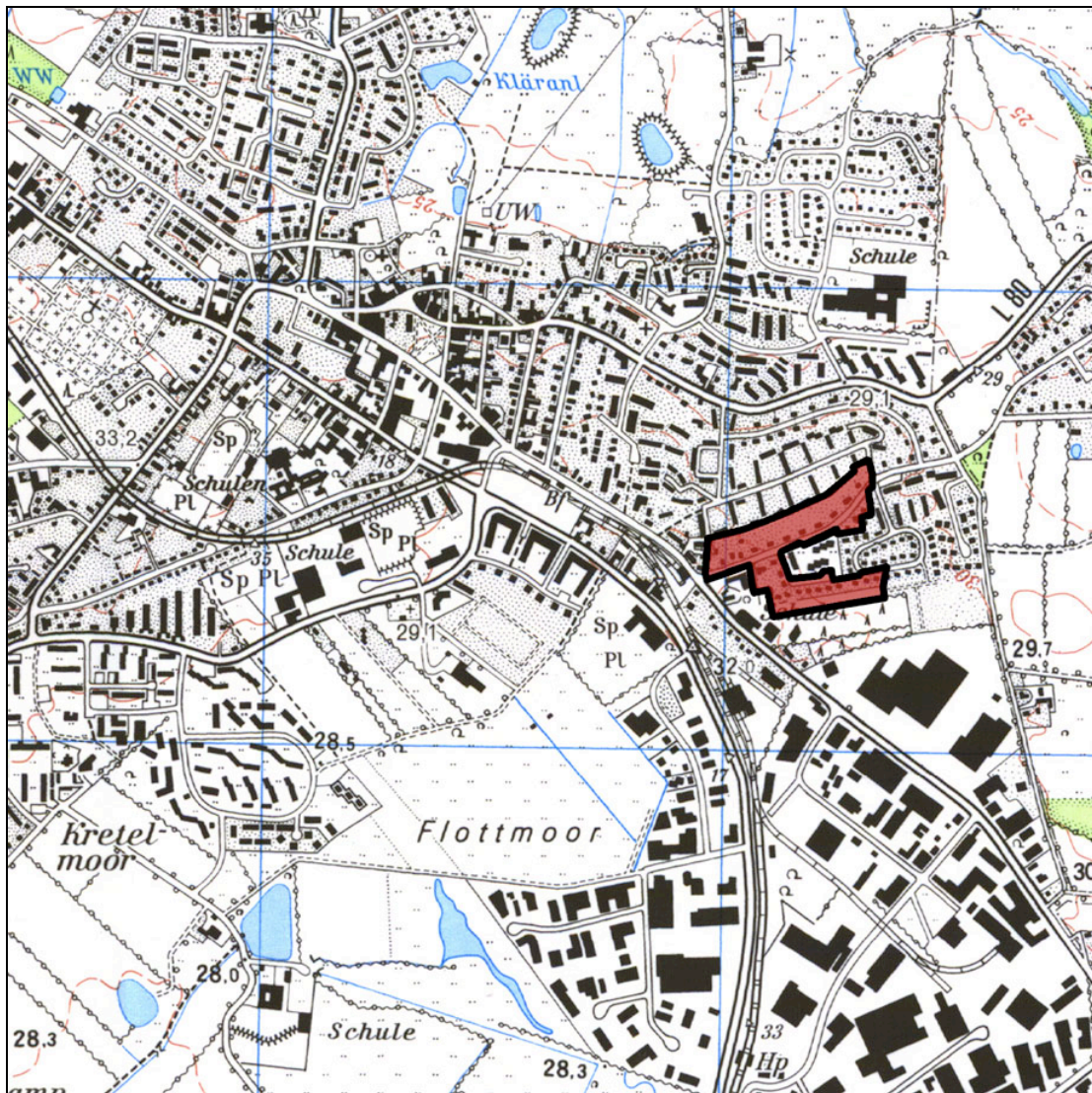


BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 Oersdorfer Weg / Gothaer Straße der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

nördlich des Oersdorfer Weges, südlich und westlich der Gothaer Straße
und östlich der Waldorfschule



endgültige Planfassung

24.06.2008

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3. Plangeltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Städtebauliche Begründung	4
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.1.2. Flächennutzungsplan	4
3.2. Lage und Bestand des Gebietes	4
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	8
3.6. Bodenordnung	9
3.7. Ver- und Entsorgung	9
3.7.1. Wasserversorgung	9
3.7.2. Schmutzwasser	9
3.7.3. Oberflächenentwässerung	9
3.7.4. Stromversorgung	10
3.7.5. Abfallbeseitigung	10
3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen.....	10
3.7.7. Telekommunikation.....	10

4. Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).....	10
4.1. Einleitung	10
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	10
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	11
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
4.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.3.1. Unvermeidbare Beeinträchtigungen	18
4.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich.....	18
4.4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	18
4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
4.6. Zusätzliche Angaben	19
4.6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
4.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	19
4.6.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
4.6.4. Pflanzempfehlung.....	19
5. Kosten	20

Anlage

Lärmstechnische Stellungnahme, LaimConsult, Hammoor, 02.11.2007

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 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 Patzelt, Norderstedt, im Maßstab 1:1000.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Der Umweltbericht wird zum Teil durch das Büro Klütz & Kollegen GmbH, Bokel bearbeitet.

1.3. Plangeltungsbereich

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

2. Anlass und Ziele

Für den Geltungsbereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für den Bereich südlich des Oersdorfer Weges wurde der Bebauungsplan Nr. 8 einschließlich 1. und 2. Änderung am 09.07.2003 für eine Rechtsklarheit rechtswirksam aufgehoben, weil der Ursprungsplan mit Verfahrensfehlern behaftet war.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 sind jetzt mehrere Bauvoranfragen zur Nachverdichtung. An geeigneten Stellen soll eine bisher nicht erfolgte Bebauung in 2. Reihe oder ein rückwärtiges Anbauen ermöglicht werden. Auf diese Weise wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und in gewissem Maße einer weiteren Außenentwicklung der Stadt in die Landschaft vorgebeugt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die an dieser Stelle aufgrund der teilweise großen Grundstücke und innenstadtnahen Lage sinnvolle Nachverdichtung städtebaulich geordnet zu planen. Dabei sind insbesondere der Ortsbild prägende Baumbestand weit-

gehend zu erhalten, die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen (Zufahrten) und der Immissionsschutz zu beachten. Der gewachsenen heterogenen Struktur soll Rechnung getragen werden und die Festsetzungen auf grundlegende Rahmen gebende Elemente begrenzt bleiben.

3. Städtebauliche Begründung

3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und 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 Achsenswerpunkten 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 (Fortbeschreibung 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 Achsenswerpunkt. 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. In dieser dynamischen Entwicklung, z.B. bei Nachverdichtungen, gilt es auch städtebaulichen Fehlentwicklungen in Bestandsgebieten vorzubeugen. In diesem Sinne entsprechen die Festsetzungen des B-Planes den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 71 entsprechen diesen Vorgaben.

3.2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen östlich der Einmündung des Oersdorfer Weges in den Kisdorfer Weg. Der Kisdorfer Weg führt als Gemeindestraße Richtung Nordwesten in nur ca. 500 m Entfernung zum Bahnhof und AKN-Haltepunkt Kaltenkirchen und der dort beginnenden Innenstadt. In Richtung Südosten verläuft er ab dem Kreisel "Feldstraße" als Kreisstraße K 97 Rich-

tung Kisdorf. In südlicher Nachbarschaft des B-Plangebietes befindet sich das Ohlandcenter am Beginn des Gewerbegebietes mit einer Reihe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Westlich des Plangebietes liegen die Waldorfschule und der Waldorfkindergarten; südlich schließen eine kleine gehölzbestandene Freifläche für Schule und Kindergarten und östlich ein Kleingartengelände an. Nördlich und östlich sind Wohngebiete zu finden. Der Oersdorfer Weg - eingestuft als Gemeindeweg 1. Klasse (GIK-Weg) - führt als eine von zwei Ausfallstraßen Richtung Osten in die Nachbargemeinde Oersdorf und in das anschließende Umland. Die Straße ist der aktuell zu verzeichnenden Verkehrsmenge entsprechend ausgebaut.

Der Bereich zwischen Oersdorfer Weg und Gothaer Straße, der nicht im Plangebiet liegt, ist mit 2- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern der 1970er Jahre bebaut, die diesen Bereich städtebaulich prägen.

Das Plangebiet selbst ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf zumeist großen Grundstücken weitgehend bebaut. Nördlich des Oersdorfer Weges sind Siedler-Doppelhäuser aus den 1950/60er Jahren zu finden, die sich durch An- und Umbauten heterogen entwickelt haben. Südlich des Oersdorfer Weges und der Gothaer Straße sowie an der Straße Schöne Aussicht sind Einzelhäuser in den 1970/80er Jahren entstanden. Das Plangebiet ist durch Straßen- und Großbäume geprägt. Insgesamt herrscht eine Wohnnutzung vor; entlang des Oersdorfer Weges haben sich vereinzelt kleingewerbliche Betriebe angesiedelt (Lebensmittelladen / Kiosk sowie Laden für Motorradersatzteile als "Garagenladen").

3.3. Bebauung

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Für die angestrebte überwiegende Wohnnutzung werden die Baugebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs bestehen gemäß textlicher Festsetzung darin, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, weil diese Anlagen die Wohnruhe durch den damit verbundenen Kfz-Verkehr zu einer unangemessen starken Erhöhung der Immissionen führen würde. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden außerdem der vorhandenen städtebaulichen Struktur widersprechen.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Städtebaulich wird eine Abstufung der zukünftigen Dichte bzw. Geschossigkeit entsprechend der Straßenhierarchie angestrebt: Während entlang des Oersdorfer Weges bei einer maximalen Zweigeschossigkeit eine GRZ von 0,3 zugelassen ist, sollen an

der Gothaer Straße maximal eingeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,25 entstehen. Diese GRZ-Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Verdichtung nördlich entlang des Oersdorfer Weges durch Bebauung in 2. Reihe und in den übrigen Bereichen durch Anbau an bestehende Gebäude, ohne dass der Freiflächenanteil des Einfamilienhausgebietes zu sehr begrenzt wird.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und der Firsthöhe von 9,50 m entspricht den städtebaulichen Zielen entlang des Oersdorfer Weges. Mit den Festsetzungen entlang der Gothaer Straße soll der Übergang zum südlich anschließenden Grünflächen- und Gehölzbestand durch einen größeren Freiflächenanteil betont werden. Die entsprechenden Festsetzungen der Eingeschossigkeit und der Firsthöhe von 9,00 m unterstreichen die Zielsetzung und orientieren sich am Bestand. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe dient der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude ab Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur.

Die großzügigen überbaubaren Flächen (Baufenster) werden festgesetzt, um in dem heterogenen Quartier eine ausreichende Flexibilität für zukünftige Wohnbauentwicklungen insbesondere für die Nachverdichtung in 2. Reihe zu gewährleisten.

Südlich der Gothaer Straße ist ein Baufenster geringerer Tiefe festgesetzt, um der vorhandenen Baustruktur zu entsprechen. Aufgrund der Bebauungssituation und insbesondere wegen des benachbarten Kindergartens und Schulaußengeländes (Vermeidung von Immissionskonflikten) ebenfalls auf die zusätzliche rückwärtige Baumöglichkeit (2. Baureihe) verzichtet werden. Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Gebäude, ggf. auch für eine zweite Wohneinheit, sollen jedoch auch hier ermöglicht werden, so dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die Festsetzung der Zone zum Ausschluss von Carports, Garagen und Nebenanlagen wird im folgenden Punkt 3.3.4 begründet.

3.3.4. Gestaltung

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

Straßenbäume haben neben ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für die Verbesserung des Stadtklimas auch eine hohe Relevanz für die Stadtgestaltung. Daher wurden die vorhandenen Bäume weitestgehend als zu erhalten festgesetzt und eine Lückenschließung durch die Neupflanzung eines Baumes vorgesehen. Bei einer potenziellen Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile werden nördlich des Oersdorfer Weges ggf. zusätzliche Zufahrten erforderlich. Sofern im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass die Zufahrt nicht auf andere Weise möglich ist, kann der Bauherr ausnahmsweise den Baum beseitigen lassen, muss jedoch an geeigneter Stelle in der

Baumreihe einen neuen Baum in festgesetzter Pflanzqualität ersetzen.

Nördlich und südlich des Oersdorfer Weges sowie südlich und westlich der Gothaer Straße ist eine Zone (in der B-Plan-Darstellung grau eingefärbt) festgesetzt, in der **die Errichtung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen** nicht zulässig ist. Die Tiefe dieser von Bebauung freizuhaltenden Zone beträgt am Oersdorfer Weg 5 m und an der Gothaer Straße 3 m. Diese Festsetzung wurde getroffen, da die genannten Nebenanlagen ansonsten das städtebauliche, von der öffentlichen Straße aus erlebbare Erscheinungsbild beeinträchtigen. Zuwegungen und Pflasterungen sind hier zulässig.

Die **gestalterischen Festsetzungen** bzgl. der Gebäudegestaltung beziehen sich zum einen auf die Fassade. Hier wurde im Hinblick auf den Bestand (viele Klinker und Putzbauten) und dem an Bedeutung gewinnendem Fassadenmaterial Holz ein großer Spielraum gelassen. Außerdem tragen besonders die Farbwahl und Form der Dächer maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Die festgesetzte Auswahl orientiert sich im Wesentlichen an den in Kaltenkirchen üblichen ortstypischen Farben und Formen. Durch die Festsetzungen sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden, ohne dass die zukünftigen Bauherren zu stark eingeschränkt sind. Die Gestaltung vorhandener Gebäude hat Bestandsschutz. An- und Umbauten vorhandener Gebäude, die andere Gestaltungsmerkmale aufweisen, sind zulässig. Die Begrenzung der Sockelhöhe erfolgt, da sich Gebäude mit sehr hohen Sockeln nicht harmonisch in den Bestand einfügen würden.

3.4. Grünordnung

Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut; weitere Bauvorhaben wären auch nach bisherigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) in einem Umfang zulässig, der mit dem durch den B-Plan getroffenen Maß der baulichen Nutzung vergleichbar ist.

Der § 34 (1) BauGB umfasst das sog. Einfügungsgebot, über das die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Wesentlichen geregelt ist. Angesichts der zum Teil bereits vorhandenen umfangreichen und sich teilweise in die rückwärtigen Grundstücksbereiche erstreckenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie der auch in den Nachbarbereichen vorhandenen Bebauung mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern, wäre demnach auch ohne B-Plan eine Nachverdichtung möglich.

Im Hinblick des planerischen Gebotes des flächensparenden Bauens wird die Verdichtung und Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten der bereits bebauten Flächen im Innenbereich der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorgezogen. Der mit der BauGB Novellierung 2007 eingeführte Abs 3a des § 34 BauGB bietet die Möglichkeit im Einzelfall von dem Einfügungsgebot abzusehen, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigen Betriebes oder eine zulässige bauliche Anlage für Wohnzwecke handelt.

Durch den Bebauungsplan werden somit keine, über das bereits zulässige Maß hinausgehende Nachverdichtungen ermöglicht. Ein Ausgleich bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

Die vom öffentlichen Straßenraum erlebbaren, Ortsbild prägenden **Straßenbäume**

werden als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.¹

In Teilen des Plangebietes bilden Reste von historischen **Knicks** die Grenzbefestigungen. Diese werden, soweit sie einer zukünftigen Bebauung oder Erschließung nicht widersprechen, als nach LNatSchG geschützte Biotope nachrichtlich übernommen.

Besondere Anforderungen an den Naturschutz werden ansonsten nicht gestellt. Geschützte Biotope sind abgesehen von den Knickresten nicht vorhanden.

Südlich der Bebauung Gothaer Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Gehölzbestände, die auf Grund einer genehmigten Waldumwandlung nicht mehr der Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) unterliegen. Insofern sind auch die Vorgaben des § 24 LWaldG bezüglich der Abstandsregelungen baulicher Anlagen zum Wald (Waldschutzstreifen) nicht anzuwenden.

3.5. Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Gebietes erfolgt über den Kisdorfer Weg und den Oersdorfer Weg. Die Verkehrsbelastung des Oersdorfer Weges wurde in zwei Zählungen Mitte 2006 mit ca. 6.000 Kfz / 24 h ermittelt. Der Oersdorfer Weg ist als Gemeindegeweg 1. Klasse (GIK-Weg) eingestuft.

Bezüglich der **inneren Erschließung** befindet sich neben dem Oersdorfer Weg im Geltungsbereich die Anliegerstraße Gothaer Straße. Die Grundstücke werden entlang dieser beiden Straßen über einzelne Grundstückszufahrten erschlossen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung bzw. ein Ausbau dieser nahezu vollständig bebauten Straßen ist nicht notwendig.

Die Art und Weise, wie der rückwärtige Bereich nördlich des Oersdorfer Weges in neue Grundstücke aufgeteilt wird, ist zurzeit nicht abzuschätzen. Deshalb wird zur Erschließung des Innenbereichs in der Planzeichnung darauf verzichtet, lagegenau Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt stattdessen durch eine allgemeine Formulierung im Textteil. Dadurch erhält der Plan eine höhere Flexibilität.

Sinnvollerweise sollten für eine Erhöhung der Verkehrssicherheit durch eine Begrenzung der Zufahrten zur Hauptverkehrsstraße im Wege der nachbarlichen Einigung die GFL zur Erschließung von zwei benachbarten Grundstücken möglichst mit einer gemeinsamen Zufahrt gebündelt werden. Dies trägt auch zu einer Reduzierung der versiegelten Fläche bei.² Damit die rückwärtigen Zufahrten der neu erschlossenen Grundstücke nicht zu schmal werden und die neuen Häuser sinnvoll von Kfz erreicht werden können, setzt der B-Plan eine Mindestbreite von 3,50 m für Zufahrten fest.

Der Oersdorfer Weg hat zurzeit eine Fahrbahnbreite von 6 m. Nördlich und südlich sind jeweils separate Gehwege vorhanden. Der nördliche wird durch einen Baum bestandenen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Grundsätzlich ist dieses Straßenprofil der Verkehrsfunktion und insbesondere durch die Bäume auch gestalterisch angemessen. Langfristig sollte jedoch der nördliche Gehweg, der für heutige Anforderungen des **Fußgänger- und Radverkehrs** im Sinne der Verkehrssicherheit zu schmal

¹ zur Ausnahmeregelung bezüglich der Straßenbäume nördlich Oersdorfer Weg: vgl. Kapitel 3.3.4

² zur Ausnahmeregelung bezüglich der Straßenbäume nördlich Oersdorfer Weg: vgl. Kapitel 3.3.4

ist, als kombinierter Geh- und Radweg und unter Erhalt der Straßenbäume ausgebaut werden. Im B-Plan ist ein entsprechender Straßenquerschnitt ohne Normcharakter dargestellt.

Zurzeit ist der Heiligenbeiler Stieg ein öffentlich zugänglicher Fußweg mit Durchgangsmöglichkeit zum Wulfskamp, den die Hinterlieger als Zufahrt nutzen. Der Weg ist nicht ausgebaut und befestigt; seitlich sind Reste eines Knickwalles zu finden. Die Wegparzelle befindet sich in Privatbesitz. Um die derzeitige Nutzung des Weges und evtl. weitere Anbindungen von Hinterliegern planungsrechtlich abzusichern, wird sie als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.

Aufgrund der beengten Verhältnisse sind auch die Müllgefäße der rückwärtigen Bebauung am Tag der Abholung am Oersdorfer Weg aufzustellen.

Zwischen Gothaer Straße und der Straße Schöne Aussicht im Südosten des Plangebietes besteht eine kleine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger. Sie wird als Verkehrsfläche festgesetzt, um damit die hier befindlichen und ggf. zukünftig zusätzlich erforderlichen Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Eine Durchfahrtmöglichkeit für Kfz soll auch weiterhin ordnungsrechtlich und oder durch eine Sperre verhindert werden.

Die Abwicklung des **ruhenden Verkehrs** erfolgt wie bisher im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Die durch die Verdichtung der Wohneinheiten zu erwartende Zunahme der Kfz ist nicht so erheblich, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr nicht ausreichen würden. Zusätzliche Parkplätze werden nicht erforderlich. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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.

3.7.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind bzw. werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Kaltenkirchen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Haupt-sammler des Abwasserzweckverbandes Pinneberg in Hetlingen.

3.7.3. Oberflächenentwässerung

Die ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvolle Versickerung auf den Grundstücken wird empfohlen. Falls dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser über das vorhandene Leitungssystem der kommunalen Regen-

rückhaltung zugeführt werden.³

3.7.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

3.7.5. Abfallbeseitigung

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

3.7.6. Belange des Brandschutzes und Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet 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.⁴

3.7.7. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

4. Umweltbericht

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

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes von Kaltenkirchen am Oersdorfer Weg und an der Gothaer Straße und wird bereits durch Wohnbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich die Waldorfschule und der Waldorfkindergarten; südlich schließen eine kleine Gehölzbestandene Fläche und östlich ein

³ Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das DWA-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

⁴ Verkehrserschließung von privaten und öffentlichen Flächen: Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Kleingartengelände an. Nördlich und östlich sind weitere Wohngebiete zu finden. Der Bereich zwischen Oersdorfer Weg und Gothaer Straße, der nicht im Plangebiet liegt, ist mit 2-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die hier das Ortsbild prägen. Das Plangebiet selbst ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf zumeist großen Grundstücken weitgehend bebaut. Zur Durchgrünung trägt der umfangreiche Baumbestand im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken bei. Entlang des Oersdorfer Weges haben sich vereinzelt kleingewerbliche Betriebe angesiedelt (Lebensmittelladen / Kiosk sowie Laden für Motorradersatzteile als "Garagenladen").

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. An die Stadt sind in letzter Zeit mehrere Bauvoranfragen zur Nachverdichtung herangetragen worden. Die Stadt hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 beschlossen, um eine städtebauliche Ordnung der Nachverdichtung zu gewährleisten.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die an dieser Stelle aufgrund der teilweise großen Grundstücke und innenstadtnahen Lage sinnvolle Nachverdichtung städtebaulich geordnet zu planen. Dabei sind insbesondere der ortsbildprägende Baumbestand weitgehend zu erhalten, die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen (Zufahrten) und der Immissionsschutz zu beachten.

Der gewachsenen heterogenen Struktur soll Rechnung getragen werden und die Festsetzungen auf grundlegende Rahmen gebende Elemente begrenzt bleiben.

Flächenbilanz

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	4,00
Öffentliche Verkehrsfläche	0,86
Gesamtfläche	4,86

4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 1a in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf Grundlage des § 42 BNatSchG in Verbindung mit § 10 BNatSchG.

Fachplanungen

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen (2004) wird das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen der Schule und des Kindergartens werden als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Entlang des Oersdorfer Weges verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Diese verschwenkt im Bereich der Gothaer Straße in Richtung Südosten, sodass die Flächen südlich des Oersdorfer Weges und westlich bzw. südlich der Gothaer Straße innerhalb des geplanten WSG liegen. Die südlich an

den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzflächen werden als zu erhaltende Nadel-/Laubmischbestände gekennzeichnet und sind mit der Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ versehen. Im östlichen Teil des Plangebietes werden nördlich des Oersdorfer Weges und westlich der Straße „Wulfskamp“ degenerierte Knicks mit dem Ziel der Vitalisierung und des Lückenschlusses dargestellt.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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 von Bedeutung.

Durch den Oersdorfer Weg, der als Hauptverkehrsstraße und *Gemeindestraße 1. Klasse (GIK)* als wichtige, innerörtliche Verbindung von ca. 6.000 Kfz / 24 h genutzt wird (2006), ist eine mittlere Verkehrsbelastung gegeben.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung ist nachrangig.

Umweltauswirkungen der Planung

Immissionen

Der Geltungsbereich wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen vom Oersdorfer Weg belastet. Die Pegelanteile vom Straßenzug Am Bahnhof / Kisdorfer Weg und der AKN-Strecke A1 fallen gering aus. Hier zu ist eine lärmtechnische Stellungnahme durch das Büro LairmConsult erarbeitet worden, die als Anlage Teil der Begründung ist. Die Festsetzungsvorschläge sind in die Begründung übernommen worden. Das Gutachten fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt innerhalb des Plangebiets in einem Abstand von 48 m am Tage und 83 m in der Nacht (gemessen von der Straßenmitte Oersdorfer Weg) zur Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts werden am Tag bis zu einem Abstand von 27 m von der Straßenmitte Oersdorfer Weg, der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) bis zu einem Abstand von 43 m vom Oersdorfer Weg aus überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über den Oersdorfer Weg und die Gothaer Straße nicht möglich (Belegenheitsgründe) bzw. werden aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen. Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere,

nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 27 m nördlich und südlich des Oersdorfer Wegs an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

Naherholung

Das Plangebiet wird durch Wohnnutzung geprägt und erfüllt keine Funktionen in Bezug auf die Naherholung. Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.

Abfallbeseitigung

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

2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde der Baumbestand im Rahmen einer Begehung im Februar 2007 aufgenommen.

Fauna

Die Gartenflächen und die Bäume im Plangebiet erfüllen vor allem für an den Siedlungsraum angepasste, störungsunempfindliche Tierarten (Ubiquisten) Lebensraumfunktionen. Hierbei spielen vor allem verschiedene Vogelarten eine Rolle. Diese sind unter dem Aspekt der besonders geschützten Arten gem. §42 BNatSchG als Potenzialabschätzung für die Tierwelt zu betrachten.

Der Baumbestand erfüllt vor allem für weit verbreitete, gehölzbrütende Vogelarten der Siedlungsgebiete wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz und Rotkehlchen Lebensraumfunktionen. Diese Arten sind auch im Plangebiet zu erwarten. Für die südlich angrenzende Waldfläche sind aufgrund der geringen Flächengröße und der isolierten Lage, umgeben von Bebauung und intensiv genutzten Kleingärten ebenfalls keine im Hinblick auf Störungsanfälligkeit, großflächigen Raumanspruch oder spezielle Biotopqualitäten anspruchsvollen Arten zu erwarten.

Umweltauswirkungen der Planung

Die ortsbildprägenden Bäume im Straßenraum sowie die vorhandenen Knickabschnitte werden zum Erhalt festgesetzt. Der Flächenanteil der Gartenflächen und damit auch der Grünstrukturen wird über die Grundflächenzahl geregelt. Diese begrenzt die versiegelbare Fläche. Darüber hinausgehende Festsetzungen für die Bäume auf Privatgrund werden nicht getroffen.

Da der Flächenanteil der Grünstrukturen gesichert wird und die wertvollen Großbäume zum Erhalt festgesetzt werden, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Fauna zu erwarten.

Biotope und Baumbestand

In dem bereits bebauten Wohngebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen im Straßenraum vorhanden. Auch auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Bebauung, der Hofflächen und der Zufahrten bereits Flächenversiegelungen gegeben. Diese Flächen stehen als Träger höherwertiger Vegetation nicht zur Verfügung.

In den Gartenflächen der Wohngrundstücke hat sich eine durch intensive Nutzung geprägte Vegetation entwickelt, in der Zierpflanzen und -gehölze vorherrschen.

Am Oersdorfer Weg befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit Stammdurchmessern von 0,25 bis 0,35 m.

Weitere ortsbildprägende Einzelbäume sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Die Nummerierung entspricht der im Lageplan -Bestand-.

Nr.	Anzahl	Baumart		Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]
1	1	Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	0,4	9,0
2	1	Rot-Eiche	<i>Qercus rubra</i>	0,9	15,8
3	1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,5	13,0
4	1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,5	11,0
5	2	Rot-Eiche	<i>Qercus rubra</i>	0,5/0,6	13,0/13,5
6	1	Trauben-Eiche	<i>Qercus petraea</i>	0,6	13,5

In den privaten Gärten und den Grünflächen sind darüber hinaus unter anderem folgende Baumarten zu finden:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Trauer-Weide	<i>Salix alba 'Trista'</i>
Weiß-Tanne	<i>Abies alba</i>

Am Heiligenbeiler Stieg ist ein Knickwall vorhanden, der mit einer Schnitthecke aus Hainbuchen bestanden ist. Die vorhandene Bebauung grenzt einseitig direkt an den Knickfuß, sodass bereits starke Beeinträchtigungen vorliegen.

Die Knickabschnitte an der Straßenecke Oersdorfer Weg/ Wulfskamp sind durch ihre Einbeziehung in die angrenzende Gartengestaltung ebenfalls bereits stark überformt. Der Gehölzbewuchs wird hier von Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) bestimmt. Für die Knicks besteht ein Schutz gem. § 25 (3) LNatSchG.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzbestände (heterogene Artenstruktur mit Nadel- und Laubholzbeständen), die auf Grund einer genehmigten Waldumwandlung nicht mehr der Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) unterliegen. Insofern sind auch die Vorgaben des § 24 LWaldG bezüglich der Abstandsregelungen baulicher Anlagen zum Wald (Waldschutzstreifen) nicht anzuwenden. Am nördlichen Rand wird er durch einen Knickwall von den angrenzenden

Wohngrundstücken abgegrenzt. Die Gehölzvegetation auf dem Knickwall entspricht der Artenzusammensetzung der Gehölzbestände.

Umweltauswirkungen der Planung

Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen werden außerdem 2 kleinere Einzelbäume im Bereich der Gothaer Straße zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Birke (*Betula pendula*) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Die Knicks an der Ecke Oersdorfer Weg/ Wulfskamp und an der südlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Für die privaten Grünflächen und die darin vorhandenen Gehölze wird der Flächenanteil auf den Grundstücken über die Grundflächenzahl bestimmt. Auf diese Weise wird der Erhalt der Gartenflächen gewährleistet.

Insgesamt sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3. Schutzgüter Boden und Wasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

Laut Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen steht im Plangebiet Gleypodsol auf Sand oder Kies als Bodentyp an. Diese bestehen aus schluffigem Sand über Fein- bis Mittelsand und zeichnen sich durch ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine geringe bis hohe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Böden im Plangeltungsbereich sind im Zuge der Bebauungen und Flächenversiegelungen bereits stark anthropogen überformt. In den unversiegelten Bereichen unterliegen sie einer intensiven Gartennutzung.

Die westliche Fläche im Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Kaltenkirchen. Für diese Flächen besteht eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber planerischen Veränderungen.

Für die übrigen Flächen besteht keine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden und des Grundwassers gegenüber planerischen Veränderungen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Altlasten

Altstandortverdachtsflächen im Plangebiet sind weder der Stadt Kaltenkirchen noch dem Kreis Segeberg bekannt.

Schmutzwasser

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

Umweltauswirkungen der Planung

Der Umfang möglicher zusätzlicher Flächenversiegelungen im Zuge der Nachverdichtung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 für den südlichen Teilbereich und 0,3 für den nördlichen Teilbereich begrenzt. Demzufolge dürfen zukünftig insgesamt 37,5% bzw. 45% der Grundstücksfläche (GRZ zuzüglich der zulässigen Überschreitung um 50 %) überbaut werden. Dies war auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig.

Die Oberflächenentwässerung der zusätzlich versiegelten Flächen erfolgt über Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken. Beeinträchtigungen des Grundwassers im Zuge der Nachverdichtung sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan die Ansiedelung potentiell gefährlicher Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausschließt.

Insgesamt entstehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Boden und Wasser.

4. Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung und Immissionen aus den angrenzenden Straßen geprägt. Es ist daher keine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung festzustellen.

Umweltauswirkungen der Planung

Es sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

5. Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die bestehende Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und umliegenden Gärten bestimmt. In zentraler Lage, aber außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Wohnanlage mit mehreren 2-4-geschossigen Wohnhäusern, die den Bereich städtebaulich prägt.

Eine besondere Bedeutung haben die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume. Dies sind insbesondere eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn am Oersdorfer Weg sowie die bereits beschriebenen Einzelbäume im Bereich des Oersdorfer Weges und an der Straße „Schöne Aussicht“.

Im Bereich südlich der Gothaer Straße wirken sich die angrenzenden Gehölzbestände in Verbindung mit dem Übergang zu den relativ großen Gartengrundstücken positiv auf das Ortsbild aus.

Es besteht keine Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaft gegenüber der angestrebten Planung.

Umweltauswirkungen der Planung

Mit dem B-Plan werden die ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind, werden auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht nachteilig beeinflusst.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der angestrebten Planung sind im Rahmen der Nachverdichtung zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden. Deren Maß wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Da im Plangebiet bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden sind und auch die unversiegelten Flächen einer intensiven Nutzung unterliegen, sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Außerdem ergeben sich Umweltauswirkungen durch Lärm / Immissionen, denen durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen begegnet wird.

Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung ortsbildprägender Bäume zur Erhaltung.

4.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung 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.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben schon nach dem bisher geltendem Recht (§ 34 BauGB) möglich wären, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden entfällt daher. Dennoch können sich gem. LNatSchG Ausgleichserfordernisse für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben, wenn geschützte Biotope wie z.B. Knicks beeinträchtigt werden.⁵

⁵ Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut; weitere Bauvorhaben wären auch nach bisherigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) in einem Umfang zulässig, der mit dem durch den B-Plan getroffenen Maß der baulichen Nutzung vergleichbar ist. Der § 34 (1) BauGB umfasst das sog. Einfügungsgebot, über das die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Wesentlichen geregelt ist. Angesichts der zum Teil bereits vorhandenen umfangreichen und sich teilweise in die rückwärtigen Grundstücksbereiche erstreckenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie der auch in den Nachbarbereichen vorhandenen Bebauung mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern, wäre demnach auch ohne B-Plan eine Nachverdichtung möglich.

Im Hinblick des planerischen Gebotes des flächensparenden Bauens wird die Verdichtung und Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten der bereits bebauten Flächen im Innenbereich der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorgezogen. Der mit der BauGB Novellierung 2007 eingeführte Abs 3a des § 34 BauGB bietet die Möglichkeit im Einzelfall von dem Einfügungsgebot abzusehen, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigen Betriebes oder eine zulässige bauliche Anlage für Wohnzwecke handelt.

Durch den Bebauungsplan werden somit keine, über das bereits zulässige Maß hinausgehende Nachverdichtungen ermöglicht. Ein Ausgleich bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

4.3.1. Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die in Anlehnung an §10 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im einzelnen:

- Beeinflussung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. Knicks

4.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich

Vermeidung

Hier ist im Plangebiet die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zu nennen. Auf diese Weise werden Beeinträchtigungen vermieden, die durch Versiegelungen bisher nicht baulich genutzter Flächen an anderer Stelle entstünden.

Folgende Maßnahmen tragen darüber hinaus zur Vermeidung von Eingriffen bei:

- Erhalt der ortsbildprägenden Bäume
- Schutz der zu erhaltenden Vegetation bei Baumaßnahmen (siehe DIN 18920)

Verminderung

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderungen von Eingriffen im Plangebiet bei:

- baumpflegerische Begleitung von Tiefbaumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen

Ausgleich

Wie oben erläutert muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht nachgewiesen werden, da über das bereits zulässige Maß hinaus keine zusätzlichen Versiegelungen durch den B-Plan vorbereitet werden.

4.4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht in erster Linie eine städtebauliche Ordnung des Plangebiets vor, da bereits mehrere Anfragen zu einer Bebauung in zweiter Reihe oder einem rückwärtigem Anbau vorliegen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung besteht im Plangebiet bereits nach bisherigem Planungsrecht. Im B-Plan werden die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die überbauten bzw. als Gartenbereich genutzten Flächen in ihrem Umweltzustand nicht wesentlich verändern werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die vorhandenen Flächenversiegelungen und intensiven Nutzungen im Plangebiet bestehen. Der Umweltzustand würde sich nicht wesentlich verändern.

4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf den Standort

Das Ziel der Planung besteht in einer Nachverdichtung des bereits bebauten, innerstädtischen Bereiches. Als Alternative wären somit grundsätzlich andere innerstädtische Flächen zu prüfen, die aufgrund ihrer Bebauungsstruktur ebenfalls für eine Nachverdichtung geeignet sind. Da aber mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind, ist eine Prüfung günstigerer Standortalternativen nicht erforderlich.

Bezogen auf den Planinhalt

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, oder z.B. abweichender Zuschnitte der Baufenster. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

4.6. Zusätzliche Angaben

4.6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Kultur- und Sachgüter diente der Landschaftsplan der Stadt Kaltenkirchen. Außerdem sind lärmtechnische Berechnungen bezüglich der Verkehrsimmissionen durchgeführt worden (siehe Anlage)

4.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

4.6.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Nachverdichtungen durch eine Bebauung in zweiter Reihe oder rückwärtigen Anbau städtebaulich zu ordnen. Das bedeutet, dass insbesondere der ortsbildprägende Baumbestand zu erhalten ist, die Zufahrten zu den Grundstücken geregelt werden und die Belange des Lärmschutzes am Oersdorfer Weg berücksichtigt werden.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen kommen. Deren Maß wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt. Da die Flächen im Plangebiet bereits bebaut sind und auch die unbebauten Flächen intensiv genutzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

4.6.4. Pflanzempfehlung

Bäume 1. Ordnung für die Pflanzung im Straßenraum und an Stellplatzanlagen

- Acer platanoides i.S. Spitz-Ahorn in Sorten

5. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

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

Kaltenkirchen, den

.....

(Der Bürgermeister)