

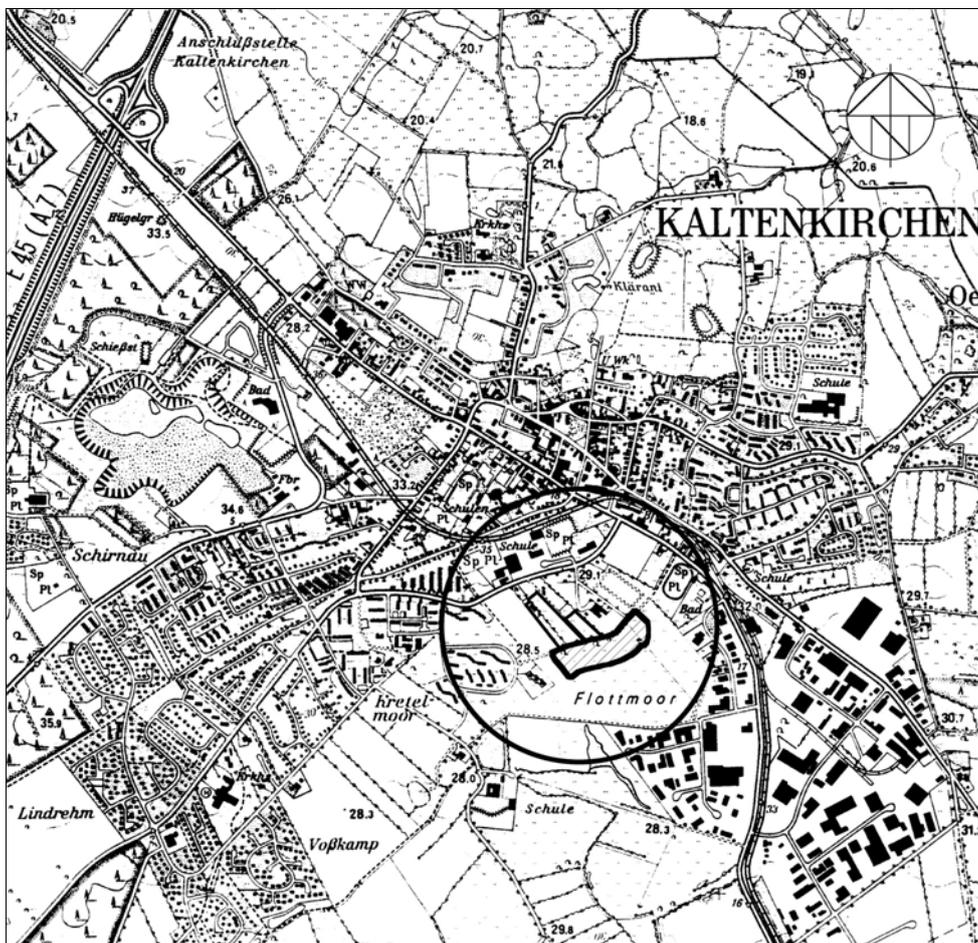
# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 60 „südlich des Flottkamps“ 2. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

„östlich der Süderstraße und nördlich des Flottmoorparks“



Endgültige Planfassung  
18.10.2005

**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.....                 | 5        |
| 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....                 | 5        |
| 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... | 6        |
| 3.3.4. Gestaltung .....                               | 6        |
| 3.4. Grünordnung .....                                | 7        |
| 3.5. Verkehr .....                                    | 7        |
| 3.5.1. Äußere Erschließung .....                      | 7        |
| 3.5.2. Innere Erschließung.....                       | 7        |
| 3.5.3. Ruhender Verkehr .....                         | 8        |
| 3.6. Bodenordnung.....                                | 8        |
| 3.7. Ver- und Entsorgung.....                         | 8        |
| 3.7.1. Wasserversorgung .....                         | 8        |
| 3.7.2. Schmutzwasser .....                            | 8        |
| 3.7.3. Oberflächenentwässerung .....                  | 8        |
| 3.7.4. Stromversorgung .....                          | 9        |
| 3.7.5. Gasversorgung .....                            | 9        |
| 3.7.6. Abfallbeseitigung .....                        | 9        |
| 3.7.7. Feuerlöscheinrichtungen .....                  | 9        |
| 3.7.8. Telekommunikation .....                        | 9        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4. Umweltbericht</b> (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) .....   | <b>9</b>  |
| 4.1. Einleitung .....   | 10        |
| 4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....   | 10        |
| 4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..   | 10        |
| 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 11        |
| 4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der<br>Umweltmerkmale .....                                   | 11        |
| 4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....   | 16        |
| 4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und<br>zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... | 16        |
| 4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 18        |
| 4.3. Zusätzliche Angaben .....  | 18        |
| 4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....   | 18        |
| 4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....  | 18        |
| 4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 18        |
| <b>5. Kosten</b> .....  | <b>19</b> |

## **1. Grundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 19.10.2004 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 des am 23. November 2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- 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.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Teile des Umweltberichts wurde von den freien Landschaftsarchitekten Klütz und Kollegen, Bokel bearbeitet und in die Begründung integriert.

### **1.3. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teile A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 4,9 ha.

## **2. Anlass und Ziele**

In der Stadt Kaltenkirchen herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Das Plangebiet bettet sich städtebaulich aufgrund seiner räumlichen Lage nördlich der weitgehend intakten Landschaftsräume Flottmoor und Hohenmoor und den vorhandenen direkt angrenzenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus und Einzelhandelseinrichtungen wie gewachsen ein.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 60 sieht im Geltungsbereich der 2. Änderung einen überproportionalen Anteil an Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vor. Die Stadt Kaltenkirchen will mit der Änderung in zukünftig attraktiver Lage zum Flottmoorpark erreichen, dass die städtebauliche Gewichtung zu Gunsten von Einzel- und Doppelhausbebauungen verschoben wird. Sie reagiert damit auf den veränderten

Wohnungsmarkt, der verstärkt im Einfamilienhaussektor Bedarfe aufzeigt.

Gleichzeitig soll jedoch durch flexiblere Festsetzungen insbesondere in den nördlichen Baugebieten des Änderungsbereiches ein größeres Spektrum an Bauformen möglich sein, um so auch langfristig auch ohne erneute Änderungen des B-Planes auf einen sich wandelnden Wohnungsmarkt reagieren zu können.

Einen besonderen Stellenwert besitzt bei der Entwicklung des Bebauungsplans daneben die Gestaltung des Überganges des Ortsrandes zur freien Landschaft innerhalb des offen und naturnah zu gestaltenden Flottmoorparcs.

### **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 Achsen-schwerpunkten 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 Achsen-schwerpunkt. 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 als Wohnbauflächen sowie im Westen und Osten an der Süderstraße als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Der Gehölzbestand, im F-Plan als Biotop nach §15a LNatSchG nachrichtlich übernommen ist, wird im Landschaftsplan nicht als solcher dargestellt. Im B-Plan wird er als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

### 3.2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am zentralen südlichen Siedlungskern der Stadt Kaltenkirchen, südlich des Flottkamps und östlich der Süderstraße. Das Zentrum der Stadt Kaltenkirchen mit der AKN-Haltestelle „Kaltenkirchen“ liegt in rund 500 m Entfernung in nördlicher Richtung. Die Zentrums- und AKN-Nähe als positive Standortfaktoren haben u.a. zur Siedlungsausweisung geführt.

Der größte Teil des Plangebiets wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Den nördlichen Rand des Gebietes bildet ein von Knicks begleiteter ehemaliger landwirtschaftlicher Weg, der gemäß Ursprungsplan als übergeordneter Rad- und Fußweg vorgesehen ist. Außerdem ist der genannte Gehölzbestand vorzufinden.

Westlich des Plangebiets befinden sich noch unbebaute Wohnbaugrundstücke des Ursprungsplans und dahinter am Flottmooring ein 14-geschossiges Wohnhochhaus in einem Wohnquartier aus den 1970er Jahren mit ansonsten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern. Nördlich des Plangebiets befindet sich das bereits erschlossene neue Wohngebiet des B-Plans Nr. 60, 1. Änderung, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen an der Von-Bodelschwingh-Straße, u.a. die Janusz-Korczak-Schule. Südlich sind die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zukünftig als naturnahe Grünfläche „Flottmoorpark“ zu gestalten.

### 3.3. Bebauung

#### 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden weiterhin als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Lage und Größe der Baugebiete bleibt im Bezug auf die erhaltenen Grünverbindungen und die Planstraße in Ost-West-Richtung unverändert.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig, weil deren Ansiedlungen an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen sollen.

#### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl in Verbindung mit einer entsprechenden Geschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe definiert.

Im Plangebiet waren bisher auf Mehrfamilien-Einzelhäuser („Stadtvillen“) und Hausgruppen abgestimmte Grundflächen von 300 qm bis 580 qm mit zwei Vollgeschossen je Baufenster zulässig. Mit dem Planungsziel, Einzel- bzw. Doppelhausbebauungen zuzulassen, wird dazu übergegangen, eine maximal zulässige Grundflächenzahl bei gleichzeitig großzügigeren überbaubaren Flächen festzusetzen, da sich die Baukörper im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen entwickeln sollen.

Nördlich der Straße „Am Stadtpark“ wird mit maximal 0,35 eine höhere GRZ als südlich und östlich mit höchstens 0,3 festgesetzt. Damit ist eine Abstufung der Bebauungsdichte zum Landschaftspark hin möglich. Diese Abstufung korrespondiert mit den jeweils zulässigen Bauweisen. Nördlich der Straße „Am Stadtpark“ sind auch Hausgruppen zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung darf die GRZ für Hausgruppen auf

maximal 0,4 erhöht werden, damit eine sinnvolle Bebaubarkeit der Mittelreihenhäuser gewährt bleibt.

Die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse werden beibehalten. Dadurch sind auch bei Einfamilienhäusern zeitgemäße Bauformen mit einer verbesserten Ausnutzung der Wohngebäude zu erzielen (z.B. zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern). Allerdings wird die maximale Firsthöhe auf maximal 9,00 m reduziert, die für Einfamilienhäuser ausreichend bemessen ist.

### **3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der südlich der Straße „Am Stadtpark“ ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der gewünschten aufgelockerten Bebauungsstruktur mit durchgrüntem Gärten im Übergang zum Landschaftspark. Nördlich der Straße „Am Stadtpark“ wird bei offener Bauweise bewusst auf eine genauere Festsetzung der Bauformen zu Gunsten einer höheren Flexibilität verzichtet.

Damit die aufgelockerte Struktur gewahrt bleibt und keine zu hohe Verdichtung mit unverträglich vielen Wohneinheiten entsteht, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die bei Reihenhäusern über eine Mindestbreite der Reihenhausscheibe definiert wird. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen korrespondiert auch mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als durchgängige Bauflächen definiert, damit eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht wird.

### **3.3.4. Gestaltung**

Zur Verwirklichung der Zielsetzung eines ortstypischen Charakters wird besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind. Hierzu zählt neben den öffentlich erlebbaren Straßenräumen mit den gestalterisch wichtigen Straßenbäumen die Gestaltung der Vorgartenzone.

Hier sollen gemäß textlicher Festsetzung keine Nebenanlagen wie Carports, Schuppen und dergleichen (auch genehmigungsfreie Anlagen) errichtet werden, damit der Blick auf die Hauptgebäude nicht verstellt wird und ein offener, durchgrünter Raum entsteht. Davon ausgenommen sind Einfriedungen bis 1,20m Höhe sowie Pflasterungen für notwendige Zuwegungen.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, welche die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regional-typischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird.

Es geht darum, das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die auf Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie die Sockelhöhe.

Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert und orientieren sich in überarbeiteter Form denen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der benachbarten 1. Änderung.

### **3.4. Grünordnung**

Die im Ursprungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sowie Bepflanzungen bleiben weitgehend unverändert. Nur der bisher vorgesehene Fußweg direkt südlich der Wohngrundstücke im Flottmoorpark ist aufgrund der dann eingeschränkten Privatsphäre der Einfamilienhausgärten nicht sinnvoll. So dass diese Festsetzung zugunsten einer öffentlichen Grünfläche entfällt.

Zum Ursprungsbebauungsplan wurden seinerzeit die landschaftspflegerischen Belange in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

#### **Naturschutz, geschützte Biotope**

Die vorhandenen Knicks (geschützt nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)) sind in den B-Plan nachrichtlich übernommen und zusammen mit ihren Schutz- und Pflegestreifen zu erhalten.

### **3.5. Verkehr**

#### **3.5.1. Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt weiterhin über die Hamburger Straße (L 320), den Flottkamp und die Süderstraße. Das neue Wohngebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Die nächsten AKN-Haltepunkte sind sowohl "Kaltenkirchen" als auch "Kaltenkirchen Süd". Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Kretelmoor, Putlitzer Straße und am Flottkamp.

#### **3.5.2. Innere Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes über die Straße „Am Stadtpark“ bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Sie zweigt als Stichstraße von der Süderstraße Richtung Osten ab und sollte als 8,75 m breite gemischte Verkehrsfläche mit großzügigem, kombinierten Park- und Grünstreifen sowie einem einseitigem Gehweg ausgestaltet werden (vgl. Querschnitt).

Die Straße endet (zunächst) in einem Wendekreis im Osten des Änderungsgebietes. Für eine langfristige Anbindung eines möglichen Baugebietes nordöstlich der Schule wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Festsetzung Richtung Norden vorgehalten. Bis zur tatsächlichen Realisierung kann die Fläche als Teil der öffentlichen Grünfläche südwestlich davon fungieren.

Im Bereich nördlich der Straße „Am Stadtpark“ wird es voraussichtlich notwendig, Grundstücke in 2. Reihe zu bilden. Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen werden dann private Erschließungsstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) erforderlich. Gemäß textlicher Festsetzung sollen diese eine Mindestbreite

von 5,0 m haben, damit eine funktionierende Zufahrt, auch im Notfall für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Auf eine Festsetzung der G-F-L wird verzichtet, damit die Grundstücksaufteilung flexibel bleibt. Die G-F-L-Rechte sind dann je nach gewählter Grundstücksaufteilung Stelle auf privatrechtlichem Weg zu sichern.

### **3.5.3. Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Hausgruppen / Reihenhäusern nördlich der Straße „Am Stadtpark“ bietet es sich an, die Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplätze direkt an der Straße unterzubringen, wie es auch der Ursprungsplan vorsah.

Gemäß überschlägiger Berechnung ist mit knapp 60 WE zu rechnen. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen auf drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. 20 öffentliche Parkplätze erforderlich.

Erfahrungen in anderen Neubaugebieten von Kaltenkirchen zeigen, dass die Motorisierung der Bewohner so hoch ist, dass eine höhere Zahl von Parkplätzen sinnvoll ist. Im Plangebiet sind in zwei Bereichen zusammengefasste Parkplätze mit insgesamt 18 Parkständen dargestellt. Außerdem kann im gesamten Plangebiet entlang der Straße einseitig geparkt werden; lediglich unterbrochen durch die Grundstückseinfahrten und Bäume (vgl. Straßenquerschnitt ohne Normcharakter), so dass ausreichend Parkraum zur Verfügung steht.

## **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**

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regenrückhaltung und langfristig den Retentionsflächen im geplanten Flottmoorpark südlich zugeführt.

#### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Für eine funktionstüchtige Netzversorgung wird eine Trafostation im Geltungsbereich erforderlich. Deshalb wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### **3.7.5. Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt zentral durch Anschluss an das bestehende Erdgasnetz der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH. Zur Versorgung des Gebietes wird eine Gasleitung durch die mittlere Grünfläche, nördlich der Straße am Stadtpark im Verlauf des dargestellten Fußwegs erforderlich. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger ist festgesetzt.

#### **3.7.6. Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

#### **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.

### **4. Umweltbericht**

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

Gemäß BauGB vom 23. September 2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden müssen. Dies gilt grundsätzlich auch für dieses Änderungsverfahren des rechtskräftigen B-Plans Nr. 60. Der Aufbau des Umweltberichtes ist gem. Anlage zum BauGB vorgegeben.

Die Kommune legt im Rahmen einer Vorprüfung Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung fest. Anhaltspunkte dafür sollen die Behörden und sonstige Träger in einer neu eingeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB liefern.

Aufgrund der sog. Abschichtungsregeln kann der Umweltbericht sich auf bereits erarbeitete Studien mit dem gleichen Thema beziehen. In diesem Fall sind die wesentlichen Inhalte in dem Grünordnungsplan (GOP) zum Ursprungsplan abgearbeitet worden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die Inhalte jedoch an den Änderungsbereich und an die neuen Gesetzesanforderungen (z.B. Gliederung und sonstige inhaltliche Vorgaben) angepasst und in den Umweltbericht aufgenommen worden.

## 4.1. Einleitung

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

#### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des B-Plans 60 „Südlich des Flottkamps“, 2. Änderung liegt im Stadtgebiet Kaltenkirchens, nördlich des Bereiches Flottmoor. Er schließt sich südlich an den bereits erschlossenen Teil des Bebauungsplanes 60 an und schiebt sich südlich um ca. 100 m in den heute landwirtschaftlich genutzten Bereich.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Stadt Kaltenkirchen betreibt die Änderung des Bebauungsplanes 60, der rechtskräftig Straßen und Wohnflächen festsetzt, um zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Bauleitplanung zu gelangen. Insbesondere soll der Anteil an Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu Gunsten der Ausweisung für Einzel- und Doppelhäuser reduziert werden. Hierbei bleiben der äußere Zuschnitt, die Lage der Straßen und des Kinder-spielplatzes weitgehend unverändert. Auf die Ausweisung einer fußläufigen Wegeverbindung am Südrand wird auf Grund der geänderten Bebauungsformen verzichtet.

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

|   | Fläche in ha |
|---|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)   | 2,92         |
| Öffentliche Grünflächen   | 1,38         |
| Öffentliche Verkehrsfläche<br>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg u. Radweg": 0,15 ha | 0,56         |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>4,86</b>  |

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst rund 4,9 ha. Durch die festgesetzte Überbaubarkeit des Bodens (GRZ) können bis zu 1,7 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden. Die vergleichbare versiegelbare Fläche im Ursprungsplan beträgt 2,07 ha)

### 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**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Planungsraum I. Kaltenkirchen ist hier als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Kaltenkirchen ausgewiesen und somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Der zugehörige Landschaftsrahmenplan stellt das geplante Wasserschutzgebiet dar.

Im Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen, der sich entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplanes insbesondere Richtung Norden erweitert. Südlich sind Ausgleichsflächen/ Retentionsflächen und der Übergang in einen innerörtlichen Grünzug vorgesehen.

## **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.

Der zu Grunde zu legende Umweltzustand ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes definiert, soweit nicht Aspekte höherrangigen Rechts einzustellen sind.

#### **1. 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 (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

- Die Bestandsaufnahme zum "Schutzgut Mensch" ergibt sich aus den Festsetzungen der bestehenden Planung. Diese weist relativ großflächige Wohnbebauung aus, in deren südlichem Teil -südlich des vorhandenen Wanderweges- der nächste Bauabschnitt vorgesehen ist. Dieser Wanderweg ist von hoher Bedeutung für die wohnungsnahe Naherholung und das Erleben des Landschaftsteiles Flottmoor.
- Der Plangeltungsbereich ist von der in Nord-Süd-Richtung im Westen verlaufenden Süderstraße als verkehrlicher Emissionsquelle betroffen. Die durchgeführte Lärmuntersuchung zum Ursprungsbebauungsplan vom 28. März 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte an den Südwestwänden der südlich gelegenen drei Baufelder des Baublockes 12 und an den Südwestwänden des Baufeldes des Baublockes 11 überschritten werden. Da die Bau-

grenzen von den ursprünglich festgesetzten zurückgenommen werden, werden die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.

Die Wände der Obergeschosse entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches 1 befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Entsprechende erforderliche bewertete Schalldämmmaße für Außenbauteile wurden festgesetzt.

Des Weiteren müssen Fenster von Schlafräumen in den vorgenannten Bereichen mit schallgedämmten Lüftungen vorgesehen werden.

Auf Grund des Bewertungsmaßstabes der bestehenden Planung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Auf Grund der Beurteilungsbasis des vorhandenen Bebauungsplanes ist als Veränderung der an der Südgrenze entfallende Spazierweg mit der Baumreihe unter dem Aspekt des Erholungspotentials zu betrachten. Die Wegführung wird in Zusammenhang mit der südlich anschließenden Retentionsfläche und den Überlegungen zu einer parkartigen Gestaltung im Bereich Flottmoor in veränderter Lage eingerichtet werden können. Die Einbindung der nunmehr niedrigeren Einfamilienhäuser erfolgt individuell durch die Gestaltung der Gärten. Es verbleiben **keine erheblichen Auswirkungen**.

### **2. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer**

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.

Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht die Umwandlung der heute noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohngebiet, Verkehrsflächen und Kinderspielplatz. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Knick und Feldgehölz), z.T. durch Einbeziehung in den Kinderspielplatz, wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet weist heute Arten und Lebensgemeinschaften auf, wie sie für intensiv landwirtschaftlich bzw. als Garten genutzte Flächen typisch sind.

Hinweise auf besonders geschützte oder streng geschützte Arten liegen nicht vor. Auf Grund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Erholungsnutzung liegt diesbezüglich auch kein Anfangsverdacht vor, der weitere Untersuchungen nahe legen würde. Potenziell sind streng geschützte Arten wie die Graumammer, Wiesenvögel wie der Kiebitz und besonders geschützte Reptilien wie die Zauneidechse vorstellbar. Für diese Arten gibt es jedoch in der unweit angrenzenden Feldmark, in Zusammenhang mit Flächen an der Krückkau, geeignetere Lebensräume, die nicht in gleichem Maße der Beunruhigung und dem Nutzungsdruck ausgesetzt sind.

Besonders schützenswerte Biotope gem. Landesnaturschutzgesetz sind nur in Form der Knickabschnitte (§15b LNatSchG) vorhanden, die in die Planung einbezogen werden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es besteht eine **geringe Empfindlichkeit** der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Oberflächengewässer gegenüber der angestrebten Planung.

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Natura 2000, Naturschutz- oder Land-

schaftsschutzgebiete vorhanden.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Bei Umsetzung der angestrebten Planung werden sich erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bodenversiegelung ergeben, da dem Boden so die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Diese Umweltauswirkungen sind im bestehenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 60 jedoch bereits abschließend betrachtet worden, so dass für die Änderung der Planung „keine erheblichen Auswirkungen“ festzustellen sind.

### **3. Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a Abs. 2 hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, ...". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §7 LNatSchG gewertet.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Naturraumes der Barmstedt-Kisdorfer Geest. Als Bodentyp stehen hier Gley-Podsole im Übergang zu vergleytem Eisenhumus-Podsol an. Hierbei handelt es sich um Boden aus humosem, schluffigem Sand mit Orterde oder Ortstein über Sand und Kies, stellenweise in Überlagerung mit älteren Torfen und Mudden.

Diese Bodentypen zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe aus.

Die Böden in den unversiegelten Bereichen des Untersuchungsgebietes sind als landwirtschaftliche Flächen Träger potenziell höherwertiger Vegetation und stehen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Die Grundwasserflurabstände sind zumindest zeitweise geringer als 1,00 m anzunehmen. Daher ist die schützende Deckschicht des Bodens verhältnismäßig dünn und das Grundwasser besonders empfindlich gegenüber Stoffeinträgen. Auch besitzen die Flächen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die natürlichen Boden und Grundwasserhältnisse weisen eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber der angestrebten Planung auf.

Altlasten: In der Stadt Kaltenkirchen liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Vorbereitung der Versiegelung wurde im Zuge der Bebauungsplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist der Eingriff aufgrund der Reduzierung der Versickerung als erheblich einzustufen.

Hieraus leiten sich für das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Der Eingriff und die Kompensation sind im Ursprungsbebauungsplan/ Grünordnungsplan bearbeitet und bilanziert worden. Die erforderlichen Aussagen zum Ausgleich wurden gemacht. Da weder die Art der Versiegelung noch ihre Ausdehnung wesentlich abweicht, sind aus der hier zu beurteilenden Änderung **keine erheblichen**

**Umweltauswirkungen** zu erwarten.

**weltauswirkungen** zu erwarten.

#### **4. Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich sind keine Gewässer vorhanden. Der vorhandene Regenrückhalte-  
raum südöstlich des Geltungsbereiches weist ebenso wenig Empfindlichkeiten aus, wie  
der in Zusammenhang mit der Ausgangsplanung vorgesehene Retentionsraum südlich  
der Bebauung.

Für die Reinigung des anfallenden Wassers, auch bei Havariefällen, sind Regenklärbe-  
cken außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet. Die Ableitung des Schmutzwassers  
ist über das Kanalnetz der Stadt zum Klärwerk des AZV Pinneberg in Hetlingen vor-  
gesehen.

#### **Umweltauswirkungen der Planung**

Die Umplanung verzichtet auf die offene Führung von Regenwasser. Hieraus resultie-  
ren jedoch **keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser.

#### **5. Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Überbauung von bislang nicht überbauten Bereichen sind im Allgemeinen  
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.

In Gebieten mit städtischen Klimaverhältnissen (verringerte Luftfeuchtigkeit, erhöhte  
Temperaturen) ist eine Empfindlichkeit der Luft- und Klimasituation gegenüber der  
Ausweitung der Bebauung festzustellen.

#### **Umweltauswirkungen der Planung**

Die Bebauungssituation schränkt die Kaltluftentstehung auf den landwirtschaftlichen  
Flächen im Flottmoor ein. Auch hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies bereits  
durch den vorhandenen Bebauungsplan verankert ist. Die vorgesehene Änderung führt  
zu **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** für dieses Schutzgut.

#### **6. Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es grenzt im Norden an den bereits realisierten  
Bauabschnitt des B-Planes 60 an, der durch Einzelhausbebauung und einen Kindergar-  
ten mit großer Freifläche charakterisiert wird. Dieser erste Teil wird durch den ost-  
westlichen Wanderweg mit Baumbestand und Knicks von der südlich angrenzenden  
landwirtschaftlich geprägten Flottmoorfläche abgegrenzt, die im Süden wiederum  
durch Gewerbebauten beeinflusst wird. Die westlich gelegenen Hochhäuser und die  
Verkehrsflächen bewirken ein städtisch geprägtes Gesamtbild. Der Übergangscharak-  
ter bewirkt eine **allgemeine Empfindlichkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild.

#### **Umweltauswirkungen der Planung**

Auf Grund der vorausgegangenen, rechtskräftigen Planung, die als Bezugsmaßstab  
dienen muss, ergeben sich **keine zusätzliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes  
Landschaft.

## 7. 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- und Sachgüter betroffen. Insofern ergibt sich keine Empfindlichkeit für dieses Schutzgut.

## Umweltauswirkungen der Planung

Es ergeben sich **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

## 8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtende 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.

## 9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltwirkungen werden in der folgenden Tabelle zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

**Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

(3 sehr erheblich; 2 erheblich; 1 weniger erheblich; 0 nicht erheblich)

| Schutzgut                                   | Beurteilung der Umweltwirkungen                | Erheblichkeit (allgemein) | Erheblichkeit bezüglich der Überarbeitung |
|---|--|---------------------------|---|
| <b>Mensch</b>                               | Belastung durch Emissionen                     | 1                         | 0   |
|   | Einschränkung der Erholungsfunktion            | 2                         | 1   |
| <b>Pflanzen, Tiere, Oberflächengewässer</b> | Verlust von Lebensräumen                       | 2                         | 0   |
| <b>Boden, Grundwasser</b>                   | Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung | 3                         | 0   |
|   | Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate     | 3                         | 0   |
| <b>Wasser</b>                               | Einleitung von Regenwasser in den              | 1                         | 0   |

| Schutzgut                   | Beurteilung der Umweltwirkungen   | Erheblichkeit (allgemein) | Erheblichkeit bezüglich der Überarbeitung |
|-----------------------------|---|---------------------------|---|
|                             | Vorfluter   |                           |   |
| <b>Luft und Klima</b>       | Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung                             | 2                         | 0   |
| <b>Landschaft</b>           | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes  | 2                         | 0   |
| <b>Kultur und Sachgüter</b> | nicht betroffen   | 0                         | 0   |
| <b>Wechselwirkungen</b>     | Beeinträchtigung der Bodenfunktionen für Tiere und Pflanzen und Wasser                    | 2                         | 0   |
|                             | Beeinträchtigungen der Funktion der Vegetation für Tiere, Landschaftsbild und Luft/ Klima | 1                         | 0   |

#### 4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 ergab sich für die zu betrachtende Fläche die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und Flächen für die Naherholung (Wanderweg, Spielplatz). Es ergab sich ein flächenhafter Kompensationsbedarf. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild wurden durch Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes begegnet. Beeinträchtigungen durch planungsbedingte Immissionen waren nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes in der hier beschriebenen Art und Weise verändert den Grad der Beeinträchtigung in unerheblichem Maße (vgl. Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs). Wegeführung und Ortsrandeingrünung werden auf andere Weise, in der Umsetzung der südlich anschließenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die Ausgleichsflächen werden nicht verändert.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die so genannte Nullvariante beinhaltet in diesem Fall die Realisierung des Ursprungs-B-Plans, so dass sich die Umweltwirkungen nur unwesentlich unterscheiden.

#### 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

Die Versiegelung und Überbauung von Böden im oben dargestellten Rahmen sind im

Plangebiet unvermeidbar, da keine Standortalternativen bestehen. Hiermit geht eine Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und eine Aufhebung der Versickerungsfähigkeit einher.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, sind ebenfalls unvermeidbar.

Der Ausgleich dieses unvermeidbaren Eingriffs ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 60 vorgesehen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan 60 abgearbeitet. Die folgende Eingriffsbilanzierung weist nach, dass sich die Eingriffsintensität durch die Überplanung leicht verringert. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

| Ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung<br>für den Bebauungsplan 60 "Südlich des Flottkamps" (Teilbereich 2. Änderung) |                 |         |  |                              |  |                               |
|---|-----------------|---------|--|------------------------------|--|-------------------------------|
|   | Planungsbestand |         |  |                              |  |                               |
|   | Neuplanung      |         |  |                              |  |                               |
| Schutzgut Boden (Eingriff: Flächenversiegelung)   |                 |         |  |                              |  |                               |
|   | Gesamtfläche    | GR/ GRZ | Faktor gem. BauNVO §19                                       | anzurechnender Flächenanteil | geforderter Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor gem. Runderlass 1998 | Eingriffs / Ausgleichsflächen |
| Wohnbauflächen  |                 | 5983    | 1,25   | 7478,75                      | 0,5  | 3739,38                       |
|   |                 |         | (reduziert wegen gesonderter Ausweisung der Verkehrsflächen) |                              |  |                               |
|   | 15222           | 0,3     | 1,5  | 6849,9                       | 0,5  | 3424,95                       |
|   | 14783           | 0,25    | 1,5  | 5543,625                     | 0,5  | 2771,81                       |
| Verkehrsflächen privat  | 5592            | 1       |  | 5592                         | 0,5  | 2796,00                       |
| enthalten im anzurechnenden Flächenanteil   |                 |         |  |                              |  |                               |
| Verkehrsflächen öffentlich<br>einschl. der Randwege   | 6346            | 1       |  | 6346                         | 0,5  | 3173,00                       |
|   | 3876            | 1       |  | 3876                         | 0,5  | 1938,00                       |
| Wege in Grünflächen   | 717             | 1       |  | 717                          | 0,5  | 358,50                        |
|   | 824             | 1       |  | 824                          | 0,5  | 412,00                        |
| Öff. Park- und Entsorgungsplätze  | 632             | 1       |  | 632                          | 0,5  | 316,00                        |
| entfallen   |                 |         |  |                              |  |                               |
| Entwässergräben, gedichtet, techn. Wasserbauwerke   | 1295            | 1       | 20765,75   | 1295                         | 0,5  | 647,50                        |
| entfallen   |                 |         |  |                              |  |                               |
| <b>anzurechnende Eingriffsfläche</b>  |                 |         |  |                              |  | <b>11030,38</b>               |
| <b>anzurechnende Eingriffsfläche</b>  |                 |         |  |                              |  | <b>8546,76</b>                |
|   |                 |         |  |                              |  |                               |
| Bilanzüberschuss durch 2. Änderung  |                 |         |  |                              |  | 2483,61                       |

Aus der Überplanung ergibt sich eine Reduzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen um  $(11.030,98 - 8.546,76) = 2.483 \text{ m}^2$ .

#### **4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Bebauungsplan, wobei die Änderungen durch die Nachfrage an Bauformen bedingt sind. Bezogen auf den **Planinhalt** gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

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

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde bei der Erstaufstellung ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dessen Rahmen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet wurde. Hierbei wurde der Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein als Grundlage herangezogen.

Für die Beschreibung und Beurteilung des Umweltzustandes wurde eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen durchgeführt.

Weitere Grundlagen sind der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen (2004) und die lärmtechnischen Untersuchungen, die 2000 für das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden.

#### **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. In Wohngebieten können sich Veränderungen der Umweltauswirkungen vor allem hinsichtlich der Verkehrsmenge entwickeln, die unter ständiger Beobachtung durch die Öffentlichkeit und die Verwaltung stehen. Die Überwachung der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt kontinuierlich im Rahmen der Verwaltungstätigkeit der Stadt Kaltenkirchen.

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

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planungen dar. In diesem besonderen Fall einer Planänderung untersucht er nicht die Auswirkungen der Bebauung des Standortes überhaupt, sondern beschränkt sich auf die Bewertung der neuen Planungsüberlegungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes südlich des Flottkamps soll ermöglichen, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Reihen- und Mehrfamilienhäuser Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Wegeführung bleibt weitgehend erhalten. Die weiteren Zuordnungen und Festsetzungen (Knicks, Bäume, Spielplatz) werden ebenfalls nicht verändert. Da am neuen Ortsrand künftig Einzelgrundstücke liegen, wird auf den Weg

südlich des Bebauungsgebietes verzichtet. Die Festsetzung der wegebegleitenden Baumreihe entfällt. Die Ortsrandeingrünung wird über die Gestaltung der südlich angrenzenden Fläche für den Regenwasserrückhalt vorgenommen.

Da hierdurch die durch die Gebäude und die Verkehrsflächen in Anspruch genommene Fläche geringer wird, nimmt auch die Belastung der Umwelt ab. Dies gilt beispielsweise für die Menge des Regenwassers, das auf den freien Flächen versickern kann bzw. für die Verdunstung von den freien Flächen, die zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Für Pflanzen und Tiere, die im Gebiet des Planes keinem besonderen Schutz unterliegen, verändert sich die Situation durch die Änderung des Planes nicht. Insbesondere gibt es keine Hinweise auf "besonders" bzw. "streng" geschützte Arten.

Weitere Gesichtspunkte, die der Umweltbericht untersucht, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen. Auch hier verändern sich die Auswirkungen kaum.

## **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)