeiter und Gäste der Trauerhalle östlich des Gebäudes Nr. 10 bleiben bestehen (vgl. Abb.1).

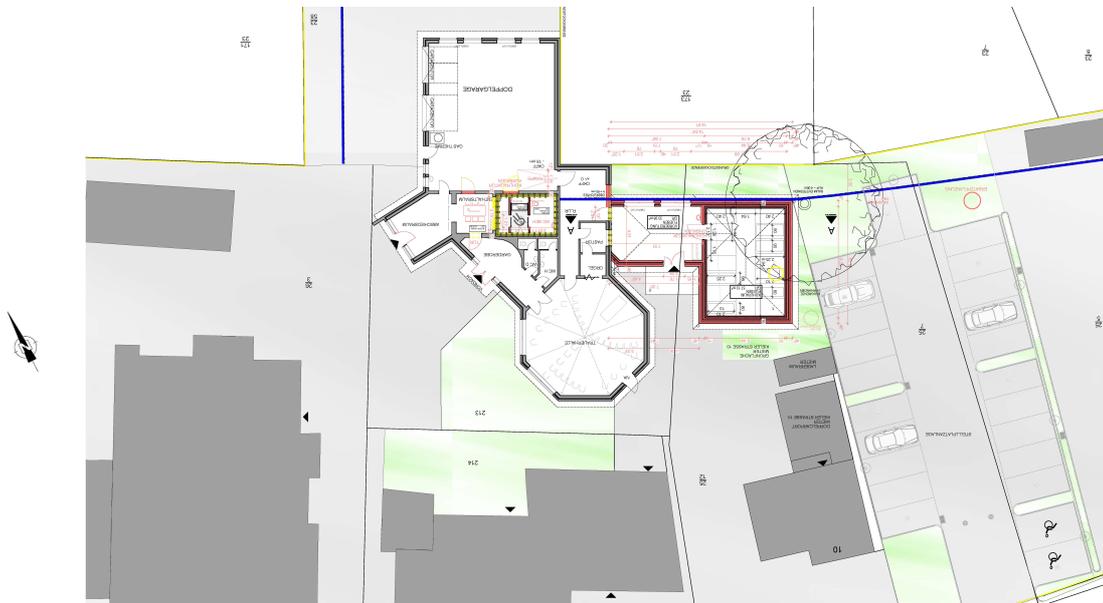


Abb.1: Vorhabenplanung, Dipl.-Ing. Gerd Bockel, Architekt, Kaltenkirchen 22.04.2015.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung bleiben für die 19. Änderung weiterhin im nördlichen Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) sowie entlang der Kieler Straße Mischgebiet (MI) festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs geltend entsprechend der 17. bzw. 18. Änderung ebenfalls für 19. Änderung. Es wird auf die Begründung der 17. bzw. 18. Änderung verwiesen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert. Für die 19. Änderung bleibt das in der 17. Änderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen. Es wird auf die Begründung der 17. Änderung verwiesen.

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs verläuft die Baugrenze parallel zur Kieler Straße mit einem Abstand von 6,0 m. Die Festsetzung ist entsprechend der Regelung in der 17. Änderung getroffen und bleibt unverändert.

Im nördlichen Bereich ist in der 17. Änderung eine Unterbrechung der Baufenster in Ost-West-Richtung zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung nördlich des Gebäudes Kieler Straße Nr. 14 ist somit in der 17. Änderung planungsrechtlich nicht gesichert, da das Gebäude zum Teil außerhalb der Baufenster liegt. In der 19. Änderung ist die Anpassung der Baugrenze vorge-

sehen, damit das bestehende Gebäude planungsrechtlich gesichert wird. Die Unterbrechung der Baugrenze zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet wird für den Bereich des Plangebiets aufgehoben. Nachbarschaftliche Belange sind davon nicht betroffen.

Zudem wird in der 17. Änderung das Baufenster zum Erhalt eines Einzelbaums ausgespart. Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung entfällt der Einzelbaum und die Baugrenze wird parallel zur Grundstücksgrenze entsprechend dem Verlauf auf den Nachbargrundstücken festgesetzt, so dass die vorgesehene baulichen Erweiterung planungsrechtlich gesichert wird.

Eine besondere städtebauliche Bedeutung des Baumes ist aufgrund des Standortes im Blockinnenbereich nicht auszumachen. Die Bedeutung für die Grünversorgung im Geltungsbereich ist aufgrund der verbleibenden Gartenzonen mit vorhandenem gartenüblichen Bewuchs beschränkt, so dass die wirtschaftlichen Belange höher gewertet werden. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise festgesetzt. Auf die Begründung der 17. Änderung wird verwiesen.

Zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sind bereits Baulasten auf den Nachbargrundstücken vorhanden. Für die bauliche Erweiterung ist voraussichtlich ebenfalls eine Baulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erforderlich.

### **Gestaltung**

Mit der 19. Änderung werden die gestalterischen Festsetzungen der 17. Änderung nicht verändert. Es wird auf die Begründung der 17. Änderung verwiesen.

## **6. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung des Grundstücks geschaffen werden. Hierzu ist die Fällung eines Einzelbaumes notwendig, der bisher als zu erhalten festgesetzt wurde. Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich ist.



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes mit zu fällender Linde

Für die Entfernung des Einzelbaumes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG erforderlich. Außer der Entfernung der Linde werden durch das Vorhaben keine Wirkfaktoren verursacht, die artenschutzrechtlich relevant sind, da das Plangebiet ansonsten bis auf wenige gärtnerisch geprägte Strukturen vollständig versiegelt und bebaut ist.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden als „Tötungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), „Störungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und Verbot des Beschädigens der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) zusammengefasst.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 5 beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten. Eine artenschutzrechtliche Privilegierung besitzen nach diesem Paragraphen



und nach derzeitiger Rechtsauslegung nicht nur Eingriffsvorhaben, sondern auch Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Eingriffsbilanzierung wie im vorliegenden Fall.

Der Baum wurde am 21. April 2015 begutachtet.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind für die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse und Vögel. Weitere Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des im Totholz bewohnenden Käfers Eremit ist ausgeschlossen, da der Baum vital ist und keine größeren Höhlungen mit Mulm aufweist.

Abb. 3: Zu entfernende Linde

### Relevante Arten

Im Plangebiet sind prinzipiell siedlungsangepasste **Fledermausarten** wie Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus potenziell zu erwarten. Durch die städtisch geprägte Umgebung mit relativ wenigen Grünstrukturen besitzt auch das Plangebiet allerdings nur einen geringen Wert als Lebensraum für Fledermäuse.

Die Linde ist sehr stark mit Efeu überzogen und besitzt somit viele Spalten und Verstecke, die als kleine Tageseinstandsquartiere für Fledermäuse genutzt werden könnten. Durch den starken Efeubewuchs sind keine Höhlungen mit höherer Bedeutung als Quartier im Baum erkennbar und somit auch für Fledermäuse nicht mehr zu entdecken. Für den Fall, dass der Baum Höhlungen aufweist, die beispielsweise als Wochenstube genutzt werden könnten, müssten diese schon vor dem Überzug mit Efeu von den entsprechenden Arten bekannt gewesen sein. Das ist unwahrscheinlich. Weiterhin ist auch eine freie Anfliegbarkeit von Spalten oder Strukturen im Stamm des Baumes nicht mehr möglich.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Baum eine Bedeutung für kleinere Zwischenquartiere besitzen könnte, die von einzelnen Individuen genutzt werden. Quartiere von höherer Bedeutung sind unwahrscheinlich.

Im Plangebiet sind lediglich ungefährdete und allgemein verbreitete **Vogelarten** zu

erwarten. Während der ca. halbstündigen Begutachtung des Baumes wurde in der Linde ein Grünfinkenpaar beim Nestbau beobachtet, mehrere Ringeltauben, Kohl- und Blaumeisen nutzten den Baum als Ansitzwarte. Überfliegend waren Elstern und Rabenkrähen zu beobachten.

Der Baum besitzt somit eine Bedeutung für ungefährdete und weit verbreitete Gehölzfreibrüter, die jährlich neue Nester bauen.

#### Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1

Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen kann sicher ausgeschlossen werden, wenn sich die Tiere in ihren Winterquartieren befinden. Die aktive Zeit reicht bis in den Herbst hinein und bis dahin wäre eine Nutzung des Baumes als Balzquartier oder Tagesversteck potenziell möglich. Gemäß der Arbeitshilfe „Fledermäuse und Straßenbau“ (LBV SH 2011) ist der sichere Zeitraum für eine Fällung somit vom 1.12. bis zum 28.2. In diesem Zeitraum ist auch eine Tötung von Vögeln oder deren Gelegen ausgeschlossen.

#### Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2

Mit dem Vorhaben sind keine Störungen verbunden, die sich in dem urbanen Bereich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Fledermaus- oder Vogelpopulationen auswirken könnten. Das Vorhaben ist geringfügig und in einem bereits vorbelasteten Bereich, in dem nur an diese Störungen angepasste Tierarten zu erwarten sind.

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Durch die innerörtliche Lage ist das Plangebiet bereits vielfältigen Störungen durch beispielsweise Licht oder Lärm sowie der Anwesenheit durch Menschen ausgesetzt. Es kommt durch die baubedingten Wirkfaktoren nicht zu deutlich über das jetzige Maß hinausgehenden Störungen.

#### Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind alle Orte im Gesamtlebensraum einer Art, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für vereinfachte Verfahren im Innenbereich nach § 34 BauGB, wie im vorliegenden Fall, gelten, wie auch bei allen Eingriffsvorhaben, die Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5

BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. D.h. durch einen Vorrat an potenziell nutzbaren Habitaten im lokalen Umfeld sind durch Verschiebungen keine Bestandsrückgänge der betroffenen Arten zu erwarten. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

Für die **Fledermäuse** werden in der zur Fällung vorgesehenen Linde lediglich Balzquartiere und Tagesverstecke erwartet. Der Verlust von einzelnen Quartieren dieser Art löst im Regelfall kein Zugriffsverbot aus, da die benötigten Habitatstrukturen im

räumlichen Zusammenhang ausreichend zur Verfügung stehen (LBV SH 2011, s.o.). Es sind im räumlichen Umfeld weitere Bäume und Gehölze mit ähnlichen Strukturen vorhanden, auf die die betreffenden Arten ausweichen können.

Dieses gilt auch für die in diesem Baum potenziell vorkommenden **Brutvögel**. Da lediglich weit verbreitete Arten ohne spezifische Habitatansprüche erwartet werden, wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bei der Entfernung eines Baumes nicht verschlechtert. Es sind weitere Bäume in der Umgebung mit gleichartigen Strukturen vorhanden.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die ökologische Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Fällzeitraum des Baumes unter Berücksichtigung auf Tagesverstecke von Fledermäusen in der Zeit vom 1.12. bis zum 28.2.

Durch die vorangestellten Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden, so dass keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

## 7. Grünordnung

Die im Plangebiet vorhandene Linde wird nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie keine besondere städtebauliche Bedeutung aufgrund des Standortes im Blockinnenbereich aufweist. Der Blockinnenbereich ist geprägt durch eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke. Die Bedeutung für die Grünversorgung im Geltungsbereich bleibt aufgrund der verbleibenden Gartenzone bestehen. Eine Bebauung unter Erhalt des Baumes ist im hinteren Bereich des Grundstücks nicht möglich.

Der Baum fällt aufgrund seiner Art, Höhe und des Stammumfangs unter die Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Kaltenkirchen vom Januar 2014. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens kann nach Rechtskraft der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gemäß § 7 Abs. 1 c der Baumschutzsatzung eine Ausnahme zur Beseitigung des Baumes beantragt werden. Für die Entfernung des Baumes ist gemäß § 9 Abs. 2 der Baumschutzsatzung auf Kosten des Antragsstellers ein Ersatzbaum zu pflanzen bzw. die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrags an die Stadt zu leisten.

## 8. Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert über die Kieler Straße (L 320). Veränderungen an der L 320 sind nicht erforderlich.

Die Trauerhalle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kieler Straße Nr. 14 wird über eine private Zufahrt von der Kieler Straße östlich des Gebäudes Nr. 10 erschlossen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Zufahrt auf den privaten Grundstücksflächen bereits vorhanden.

## 9. Emissionen / Immissionen

Die in der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 festgesetzten Lärmpegelbereiche werden entsprechend in die Planzeichnung übernommen. Eine Änderung der Lärmsituation wird durch die 19. Änderung nicht hervorgerufen.

## 10. Ver- und Entsorgung

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ergeben sich für die Ver- und Entsorgung keine neuen oder veränderten Anforderungen. Es wird daher auf die Begründung zur 17. Änderung verwiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaltenkirchen liegt.

## 11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,16 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,03 ha

## 12. Kosten

Kosten für die Erschließung und Umsetzung der Planänderung werden durch den Vorhabenträger getragen.

---

Die Begründung wurde in der Stadtvertretersitzung der Stadt Kaltenkirchen am ..... gebilligt.

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Bürgermeister)