

# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 61 „Westerwohld-Nord“ 6. vereinfachte Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:  
nördlich der L 326 und westlich der Hamburger Strasse



**Endgültige Planfassung**

18.10.2011

(Stadtvertretung)

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bebauung .....</b>	<b>4</b>
4.1. Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2. Bauweise .....	4
<b>5. Grünordnung, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
5.1. Feststellung des Eingriffs.....	5
5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsbildes.....	5
5.3. Entwicklung .....	6
5.3.1. Sichtbarkeit .....	6
5.3.2. Beeinträchtigte Bereiche .....	9
5.3.3. Gestaltung der Bauflächen .....	9
5.3.4. Ausgleich / Bilanzierung.....	9
5.3.5. Pflanzenauswahl.....	10
<b>6. Sonstige Hinweise.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Kosten .....</b>	<b>11</b>
<b>Anlagen zur Grünordnung / landschaftspanerischen Fachbeitrag:</b>	
○ Anlage 1/ Blatt 1: Lageplan Landschaftsbild –Bestand	
○ Anlage 1/ Blatt 2: Lageplan Landschaftsbild -Entwicklung	

# 1. Grundlagen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.09.2009 beschlossen, die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Gewerbegebiet „Westerwohld - Nord“ des am 17.02.2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes aufzustellen. Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 überlagert wesentliche Teile der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 61 (Datum des Inkrafttretens: 28.07.2009). In dem überlagerten Bereich gelten mit in Kraft treten der 6. vereinfachten Änderungen deren Festsetzungen.

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 Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1000.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (s.a. Kapitel Anlass und Ziele). Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB, die Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet.

Für den Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung werden gegenüber der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Westerwohld-Nord“ lediglich die maximale Gebäudehöhe und für einen Teilbereich die maximale Geschossigkeit heraufgesetzt sowie damit einhergehende ergänzende Festsetzungen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des stärkeren Eingriffs in das Landschaftsbild getroffen.

**In dieser Begründung werden nur die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen begründet. Für die unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründungen der 5. Änderung und des Ursprungsplans verwiesen.**

## 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Die Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH, Bokel, hat die landschaftsplanerische Bewertung erstellt.

## 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird im B-Plan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 9,5 ha.

## 2. Anlass und Ziele

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die von Seiten eines Investors angestrebte Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Bürotrakt und modernem Hochregallager mit einer Gebäudehöhe von maximal 35 m im südlichen Teil des Geltungsbereichs der zzt. geltenden 5. Änderung, um auf diese Weise in ökonomisch optimierten Produktions- und Logistikabläufen mit möglichst kurzen innerbetrieblichen Wegen eine optimale Wertschöpfung zu erreichen. Das konkrete Vorhaben entspricht der zentralen Zielsetzung der 5. Änderung, Gewerbeflächen, insbesondere für die Anordnung von großflächigem und kfz-orientiertem Gewerbe, zu schaffen. Für dieses Gewerbesegment bietet sich dieser Standort aufgrund der siedlungsfernen und verkehrsgünstigen Lage an. In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist in diesem Bereich eine max. Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt. Um den Anforderungen moderner Logistikbetriebe, einschließlich des konkreten Vorhabens nach größeren Gebäudehöhen zu entsprechen, ist auch im Sinne der Zielsetzung der 5. Änderung, eine Heraufsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximalen Geschossigkeit erforderlich. Für den nördlichen Teil (GE 1) soll die max. Gebäudehöhe nur geringfügig erhöht werden.

Das geplante Bauvorhaben des potenziellen Investors sieht einen Bauabschnitt im Geltungsbereich der 6. Änderung vor. Bei entsprechendem Bedarf ist zudem eine Erweiterung Richtung Westen über den Geltungsbereich der 6. Änderung hinaus anvisiert. Daher wird zeitversetzt zu der 6. Änderung, das Planverfahren für die 7. Änderung durchgeführt, die das Gewerbegebiet nach Westen erweitert.

Der westliche Rand des Geltungsbereichs der 6. Änderung wird dann durch die 7. Änderung überlagert, um zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen zu erzielen und die öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebietserweiterung anzupassen.

**Ziel und Zweck** der 6. Änderung ist eine Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhe an die modernen Anforderungen von Logistikunternehmen und eine damit verbundene intensivere Ausnutzung der gewerblichen Flächen. Die Stadt kann damit einer zusätzlichen Versiegelung entgegenwirken und dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden (gem. § 1a (2) BauGB) gerecht werden. Zudem wirkt sich die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeit positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen und die Arbeitsmarktsituation der Stadt aus. Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet im Bereich der 6. Änderung größere Gebäudehöhen zuzulassen, da der Bereich aufgrund der größeren Grundstücke und der Lage am Autobahnzubringer für Logistikbetriebe prädestiniert ist.

Da für die 6. vereinfachte Änderung die wesentliche Zielsetzung der 5. Änderung, Flächen insbesondere für kfz-orientierte, großflächige Gewerbebetriebe (Logistik) zu schaffen, weiterhin gilt und hierfür lediglich die Gebäudehöhe bzw. die Geschossigkeit entsprechend den Anforderungen solcher Betriebe heraufgesetzt wird, werden die **Grundzüge der Planung nicht berührt**, so dass die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 den Anforderungen an das **vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** entsprechen.

### 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Ergänzend zu der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass gemäß Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998 für den Bereich zwischen den Ortslagen Kaltenkirchens und Henstedt-Ulzburgs eine **Grünzäsur** dargestellt ist. Sie beginnt ca. 1,5 km westlich des Plangebietes, nahe der BAB A7, verläuft zunächst entlang der Gemeindegrenze und dann im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 5. bzw. 6. Änderung. Die Grünzäsur endet westlich des Siedlungsbereiches von Kaltenkirchen. Östlich der AKN-Trasse / Hamburger Straße ist eine weitere Grünzäsur dargestellt. Die beiden Grünzäsuren sind durch die Siedlungs- bzw. Verkehrsachse unterbrochen und liegen versetzt zueinander. Dem allgemeinen raumordnerischen Ziel einer Grünzäsur, ein ungegliedertes, bandartiges Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zu verhindern, wird somit bereits im Bestand nicht bzw. nur in eingeschränkter Form entsprochen. Auch dem raumordnerischen Ziel einer naturräumlichen Vernetzung kann entlang der gedachten Verbindung zwischen den beiden Grünzäsuren aufgrund des baulichen Bestandes und planerischer Festlegungen – u.a. stellt der Flächennutzungsplan für Kaltenkirchen für den Bereich der 5. bzw. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Gewerbeflächen dar – bereits heute nicht entsprochen werden. Mit der Festsetzung einer Maßnahmenfläche parallel zur Landesstraße L 326, die östlich Anschluss an weitere Grün-/bzw. Maßnahmenflächen hat, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 61, 6. Änderung dennoch eine untergeordnete Grünverbindung.

### 4. Bebauung

#### 4.1. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet GE 2 mit einer Maximalhöhe von 35 m festgesetzt, um entsprechend den oben beschriebenen Zielen Gewerbebestände für moderne Logistikbetriebe mit entsprechenden Hallenhöhen bereit zu stellen. Des Weiteren wird im GE 2 die maximale Geschossigkeit von bisher zwei auf vier erhöht, um auch für die Gebäudeteile mit Büronutzungen eine bessere Ausnutzung der Grundfläche zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet durch gewerbliche Bauten stark vorgeprägt. Wohngebiete, die ggfs. durch entsprechende Gebäudehöhen beeinträchtigt werden könnten, bestehen in der näheren Umgebung nicht. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der zur offenen Landschaft und der nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle „Hof Hohenmoor“ mit privilegierter Wohnnutzung wirkt, wird im Gewerbegebiet GE 1 die maximale Gebäudehöhe lediglich um 2 m auf maximal 18 m erhöht. Die Geschossigkeit bleibt hier mit maximal 2 Geschossen unverändert.

#### 4.2. Bauweise

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Bauweise, so dass die maximal möglichen Gebäudelängen durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorschriften der Landesbauordnung bestimmt werden. Damit werden im Geltungsbereich entsprechend der angestrebten Nutzung als Gewerbegrundstücke, insbesondere auch für Logistikbetriebe, die erforderlichen größeren Gebäudelängen ermöglicht.

## 5. Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffes durch die Heraufsetzung der maximalen Gebäudehöhe und möglicher Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, der im folgenden wiedergegeben wird. Die darin aufgeführten Festsetzungen sind entsprechend in den Bebauungsplan im Text Teil B aufgenommen worden.

### 5.1. Feststellung des Eingriffs

Die Änderung der Höhe baulicher Anlagen von 16 auf 18 bzw. 35 m Höhe berührt ausschließlich das Schutzgut „Landschaftsbild“. Es handelt sich um einen Eingriff gem. § 14 (1) BNatSchG, für den ein Ausgleich zu schaffen ist (Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.).

Mit der Änderung sind keine neuerlichen Eingriffe in die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und deren Wirkungsgefüge) des Naturschutzrechts verbunden, da die Fläche nicht erweitert wird.

### 5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild des Bereiches ist durch die verschiedenen vorhandenen oder geplanten baulichen Anlagen im Osten des Geltungsbereiches vorbelastet. Die Gewerbegebiete Kaltenkirchens und Henstedt-Ulzburgs, sowie die angrenzenden Straßen kennzeichnen die Situation:

- Der Bebauungsplan 61 ‚Westerwohld-Nord‘ ist in Teilen bebaut, maßgeblich ist jedoch die mögliche Bebauung der Flächen mit Gewerbeanlagen bis zu einer Höhe von 11,00 m.
- Im Bereich der 5. Änderung ist bisher eine max. Gebäudehöhe von 16,00 m festgesetzt, die für die nunmehr vorgesehene Erhöhung die Grundlage bildet.
- Nördlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 (5.Änderung) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 74 in Aufstellung, durch den sich der Ortsrand Kaltenkirchens nach Westen verschiebt. Hier ist ebenfalls eine max. Gebäudehöhe von 16,00 m festgelegt worden.
- Im Süden schließen sich, jenseits des Autobahnzubringers auf Henstedt-Ulburger Gemeindegebiet, Ausgleichsflächen und Gewerbeflächen an. Die Festsetzung der Traufhöhe beträgt 12,00 m (B-Plan 101) und steigt im angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan 106) auf 15,00 m an. Für ein Grundstück (B-Plan 83) ist eine Traufhöhe von 21,00 m festgesetzt worden.
- Der Hof Hohenmoor ist als moderner landwirtschaftlicher Betrieb mit Ställen und einer Biogas-Nebenanlage ausgestattet. Hier wird eine durchschnittliche Höhe von 10 m angenommen.

Darüber hinaus wird insbesondere der südliche Teil des Landschaftsraumes durch den Autobahnzubringer hinsichtlich der Zerschneidung der Landschaft und der Geräuschkulisse beeinflusst.

Diese Flächen haben eine **geringe Bedeutung für das Landschaftsbild**, es handelt sich um „Bereiche, deren naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt oder zerstört worden ist“

Westlich dieser Flächen schließt sich eine Agrarlandschaft an, in der das Knicksystem in unterschiedlicher Dichte vorhanden ist. Die Hauptausrichtung ist Nord- Süd. In den östlichen, dem Geltungsbereich nahegelegenen Flächen ist das System dichter und z.T. auch Ost-West ausgerichtet. Naturnah gestaltete Bereiche und einige Biotope kennzeichnen den Übergang zur Niederung mit der Krückau als Element des landesweiten Biotopverbundsystems. Zwischen der Krückau und den nördlich angrenzenden Wohngebieten verläuft ein Wanderweg, dieser Bereich ist insbesondere für die wohnungsbezogene Naherholung relevant. Der Bereich südlich des Hofes Hohenmoor ist mit Feldgehölz, Teich- und Röhrichtflächen zusätzlich ausgestattet.

Hier ist eine **mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild** zu konstatieren (Bereiche, in denen die naturräumliche Eigenart zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist).

Der Bereich zwischen den Ortslagen Kaltenkirchens und Henstedt-Ulzburgs, das heißt zwischen den genannten Gewerbegebieten, ist im Regionalplan für den Planungsraum I als „Grünzäsur“ dargestellt (vgl. Kapitel 3).

### 5.3. Entwicklung

Für die Bebauung der Fläche ist die Staffelung der Gebäudehöhen vom nördlichen Rand nach Süden vorgesehen, so dass am Landschaftsrand im Gewerbegebiet GE 1 mit 18 m geplanter Höhe nur eine Veränderung von 2 m gegenüber dem geltenden Recht der 5. Änderung ermöglicht wird.

Im Abschnitt Gewerbegebiet GE 2 mit 35 m Höhe werden die geplanten Gebäude Knicks und den größten Teil des in Form von Überhängen und Feldgehölzen vorhandenen Baumbestands bei weitem überragen. Für eine Vielzahl von Betrachtungsstandorten wird die Horizontlinie unterbrochen. Die Baukörper überragen auch die östlich vorhandenen Gebäude, insbesondere da die zulässigen Gebäudehöhen häufig nicht ausgeschöpft wurden.

Im Bebauungsplan Nr. 61 sind erst geringe Teilflächen bebaut, so dass der Bereich noch nicht seine prägende Wirkung erzielt.

Der Bebauungsplan Nr. 74 befindet sich zur Zeit noch in der Aufstellung und ist daher in der Örtlichkeit noch nicht erkennbar. Auf Grund des Verfahrensstandes (durchgeführte Auslegung) ist eine Berücksichtigung jedoch angemessen.

#### 5.3.1. Sichtbarkeit

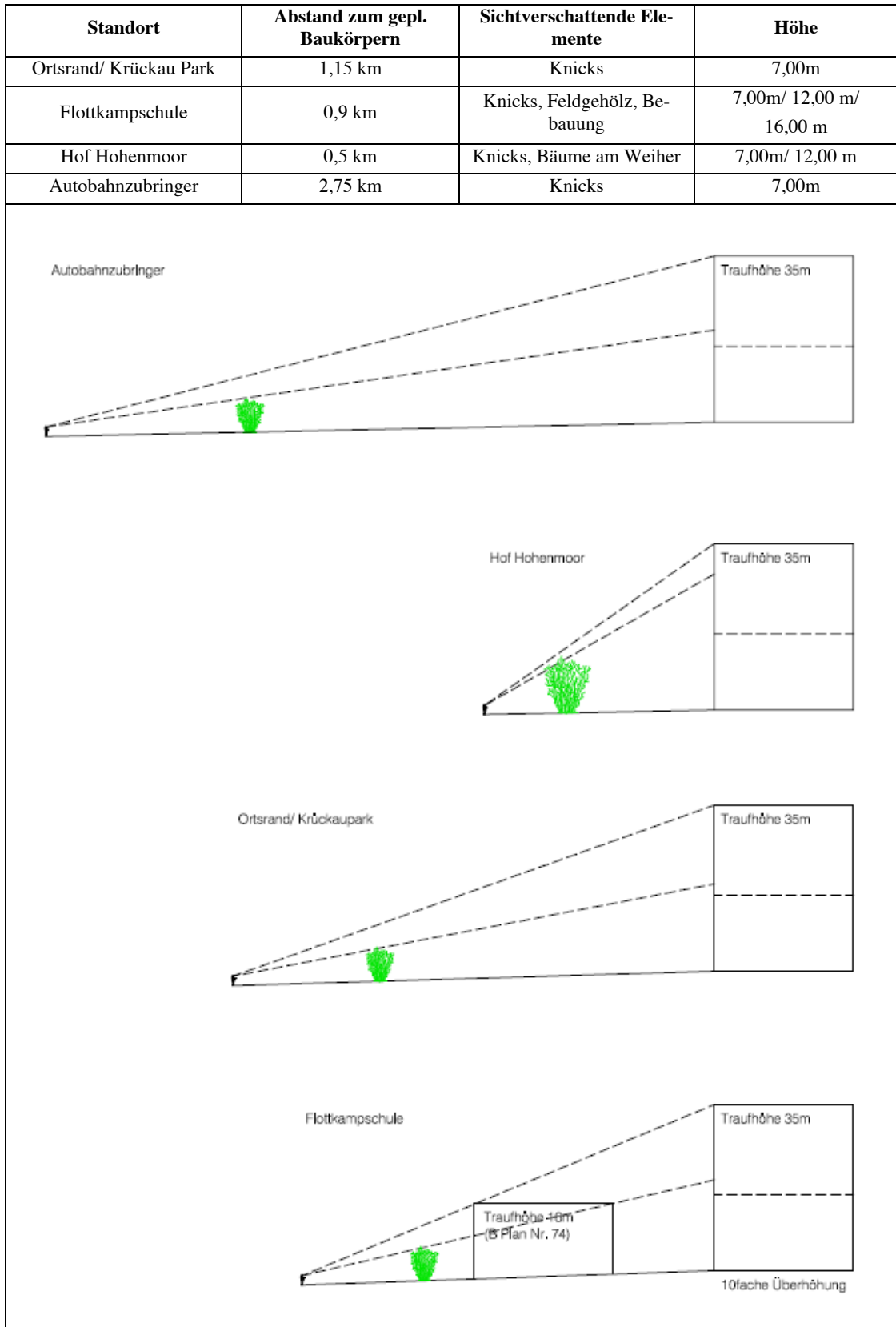
Die Wahrnehmbarkeit steht in Abhängigkeit von der Entfernung zum Gebäudestandort und von der Sichtverschattung durch andere Gebäude, Wald und Knicks. Hierbei ist auch die Entfernung zum sichthindernden Element von Bedeutung.

Die Höhe der Bauflächen über NN liegt 2 - 3 m über den für die Betrachtung besonders wichtigen Standorten am Ortsrand Kaltenkirchens bzw. 1 m über den Betrachterstandorten am Hof Hohenmoor.

Für Knicks wird eine mittlere Höhe von 7,00 m angenommen. Überhänger sind gem.

der Biotopverordnung im Abstand von 40 – 80 m zu erhalten. Ein dichter Abstand sollte daher für diese Betrachtung nicht zu Grunde gelegt werden.

Die geometrischen Abhängigkeiten wurden für die oben im Lageplan dargestellten Standorte ermittelt und in den folgenden Skizzen dargestellt.





Im Gegensatz zu Waldflächen bieten Knicks im Winter auf Grund ihrer geringen Tiefe nach dem Laubfall nur einen geringen Sichtschutz.

Die Fassaden mit 35 m Höhe stellen einen Übergang in die freie Landschaft dar, der durch die umgebenden Knicks nicht mehr ausreichend abgeschirmt werden kann. Aufgrund des regelmäßigen Rückschnittes, der Möglichkeit auch die Überhänger in Abständen zu entnehmen sowie dem winterlichen Laubfall ist keine kontinuierliche Einbindung in die Landschaft gegeben.



Abb.: **beispielhafte** Fotomontage – Gebäude in Henstedt-Ulzburg, Traufhöhe 21 m, graphisch vergrößert auf 35 m, vom Krückauwanderweg aus gesehen

### 5.3.2. Beeinträchtigte Bereiche

Zur Ermittlung des hinsichtlich des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigten Bereiches wird in Anlehnung an die entsprechende Bewertung von Windenergieanlagen (Grundsätze zur Planung von Windkraftanlagen, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr Schleswig-Holstein vom 22. März 2011) die 15fache Traufhöhe verwendet. Im Unterschied zu den Windrädern fehlen den Gebäuden zwar bewegliche Teile, jedoch wird der Eingriff auf Grund von weitaus größerer Massivität, Farbe und ggf. Beleuchtung als vergleichbar eingestuft. Im Plan „Landschaftsbild-Bestand“ (vgl. Anlage) werden die durch die vorhandene Bebauung vorbelasteten Bereiche dargestellt und im Plan Landschaftsbild-Entwicklung die zusätzliche Beeinträchtigung des unmittelbaren Umfeldes quantifiziert.

Der sogenannte erheblich beeinträchtigte Bereich gem. der zuvor genannten Abgrenzung hat eine Größe von ca. 6,5 ha (graphisch ermittelt) und beinhaltet Knicks verschiedener Ausprägung als gliedernde Elemente. Die Knickstruktur des Ausschnittes hat sich mindestens seit 1880 nicht wesentlich verändert.

### 5.3.3. Gestaltung der Bauflächen

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild soll die vorhandene Einfassung der Bauflächen mit Knicks durch die zusätzliche Festsetzung 5.2 von Baumpflanzungen verbessert werden, die sich auf den zur Landschaft orientierten Bereich konzentrieren. Diese Baumpflanzungen haben nicht nur naturschutzfachlichen Hintergrund, sondern sind auch städtebaulich im Hinblick auf die Ortsbildwirkung zur Abrundung des Siedlungskörpers motiviert.:

#### **Festsetzung 5.2:**

*„Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung /im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag). Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 cbm zu betragen.*

*Sofern Gebäude mit einer Höhe von mehr als 16m entstehen, sind anstelle der in Satz 1 genannten Bäume am nordwestlichen Rand des jeweiligen Grundstücks großkronige Laubbäume (entsprechend Pflanzliste in der Begründung/im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag) mit einem Mindeststammumfang von 25 cm im Abstand höchstens 20 m untereinander in einem durchwurzelbaren Volumen von mindestens 12 cbm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bei schmalkronigen Bäumen ist der Pflanzabstand zu verringern.“*

### 5.3.4. Ausgleich / Bilanzierung

Als Bezugsraum für den Ausgleich wird der Bereich zwischen dem Autobahnzubringer / Stadtgrenze im Süden, der Bebauung im Norden und Osten und der A7 im Westen gewählt.

Aus der überlagernden Flächenermittlung (vgl. Darstellungen Plan 2 in der Anlage)

ergibt sich eine über das heutige Maß beeinträchtigte Fläche von ca. 6,5 ha. In Anlehnung an den Orientierungsrahmen der Kompensationsermittlung Straßenbau (AK beim Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr SH, 2004) liegt die Fläche im Bereich der „visuellen Wirkzone II“ von 200 bis 1.500 m Abstand zum Eingriff und wird auf Grund der mittleren Flächenempfindlichkeit mit einem Faktor von 0,125 belegt. Es ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 0,81 ha, die beispielsweise durch die Bewaldung einer Fläche umgesetzt werden könnten. Im o. g. Betrachtungsraum steht jedoch keine adäquate Fläche zur Verfügung, so dass über eine Betrachtung des Wertes (ca. 25.000 €/ ha einschließlich Grunderwerb) statt dessen die Pflanzung von 20 Bäumen (ca. 1000 €/ Stück einschließlich äquivalentem Grunderwerb) im Bereich des Krückauwanderweges vorgenommen wird.

Unabhängig von der theoretischen-rechnerischen Herleitung eines Bilanzierungswertes ist diese Maßnahme fachlich angemessen. Für den Spaziergänger auf dem Krückauwanderweg als „wahrscheinlichstem Betrachter“ der neuen Situation, wird der der neuen Bebauung vorgelagerte Raum auf einer Strecke von mehreren 100 m Wegelänge mit sichtverstellenden bzw. die Horizontlinie unterbrechenden Großgehölzen strukturiert, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen wird.

#### **Festsetzung 3.4:**

*„Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs folgende Maßnahme auf den Flächen der Gemarkung Kaltenkirchen, Flur 16, Flurstücke 31/4, 29/5, 240, 154/2, 24/42, 29/24 zugeordnet:*

*Am Krückauwanderweg sind zwischen den Straßen Hohenmoorweg und Brookkate entsprechend einer Freiraumplanung bzw. örtlicher Festlegung 20 heimische und standortgerechte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.“*

#### **5.3.5. Pflanzenauswahl**

##### **Gewerbeflächen (TF 5.2)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Populus alba	Pappel
Populus nigra ‚Italica‘	Säulen-Pappel (Pflanzabstand 12 m)
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche (Pflanzabstand 12 m)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

##### **Landschaft (TF 3.4)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

## 6. Sonstige Hinweise

Durch das Amt für Katastrophenschutz und Kampfmittelräumdienst des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde eine visuelle Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder durchgeführt, ob **Kampfmittel** zu erwarten sind. Dabei könnten keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bomben) festgestellt werden.<sup>1</sup>

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf **archäologische Kulturdenkmäler** durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Der Anschluss des Baugebietes an die zentrale **Wasserversorgung** der Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH kann erfolgen. Ebenso kann die **Löschwasserversorgung** aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung im Rahmen des bestehenden Vertrages über die Kosten zum Bau und zur Unterhaltung der Hydranten entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 bereitgestellt werden. Vor Beginn der Erschließung ist die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH rechtzeitig zu informieren.

In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde, dem Gewässerpflegeverband und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind im Rahmen der Erschließungsplanung zum benachbarten B-Plan Nr. 74 in einem umfassenden Konzept die Grundsätze der **Oberflächenentwässerung** der gewerblichen Flächen dieses Raumes in Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen erarbeitet worden. Bis zum Satzungsbeschluss des B-Plan Nr. 74 sollen die geeigneten detaillierten Maßnahmen zur sach- und fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers festgelegt und in der Begründung des B-Plans Nr. 74 dargelegt werden. Durch die 6. vereinfachte Änderung bleibt die maximal versiegelbare Fläche unverändert, so dass sie keinen Einfluss auf die Oberflächenentwässerung hat.

## 7. Kosten

Durch die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen.

---

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

Kaltenkirchen, den .....

.....

(Der Bürgermeister)

---

<sup>1</sup> Die Auswertung der Luftbilder ist ein bundesweit anerkanntes Hilfsmittel zum Aufspüren von Blindgängern. Eine Kampfmittelfreiheit kann aber technisch bedingt nicht garantiert werden. Sollten bei den Arbeiten einzelne Munitionsreste gefunden werden, ist die örtliche Polizei zu informieren.