1. Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "KRAMBEKSKOPPEL"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kisdorf vom 18. Juni 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 das Gebiet "Krambekskoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

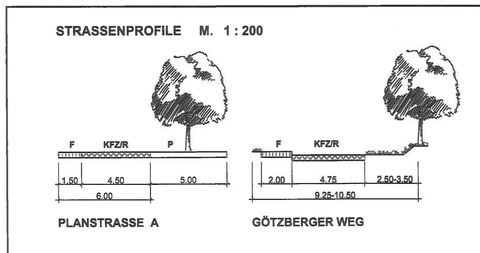
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs.5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GR 150m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
+51.0	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN IN METER ÜBER NN IM BAUFENSTER	§ 16+18 BauNVO
TH 3.5 m	TRAUFHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
GH 8.5 m	GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
5 P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	
	FUSSWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
GFL	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER SOWIE DER RETTUNGSDIENSTE	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
49	FLURSTÜCKSNUMMER	
51.50	HÖHENLINIE	
8.0	MASSANGABE IN METERN	
1	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	SICHTDREIECK	

STRASSENPROFILE M. 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31. Mai 20. September 2007 und 15. Mai 2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlus durch Abdruck in der Umschau am 04. Oktober 2007 und 28. Mai 2008 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 24. Juni durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, v gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25. Juli 2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellung aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19. Februar 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrü beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung haben in der Zeit vom 12. März 2009 bis einschließlich 14. April 2009 währe Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfr allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04. März 2009 Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, v gem. § 4 Abs.2 BauGB am 09. März 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange am 18. Juni 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der (Teil B) am 18. Juni 2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kisdorf, den 27. Aug. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeis

9. Der katastermäßige Bestand am 21.08.09 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Die Bescheinigung bezieht sich nicht auf den Gebäudebestand und die Topographie.

Kaltenkirchen, den 21.08.09 Siegelabdruck Öffentl. best. Verm

10 (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Tex B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kisdorf, den 27. Aug. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeis

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Pl Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 8.2.-Sep. durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschrifte von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ans (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde eb hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 8.2.-Sep.2009 in Kraft getreten.

Kisdorf, den 08. Sep. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeis

LAGEPLAN

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 In den Teilgebieten 2 bis 5 mit der Festsetzung -Einzelhaus- darf die festgesetzte Größe der Grundfläche für Einzelhäuser ab einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf maximal 200 m² erhöht werden.

1.3 In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2) Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB

2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten 2 bis 5 beträgt 600 m².

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

4.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) eine maximale Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

4.2 In den Teilgebieten 4 und 5 darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

4.3 Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt in allen Teilgebieten für die Traufhöhe 3,50 m und für die Gebäudehöhe 8,50 m.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder nicht überschreiten.

5.2 In allen Teilgebieten sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

6) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich +1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1,00 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen.

6.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen westlich des Götzberger Weges ist als Einfriedung zur Verkehrsfläche Götzberger Weg eine Laubgehölzhecke (Mindesthöhe 1,25 m) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen.
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Pro laufendem Meter sind je 3 Heckensträucher mit einer Pflanzgröße von mind. 1,25/1,50 m zu verwenden.
(Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der öffentlichen Parkplatzflächen sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Stammumfang bei Pflanzung muss mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe betragen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und bei Bedarf gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
(Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze ist auf einer 3,00 m breiten Vegetationsfläche eine freiwachsende Feldgehölzfläche aus Laubgehölzen als Großsträucher zu erstellen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x versetzter Ware vorzunehmen.
(Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.5 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße als ‚Hausbaum' mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
(Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.6 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Götzberger Weges dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützten – Knicks. Dieser ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

7) Ableitung des Regenwassers
§ 9 (1) 14 BauGB

7.1 In den Teilgebieten 4 und 5 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

8.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig,
a) in rot bis rotbraunem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblendmauerwerk oder
b) in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss oder
c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden.
Für die Gestaltung der Giebelflächen der Gebäude darf auch Schiefer verwendet werden.
Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

8.2 In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Garagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.

8.3 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Dunkelblau einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszubilden.
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

8.4 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

8.5 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.6 In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas sowie Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen
§ 84 (1) 5 LBO

9.1 In den Teilgebieten 4 und 5 sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fugenanteil herzustellen.

9.2 In den Teilgebieten 4 und 5 dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

9.3 In den Teilgebieten 4 und 5 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen oder als Friesenwälle zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

10) Hinweise

10.1 Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich
a) auf einem 4.900 m² großen Teilbereich des Flurstückes 28/2 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf) und
b) auf dem Flurstück 20/20 in einem 8,00 m breiten Streifen im unmittelbaren Anschluss an die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches.
Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu a) wird die Entwicklung und dauerhafte Pflege der Fläche als Extensiv-Grünland festgesetzt. Die Fläche ist gegenüber benachbarten Ackerflächen durch einen Zaun abzugrenzen. Am nördlichen Rand der Fläche ist auf einer Länge von 30,0 m ein Knick neu anzupflanzen.
Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu b) wird die Erstellung einer 8,00 m breiten freiwachsenden Feldgehölzfläche aus Laubgehölzen als Großsträucher festgesetzt.
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x versetzter Ware vorzunehmen.
(Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

BEBAUUNGSPLAN NR DER GEMEINDE KISDO

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLA
24105
Tel. 0431/5709190 F

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG,
FÜR DAS GEBIET
„KRAMBEKSKOPPEL“

JÄNICKE UND BLANK • ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A • 2 4 1 0 5 K I E L • TEL. 04 31 / 57 09 19-0, FAX: 57 09 19-9

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen 4
2. Verfahrensablauf 4
3. Lage des Plangebietes 5
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung 6
   - 4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen 6
     - 4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
     - 4.1.2 Flächennutzungsplan 6
     - 4.1.3 Landschaftsplan 7
     - 4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen 7
   - 4.2 Anlass und Ziele der Planung 7
     - 4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben 7
     - 4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen 8
5. Planinhalt und Festsetzungen 9
   - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
     - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
     - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 9
   - 5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen 11
   - 5.3 Gestaltung 12
     - 5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 12
     - 5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen 13
   - 5.4 Grünplanung 13
     - 5.4.1 Landschaftsplan 13
     - 5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 13
   - 5.5 Immissionsschutz 14
     - 5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen 15
     - 5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen 15
   - 5.6 Verkehrserschließung 15
   - 5.7 Technische Infrastruktur 17
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen und Hinweise 18

7. Umweltbericht 19

7.1 Einleitung 19

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung..... 19

7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes..... 22

7.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ihre Berücksichtigung..... 25

7.1.3.1. Umweltziele übergeordneter Fachgesetze..... 25

7.1.3.2. Umweltziele übergeordneter Pläne..... 25

7.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen..... 27

7.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/Bestandsaufnahme und Bewertung..... 27

7.2.1.1. Schutzgut Mensch..... 27

7.2.1.2. Schutzgut Luft und Klima..... 28

7.2.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen/Artenschutz..... 28

7.2.1.4 Schutzgut Boden..... 30

7.2.1.5 Schutzgut Wasser..... 34

7.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... 35

7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... 35

7.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes..... 36

7.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung..... 36

7.2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung..... 36

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..... 36

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... 37

7.2.4.1. Standort..... 37

7.2.4.2. Planinhalt..... 37

7.3 Zusätzliche Angaben..... 39

7.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... 39

7.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen..... 39

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... 39

Anlagen: Artenauswahl zu planungsrechtlichen Anpflanzungsfestsetzungen

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 27 der Gemeinde Kisdorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden B-Plan Nr. 27 eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Auskunft gibt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorgelegte Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde, der Anfang 2003 in Kraft getreten ist und die Aussagen der Landschaftsplanung berücksichtigt hat, stellt für die bestehenden Wohnbaugrundstücke und eine Teilfläche des Flurstückes 20/20 Wohnbauflächen dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde, der 1998 festgestellt wurde, stellt für die zu überplanende Fläche bestehende Wohnbebauung, ein Eignungsgebiet für Wohnbebauung sowie einen ca. 40,0 m tiefen Bereich für Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dar, der sich südlich und westlich der angedachten Wohnbebauung erstreckt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem B-Plan durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 31.05.2007 von der Gemeindevertretung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde im laufenden Verfahren auf Grund von Änderungen des Geltungsbereiches zwei mal erneuert. Am 15.05.2008 wurde der Beschluss hinsichtlich des rückwärtigen, südlichen Verlaufes des Geltungsbereiches und am 20.11.2008 bezüglich der Einbeziehung des Götzberger Weges in den Geltungsbereich der Planung geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.06.2008 durchgeführt.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) erfolgte am 14.01.2009.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 25.07.2008 frühzeitig beteiligt. In deren Stellungnahmen sollen u. a. auch hinreichende Äußerungen auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung enthalten sein, damit sie gegebenenfalls in den gem. § 2 a BauGB auszuarbeitenden Umweltbericht einfließen können.

Die Anregungen aus den bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen des Vorentwurfes des B-Planes Nr. 27. Die Änderungen der Planung sind im folgenden dargelegt.

- Die geplante Erschließung des neuen Wohngebietes wurde grundlegend geändert und soll nunmehr über den Götzberger Weg erfolgen. Über die Straße „Am Krambek“, die bislang für eine Fahrerschließung vorgesehen war, soll nunmehr lediglich eine fußläufige Anbindung des Gebietes erfolgen.
- Die innere Aufteilung der zu bebauenden Flächen wurde auf Grundlage der veränderten Erschließung überarbeitet.

- Die private Erschließungsstraße B wurde in ihrem nördlichen Bereich auf 6,0 m verbreitert, um hier eine ausreichend breite Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge bereitzustellen.

- Die Eingrünung des Baugebietes im südlichen Bereich wurde auf 8,0 m verbreitert.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung.

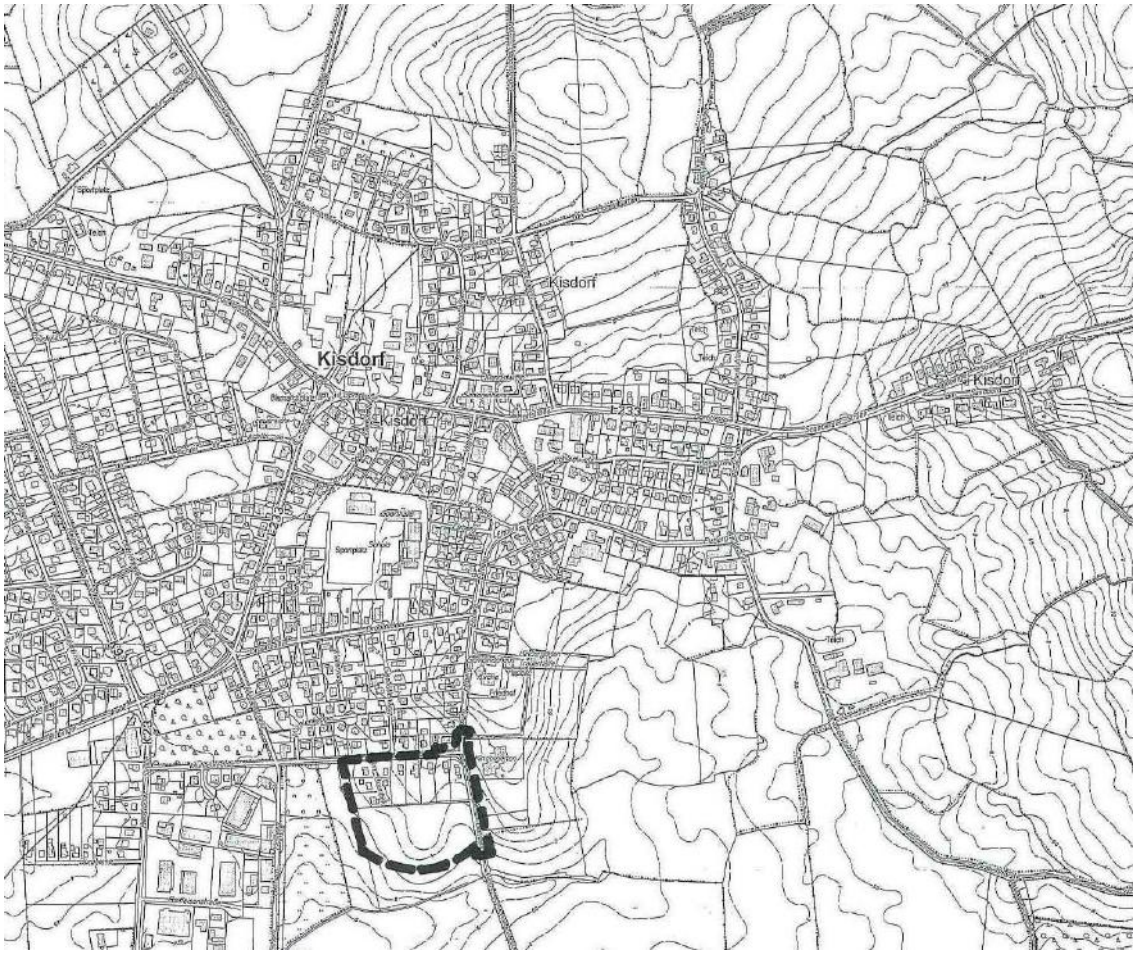
Der Entwurf des B-Planes Nr. 27 mit Begründung wurde am 19.02.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.03.2009 bis einschließlich 14.04.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2009 die eingegangenen Anregungen geprüft. In gleicher Sitzung wurde zum B-Plan Nr. 27 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung zum B-Plan gebilligt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Kisdorf liegt östlich der Stadt Kaltenkirchen. Sie gehört zum Amt Kisdorf. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der zentralen Ortslage der Gemeinde. Es befindet sich südlich des Mühlenredders und westlich des Götzberger Weges. Die Entfernung zum Ortszentrum (Bismarckplatz) beträgt ca. 700 m Luftlinie.

ÜBERSICHTSPLAN



Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung entlang des Mühlenredders und der Straße „Am Krambek“ und eine Teilfläche des südlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstückes 20/20 sowie den Verlauf des Götzberger Weges.

Nördlich des Plangebietes schließt eine kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Östlich des Gebietes befindet sich ein Kindergarten. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Mühlenredder,
- im Osten durch den Götzberger Weg und
- im Süden sowie im Westen (Flurstück 20/21) durch landwirtschaftlich Nutzflächen.

Die südliche, geschwungene Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes deckt sich mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen 50,0 m und 53,0 m über NN und hat eine Größe von ca. 3,25 ha.

4. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

4.1 Ziele und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen

4.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kisdorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Landesraumordnungsplan für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 (Fortschreibung). Der Planungsraum I setzt sich aus den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg zusammen.

Die Gemeinde Kisdorf befindet sich im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um Hamburg. Der zentrale Bereich der Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen im Nahbereich des zentralen Ortes Kaltenkirchen. Der Gemeinde Kisdorf ist für den der Siedlungsachse zugehörigen Bereich der Gemeinde eine planerische Wohnfunktion zugeordnet.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Auch in den Gemeinden mit einer planerischen Wohnfunktion sollen verstärkt, über den örtlichen Bedarf hinausgehend Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Neben den o.g. Aussagen sind bereits jetzt die Aussagen des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

Der Entwurf des LEP hebt die in den derzeit gültigen Regionalplänen festgelegten planerischen Wohnfunktionen auf. Die Gemeinde Kisdorf bleibt jedoch auch nach Aufhebung der planerischen Wohnfunktion Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung, da sie sich auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen befindet.

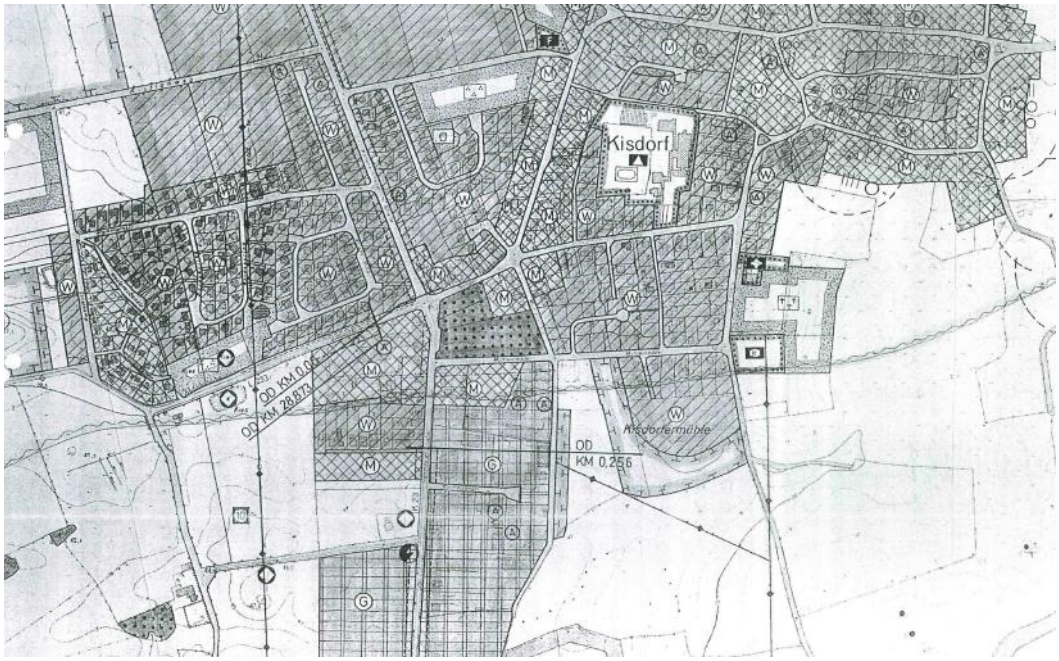
Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 27 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes zu schaffen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Die vorgelegte Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf. Der Flächennutzungsplan, der Anfang 2003 in Kraft getreten ist und die Aussagen der Landschaftsplanung berücksichtigt hat, stellt für die bestehenden Wohnbaugrundstücke und eine Teilfläche des Flurstückes 20/20 Wohnbauflächen dar.

Der Bereich der bereits im Landschaftsplan angedachten Maßnahmenfläche wurde im Süden auf ca. 50,0 m verbreitert und auch im Anschluss an die westlich des Gebietes vorgesehene Maßnahmenfläche gegenüber den Aussagen des Landschaftsplanes großzügiger gestaltet.

DARSTELLUNG IM F-PLAN



4.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde, der 1998 festgestellt wurde, stellt für die zu überplanende Fläche bestehende Wohnbebauung, ein Eignungsgebiet für Wohnbebauung sowie einen ca. 40,0 m tiefen Bereich für Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dar, der sich südlich und westlich der angedachten Wohnbebauung erstreckt.

4.1.4 Bisherige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen für den Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Landschaftsplanes. Die Inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben.

Weitergehende formelle oder informelle Planungen für diesen Bereich liegen nicht vor.

4.2 Anlass und Ziele der Planung

4.2.1 Anlass der Planaufstellung und Vorhaben

Die Henstedt-Ulzburger Bauland Schleswig-Holstein GmbH und CoKG beabsichtigt auf einer Teilfläche des Flurstückes 20/20 eine Wohnbebauung zu erschließen und zu entwickeln. Da dies den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Kisdorf entspricht und sie das Vorhaben befürwortet, hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 27 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung soll über den Götzberger Weg erfolgen. Entsprechend der vorliegenden Planung ist die Erschließung von ca. 26 Baugrundstücken geplant. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grundstücken, die eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten sollen.

Im Zuge der Erschließung der Neubaufläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, die rückwärtigen Grundstücksanteile der relativ großen Wohnbaugrundstücke entlang des Mühlenredders mit zu erschließen und dort im Sinne einer Nachverdichtung eine Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden die Grundstücke entlang des Mühlenredders mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Auch hier soll die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung 600 m² nicht unterschreiten.

4.2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Topografie des Geländes ist bewegt. Die Höhenlage fällt von ca. 53,0 m im Zentrum des Gebietes bis auf ca. 48,0 m im südwestlichen Bereich ab und bildet so einen für eine Bebauung gut geeigneten Südwesthang aus. Es ist davon auszugehen, dass bei der Festlegung des geschwungenen Verlaufes der Grenze der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der vorhandene Geländeverlauf bereits berücksichtigt wurde.

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine teilweise in Kuppenlage befindliche Ortsrandlage handelt, ist der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen.

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Varianten einer Bebauung hinsichtlich des zu überplanenden Bereiches, der inneren Erschließung, der Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser) sowie der Einbindung in die bewegte Topographie des Grundstückes abgeprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die gewählte nun vorliegende Planung auf der zur Verfügung stehenden Fläche die besten Voraussetzungen für eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bietet. Auf die weitergehenden Ausführungen zu Standortalternativen im Umweltbericht (Kapitel 7) wird verwiesen.

Angestrebt wird hier, durch die Planung eine harmonische Einfügung der Bebauung in den vorhandenen Geländeverlauf zu erreichen. Dies bedeutet sowohl im Bereich der Erschließungsstraßen als auch im Bereich der Baugrundstücke eine Minimierung der erforderlichen Bodenbewegungen und damit eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Des weiteren soll auch durch die Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper und der Dachflächen ein homogenes Erscheinungsbild zur Landschaft erzeugt werden.

Durch den geschwungenen Verlauf der Erschließungsstraße und der zur Landschaft ausgerichteten Bebauung wird der vorhandene Geländeverlauf so weit möglich betont. Der Entwurf berücksichtigt die vorhandene Geländestruktur insbesondere in den südlichen und westlichen Randbereichen weitestgehend und ermöglicht eine organische Bebauungsstruktur, die für eine Ortsrandbebauung angemessen erscheint.

Das Baugebiet erhält durch die organische Bebauungsstruktur einen eigenständigen Gebietscharakter.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und sollen dafür Sorge tragen, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Das Konzept sieht ausschließlich Einzelhäuser vor, was auch der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur entspricht. Bei Umsetzung der Planung mit 26 Einzelhäusern und der Annahme, dass ca. ein Drittel der Gebäude Einliegerwohnungen erhält, können in dem Plangebiet ca. 35 Wohneinheiten neu entstehen. Dies entspricht bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,41 Einwohnern je Wohneinheit (Stand für Kisdorf am 31.12.2006) einer Einwohnerzahl von ca. 84 Personen.

Für die bereits bebauten Bereiche, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, ist es städtebauliches Ziel den Bestand zu sichern und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben ist es Zielvorstellung der Gemeinde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Die städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst im wesentlichen

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Einzelhausbebauung angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem vorhandenen Gebietcharakter der Umgebung orientiert. Das Gebiet soll hierbei vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Mindestgrundstücksgröße in 5 Teilgebiete untergliedert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäude gesteuert.

Mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer ist die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Teilgebiete werden entsprechend der teilweise bereits vorhandenen und angestrebten künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen sollen jedoch auch die übrigen, in einem WA-Gebiet möglichen Nutzungen zugelassen werden. Die Festsetzung von WA-Gebieten erfolgt dabei auch auf Grund der Nähe zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzflächen.

In allen allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Baufelder, die als Bauflächen festgesetzt sind, in den Teilgebieten 1 bis 3 am baulichen Bestand, sichert ihn und lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu.

In den Teilgebieten 4 und 5 sind die überbaubaren Flächen so ausgelegt, dass sie einen Rahmen vorgeben aber dennoch ausreichend Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR) gesteuert. Diese ist für die verschiedenen Teilgebiete in der Planzeichnung unterschiedlich festgesetzt.

In den Teilgebieten 1 bis 3 ist sie mit 150 m² bzw. 175 m² festgesetzt und orientiert sich damit am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung sowie am verträglichen Umfang möglicher Neu- und Erweiterungsbauten.

Zugunsten einer kleinteiligen Bebauung und eines geringen Versiegelungsgrades liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche in den für eine Bebauung neu zur Verfügung stehenden Bereichen in den Teilgebieten 4 und 5 ebenfalls bei 175 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus.

Um größere Grundstücke in verträglichem Maße stärker ausnutzen zu können, ist für die Teilgebiete 2 bis 5 festgesetzt, dass hier die maximal überbaubare Grundstücksfläche ab einer Grundstücksgröße von 700 m² bis auf 200 m² angehoben werden darf.

Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 600 m² einer fiktiven Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,29, die als Maximalwert anzusehen ist, da eine Grundstücksgröße von 600 m² nicht unterschritten werden darf. Bei einer Grundstücksgröße von 700 m² und einer dann zulässigen maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 200m² wird ebenfalls eine maximale GRZ von ca. 0,29 erreicht.

Der Vorteil der Festsetzung einer absoluten Zahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gegenüber einer GRZ liegt darin, dass im gesamten Gebiet eine einheitliche Nutzungsdichte und damit ein homogenes Erscheinungsbild entsteht, was bei Festsetzung einer GRZ nicht der Fall wäre.

In den textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück, d.h. je Gebäude gilt. Die festgesetzten Werte bilden dabei die Ausgangsbasis für die ebenfalls klarstellend festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) um bis zu 50%.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene teilweise bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei wird in den Teilgebieten 4 und 5 die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden als absoluter Wert über NN (Normal Null) im jeweiligen Baufeld in der Planzeichnung festgesetzt. Auf diese Weise kann der Grad der Aufschüttungen oder Abgrabungen in bewegtem Gelände hinreichend gesteuert werden.

Bei der bestehenden Bebauung in den Teilgebieten 1 bis 3 darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) eine maximale Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten. Als zugeordnete Erschließungsfläche gilt der gesamte Bereich in dem das jeweilige Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Anbauten die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Die festgesetzten Höhen betragen für die Gebäude in allen Teilgebieten maximal 3,50 m für die Trauf- bzw. 8,50 m für die Gebäudehöhe. Dies entspricht dem ortstypischen Baustil bzw. der klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach.

Zugunsten städtebaulich verträglicher Grundstücksgrößen im Plangebiet und zur Unterbindung einer zu massiven Grundstücksausnutzung sind in den Teilgebieten 2 bis 4 Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen 600 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus. Bei der in der Planzeichnung dargestellten unverbindlichen Grundstücksteilung wird dieser Wert eingehalten. Für das Teilgebiet 1 wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet. Die betreffenden Grundstücke sind bereits kleiner als 600 m² und eine weitere Teilung der Grundstücke ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht zu befürchten bzw. auch nicht möglich.

5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Da eine kleinteilige Einzelhausbebauung angestrebt wird, sind als Bauweise nur Einzelhäuser zulässig und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Eine weitere in der Planzeichnung vorgenommene Festsetzung zur Bauweise ist die Definition der Stellung der Gebäude durch eine vorgegebene Firstrichtung. Diese erfolgt im Teilgebiet 5, wo es zur Gestaltung des Überganges zur Landschaft und zur Führung des Straßenraumes aus städtebaulichen Gründen anzustreben ist.

Abzuwägen sind hierbei die angestrebte städtebauliche Gestalt auf der einen Seite und die erwünschte Südausrichtung der Gebäude zur optimalen Nutzung von Solaranlagen. Hierbei wird dem Belang des positiven Übergangs zur Landschaft sowie der Gestaltung des Straßenraumes der Vorzug gegeben. Die dabei entstehende leichte Abweichung der Gebäudestellungen von der Südausrichtung (maximal ca.30°) führt zu lediglich geringen Verlusten in der Ausbeute von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen zur Brauchwassererwärmung in einer Größenordnung von maximal 5 %. Entscheidend für eine gute Ausbeute ist hier auch eine optimale Dachneigung von 30°, die durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht wird.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist im Plangebiet die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten haben. Mit den Nebenanlagen sind hier hochbauliche Anlagen wie z.B. Gartenhäuser oder Geräteschuppen gemeint, die dazu beitragen das Bild einer ruhigen Vorgartenzone zu stören. Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind die Einfriedungen der Grundstücke sowie untergeordnete, den Grundstücken dienende Einrichtungen wie z.B. Kinderspielgeräte, Kompostplätze oder Hundehütten.

Die getroffene Festsetzung hat bezüglich der Garagen und Carports den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen bzw. überdachten Stellplätzen ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Nicht anzuwenden ist diese Festsetzung für die Grundstücke bzw. Grundstücksanteile, die an den privaten Erschließungsstraßen B bis E liegen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze ist darüber hinaus geregelt, dass diese die festgesetzte rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten dürfen, um die Gartenbereiche von derartigen Anlagen freizuhalten. Nebenanlagen (z.B. gedeckter Freisitz, Geräteschuppen) können jedoch auch in der rückwärtigen Gartenfläche errichtet werden.

Um sicherzustellen, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und um die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht zu überlasten und größtenteils dem Besucherverkehr zuordnen zu können, wird die Festsetzung getroffen, dass in allen Teilgebieten mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen sind. Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

5.3 **Gestaltung**

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassadengestaltung

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Kisdorf üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch naturbelassene Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen, in denen auch Schiefer verwendet werden darf, oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Für untergeordnete Fassadenelemente (z.B. Eingangsbereiche, Schmuckelemente) sind auch andere Materialien bzw. Farben zulässig.

Die Material- und Farbgebung der Fassaden von Garagen ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen, um eine gestalterische Einheit zu erreichen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen.

Dachgestaltung

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Dachsteine in dunkelgrüner und dunkelblauer Farbgebung sowie Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand untereinander und zu den Ortgängen getroffen. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Eingeschossigkeit „aufgeklappt“ werden. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, da sie die Dachlandschaft empfindlich stören und bautechnisch sowie energetisch als problematisch anzusehen sind. In die Regelungen zu den Dachaufbauten einbezogen sind auch Sonderformen wie z.B. Zwerchhäuser oder Friesengiebel.

5.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten 4 und 5 Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

Als Einfriedungen sind nur Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen oder Friesenwälle zulässig wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

In den Teilgebieten 1 bis 3 mit der bestehenden Bebauung werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

5.4 **Grünplanung**

5.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde, der 1998 festgestellt wurde, stellt für die zu überplanende Fläche bestehende Wohnbebauung im nördlichen Bereich, ein Eignungsgebiet für Wohnbebauung im südlichen Bereich sowie einen ca. 40,0 m tiefen Bereich für Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dar, der sich südlich und westlich der angedachten Wohnbebauung erstreckt.

Mit der vorliegenden Planung folgt die Gemeinde den Zielen ihres Landschaftsplanes für den zu überplanenden Bereich. Auf die Umsetzung der im Landschaftsplan angedachten Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes muss wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit verzichtet werden.

5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wie bereits erwähnt, wird zum B-Plan Nr. 27 im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die Natur und Landschaft im Plangebiet aufnimmt und bewertet sowie die durch den geplanten Eingriff im Planungsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und geeignet als Festsetzung in den B-Plan übernommen wurden.

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Orts- und Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen/Artenschutz.

Durch die geplanten Flächenversiegelungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 4.900 m² für geeignete Ausgleichsflächen. Durch die Verbreiterung des Götzberger Weges wird ein Knickabschnitt von 30,0 m Länge im Bereich des Kindergartens beeinträchtigt, der auf Grund des Umstandes, das lediglich in den Knickschutzstreifen, nicht aber in den Knickfuß eingegriffen wird, im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen ist. Der Gehölzbestand im Knick kann vollständig erhalten bleiben. Der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die Eingrünung des Plangebietes an dessen südlichem und westlichem Rand begegnet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung durchgeführt werden. Daher werden dem Eingriff im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich

a) auf einem 4.900 m² großen Teilbereich des Flurstückes 28/2 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf) und

b) auf dem Flurstück 20/20 in einem 8,00 m breiten Streifen im unmittelbaren Anschluss an die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu a) wird die Entwicklung und dauerhafte Pflege der Fläche als Extensiv-Grünland festgesetzt. Die Fläche ist gegenüber benachbarten Ackerflächen durch einen Zaun abzugrenzen. Am nördlichen Rand der Fläche ist auf einer Länge von 30,0 m ein Knick neu anzupflanzen. Ein Lageplan der Fläche ist im Umweltbericht (Kapitel 7) enthalten.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu b) wird die Erstellung einer 8,00 m breiten freiwachsenden Feldgehölzfläche aus Laubgehölzen als Großsträucher festgesetzt.

Für die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme im Bereich des Knicks am Götzberger Weg erfolgenden Beeinträchtigungen sind nach Maßgabe der Ausführungen im Umweltbericht künstliche Ausweichquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten zu schaffen. Diese Maßnahme ist im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde geregelt.

Zur weiteren Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden die nachfolgende Maßnahmen als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

- Erhalt des vorhandenen Knicks am Götzberger Weg (Maßnahmenfläche),
- Anpflanzung von Hecken und Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen,
- Anpflanzgebot für eine Laubholzhecke entlang des Götzberger Weges,
- Begrenzung der Versiegelung auf 175 m² bzw. 200 m² je Baugrundstück und Festsetzung von überbaubaren Bereichen,
- Anpflanzung eines 3,0 m breiten Gehölzstreifens an der westlichen Grenze des Plangebietes
- Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung von den neuen Bauflächen in die Straße „Am Krambek“,
- Erhalt des im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes.

Zur Kostentragung, zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafter Absicherung sind verbindliche vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Kisdorf und dem Vorhabenträger getroffen worden. Zu den externen Ausgleichsmaßnahmen ist eine grundbuchliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt.

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und den festgesetzten Maßnahmenflächen wird der durch den definierten Eingriff im Plangebiet verursachte Ausgleichsbedarf in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt.

Weiterführende Aussagen, die detaillierte Beschreibung der Bestandsituation und der festgesetzten Maßnahmen sowie eine Artenauswahl der zu setzenden Pflanzen finden sich in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Bestandteil des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 27 (Kapitel 7).

5.5 **Immissionsschutz**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Die einzigen erkennbaren vom Plangebiet ausgehenden Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr und sind bezüglich der Erhöhung der Verkehrsmengen unwesentlich.

5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Erkennbare auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind Verkehrsgeräusche vom Götzberger Weg, die sich durch die Erschließung des Plangebietes noch weiter erhöhen werden, insgesamt aber bezüglich der Verkehrsmengen unwesentlich sind.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzen landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Auch aus diesem Grunde erfolgte innerhalb des Plangebietes die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Ca. 150 m westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes beginnt ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet.

Zum Bebauungsplan Nr. 13 für dieses Gebiet „Gewerbegebiet östlich der Henstedter Straße“ ist eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt worden, die die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen geprüft hat. Hieraus abgeleitet, wurde im B-Plan Nr. 13 für einen Teilbereich des Gewerbegebietes eine Einschränkung der Lärmemissionen durch die Festsetzung eines maximalem flächenbezogenen Schallleistungspegels vorgenommen. Bei Einhaltung der festgesetzten Werte in diesem Bereich des GE-Gebietes und Einhaltung der nach TA-Lärm maximal zulässigen Geräuschemissionen im übrigen Bereich des GE-Gebietes, werden die im jetzt geplanten Wohngebiet maximal zulässigen Lärmemissionswerte nicht überschritten.

Aus den Immissionsplänen des Schallgutachtens ist ablesbar, dass die am westlichen Rand des Plangebietes maximal zu erwartenden Tagwerte bei 45 bis 50 dB(A) und die Nachtwerte unter 35 dB(A) liegen werden. Sie liegen damit unter den nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorgegebenen Lärmemissionswerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

5.6 **Verkehrserschließung**

Das Plangebiet soll für den Fahrzeugverkehr über den Götzberger Weg erschlossen werden, der zu diesem Zwecke den Anforderungen entsprechend ausgebaut wird. Eine weitere Fahrerschließung über die Straße „Am Krambek“ ist nicht vorgesehen, um diese Straße nicht zusätzlich zu belasten. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung an das Baugebiet geplant.

Der Götzberger Weg besitzt derzeit mit einer ca. 3,00 m breiten befestigten Fahrbahn eine nicht ausreichende Fahrbahnbreite für die Erschließung des Plangebietes. Begegnungsverkehr erfolgt über die wassergebundenen Seitenstreifen.

Es ist vorgesehen den notwendigen Ausbau beginnend im Einmündungsbereich in das Plangebiet mit einer befestigten Fahrbahnbreite von 4,75 m vorzunehmen. Am westlichen Rand soll ein ca. 2,00 m breiter Fußweg verlaufen, der das Plangebiet an das weiterführende Fußwegenetz der Gemeinde und an den östlich des Plangebietes befindlichen Kindergarten anbindet. Dieser wechselt im Bereich der südlichen Zufahrt zum Kindergarten auf die östliche Seite der Straße, von wo aus er in nördliche Richtung an den dort vorhandenen Fußweg angebunden wird. Der Wechsel der Straßenseite wird erforderlich, da ein durchgängig auf der westlichen Seite des Götzberger Weges geführter Fußweg zwangsläufig im Kurvenbereich des Mühlenredders die Straßenseite wechseln müsste, was ein hohes Gefährdungspotential birgt. Eine weiterer bereits beschriebener Aspekt ist, dass durch den Wechsel der Straßenseite im Bereich der Zufahrt zum Kindergarten dieser für die neuen Anwohner fußläufig sicher erschlossen wird. Der Fußweg wird zur sicheren Führung der Fußgänger von der Straße durch ein Hochbord getrennt.

Der Götzberger Weg ist eine Gemeindestraße, die auch Durchgangsverkehre aufnimmt. Das Ortsschild befindet sich zur Zeit im Bereich der südlichen Zufahrt zum Kindergarten, wo auch die innerörtliche Tempo-30-Zone beginnt. Im Übergangsbereich zwischen der Ortslage mit dem Kindergarten und der freien Strecke kam es in der Vergangenheit zu Gefährdungssituationen durch zu hohe gefahrene Geschwindigkeiten.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes über den Götzberger Weg verfolgt die Gemeinde auch das Ziel den Ortseingangsbereich und die Tempo-30-Zone in südliche Richtung auszudehnen, um die gefahrenen Geschwindigkeiten im Bereich des Kindergartens und des Ortseingangsbereiches zu reduzieren. Dies soll ggf. durch ergänzende bauliche Maßnahmen in der Straße wie z.B. Aufpflasterungen in den Bereichen der Einmündung in die Planstraße A und der Querung des Fußweges im Bereich des Kindergartens unterstützt werden.

Da es sich beim Götzberger Weg um eine Gemeindestraße handelt, die auch Durchgangsverkehre aufnimmt, und die Verkehrsfläche insgesamt im Trennsystem mit einem durch ein Hochbord abgesetzten Fußweg angelegt werden soll, wird die Straßenfläche nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Götzberger Weg sind entsprechend den erwarteten gefahrenen Geschwindigkeiten die erforderlichen Sichtdreiecke ausgewiesen.

Durch den notwendigen Ausbau wird der östlich angrenzende Knick im Bereich des Kindergartens beeinträchtigt. Für diesen Abschnitt ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Im weiteren, südlichen Verlauf der Straße wird der Randstreifen der Straße zum bestehenden Knick hin als Maßnahmenfläche zum Schutz des bestehenden Knickes festgesetzt. Dies soll nicht ausschließen, dass der unmittelbar an die asphaltierte Fahrbahn anschließende Teil des Randstreifens auch weiterhin für Begegnungsverkehre überfahren werden kann.

Das durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch das an das Plangebiet und den Götzberger Weg anschließende gemeindliche Straßennetz insbesondere den Mühlenredder problemlos aufgenommen werden.

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Kisdorf, Grootredder (am Knoten Sengel / Grootredder / Mühlenstraße). Die Haltestelle wird von den Buslinien 296 und 496 bedient. Beide Linien sind an A-Henstedt-Ulzburg mit dem Schnellbahnnetz des HVV verknüpft.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer ausreichenden Profilbreite von 6,0 m, die als Mischfläche ausgebildet werden soll. Die Fläche soll durch unterschiedliche Pflasterungen in einen 4,50 m breiten Teilbereich, der vorwiegend dem Fahrzeugverkehr vorbehalten ist, und einen 1,50 m breiten Bereich der vorwiegend den Fußgängern dienen soll, untergliedert. Die für alle Begegnungsfälle ausreichend bemessene Fläche wird insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Am Ende der Planstraße A ist ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,00 m vorgesehen, der für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

Die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe soll über 4,00 m breite private Stichwege erfolgen, die dementsprechend als private Verkehrsflächen festgesetzt sind. Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist zusätzlich ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Planstraße B als längste Stichstraße ist in ihrem nördlichen Bereich auf 6,00 m aufgeweitet, um hier in Anlehnung an die DIN 14090 eine Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu erhalten.

Die Straße „Am Krambek“ wird in der für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erforderlichen Länge als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Südlich anschließend ist ein 2,50 m breiter Fußweg geplant, der die Straße an die Planstraße A anbindet, um das Gebiet fußläufig auf kurzem Wege verlassen zu können. Eine Durchfahrmöglichkeit für Fahrzeuge ist nicht vorgesehen, so dass sich an der derzeitigen Anfahrbarkeit der Straße z.B. auch für Müllfahrzeuge oder Rettungsfahrzeuge nichts ändert.

Die Ver- und Entsorgungstrassen aus dem neuen Baugebiet müssen an die Leitungen in der Straße „Am Krambek“ angeschlossen werden. Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Plangebiet sind insgesamt 9 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die für die zu erwartende Anzahl an Wohneinheiten im Gebiet ausreichend sind. Erforderlichenfalls können innerhalb der Straßenfläche der Planstraße A an geeigneter Stelle weitere öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen und herzustellen.

5.7 Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen für alle Versorgungsarten an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, befinden sich im Mühlenredder und teilweise in der Straße „Am Krambek“. Im Götzberger Weg, über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird, befinden sich keine unterirdischen Versorgungsleitungen. Am östlichen Rand der Straßenparzelle befindet sich jedoch eine Freileitung, die im Zuge der Baumaßnahmen am Götzberger Weg ggf. verlegt werden muss.

Im übrigen Plangebiet müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Diese können an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird an die in der Straße „Am Krambek“ verlaufende Leitung angeschlossen. Auf Grund der Gefällesituation wird es erforderlich, das Schmutzwasser im Gebiet über eine zu verlegende Druckrohrleitung zu pumpen. Der genaue Standort der erforderlichen Pumpstation ist noch festzulegen, wird sich aber im östlichen Bereich des Plangebietes auf öffentlicher Fläche befinden.

Das Niederschlagswasser von privaten Grundstücken muss auf diesen selbst versickert werden, was nach Aussage der vorliegenden Baugrundsondierungen problemlos möglich ist. Diesbezüglich ist eine entsprechende textliche Festsetzung im B-Plan erfolgt.

Lediglich das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird der südlich des Plangebietes verlaufenden Krambek über eine Leitung zugeführt, die vom östlichen Abschnitt der Planstraße A aus über die Planstraße E und weiter zwischen den dort in Aussicht genommenen Grundstücken in südliche Richtung hindurchgeführt werden soll.

Die Absicherung der Leitungstrasse wird im B-Plan mit der Ausweisung einer entsprechenden Fläche für ein Leitungsrecht vorbereitet. Die Vorbereitung der Absicherung der weiteren südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungstrasse bis zur Krambek ist durch entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag erfolgt. Für die gesamte genannte Leitungstrasse von der öffentlichen Planstraße A bis zur Krambek ist eine grundbuchliche Absicherung erfolgt. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Vorflut sowie des Regenrückhaltebeckens an der Henstedter Straße / K 23 ist bereits nachgewiesen worden.

Träger der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Versorgungsträger für die Bereitstellung von Gas und Strom ist die E.ON Hanse AG. Der Anschluss des Plangebietes an diese Versorgungsarten kann ebenfalls über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung für die bestehende Bebauung am Mühlenredder erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand über eine private Schmutzwasserleitung, die sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung befindet und an eine Kleinkläranlage auf dem Flurstück 20/13 anbindet. Von dort erfolgt die weitere Ableitung in westliche Richtung. Bei möglichen bauliche Erweiterungen der Bestandsbebauung wird ggf. eine Verlegung der Leitung oder ein Neuanschluss an die Schmutzwasserleitung im Mühlenredder erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf. Die Löschwasserversorgung kann nach Mitteilung des Versorgungsträgers aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 mit 48 m³/h bereitgestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation kann ebenfalls durch Anschluss an die in den umliegenden Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Hier sind zur Zeit der Planaufstellung die Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland Träger der Netze.

Von der Deutschen Telekom AG werden zur Planung die nachfolgenden Hinweise gegeben:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger bitten wir Sie, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, Postfach 1509, 25735 Heide, so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.“

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter der rückwärtigen Grundstücke an den privaten Planstraßen B bis E müssen am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an der Planstraße A bereitgestellt werden. Es ist beabsichtigt, einen entsprechenden Hinweis in die Kaufverträge der Erwerber der betroffenen Grundstücke aufzunehmen.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Kisdorf und den Erschließungsträger durchgeführt.

Zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Neben Regelungen zur Planung selbst, zur Erschließung und zu Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie zur Kostentragung ist ein wichtiger Regelungsinhalt die Sicherstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

In dem betroffenen Gebiet sind zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Funde sind aber möglich, daher verweist die zuständige Denkmalschutzbehörde ausdrücklich auf § 15 DSchG. 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Weitergehenden Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

7. UMWELTBERICHT

(Ausgearbeitet durch das Landschaftsplanungsbüro **URSULA ZUMHOLZ -LANDSCHAFTSARCHITEKTUR-** aus Norderstedt).

7.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Kisdorf hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Kreis Segeberg,** Stellungnahme vom 28.08.2008**,** Stellungn. v. 27.08.2008

  Naturschutz

  1. Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Nach Prüfung der mir derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen empfehle ich die Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft auf der Grundlage folgender Untersuchungen:
     - Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts
     Boden (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
     Wasser (-“-)
     Klima (-“-)
     Luft (-“-)
     Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
     sowie des Landschaftsbildes.
  2. Artenschutz
     Gibt es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, d.h. gibt es besonders und/oder streng geschützte Arten im Sinne von § 10 BNatSchG? Sollte dies der Fall sein, wären diese Arten aktuell zu erfassen und zu bewerten. Gibt es keine Hinweise, erscheint eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität (2 bis 3 Begehungen) und einer Datenrecherche ausreichend.
     In beiden Fällen ist eine Aussage zu treffen, ob ein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegt, der ggf. einer Ausnahme gemäß § 43 BNatSchG bedarf. Die Aussagen zum Artenschutz sollten sich auf die Tierartengruppen Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Vögel und Libellen beziehen.

3. Hinweis:
   Sollte die Anlage eines Regenklär- oder Regenrückhaltebeckens erforderlich werden, ist zu beachten, dass die Anlage eines solchen Beckens einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Aussagen zur Vermeidbarkeit, Minimierung, zu Ausgleich und Ersatz sind im B-Plan zu treffen.
   Ist die Anlage von Regenrückhalte-, bzw. Regenklärbecken erforderlich, so sind diese naturnah zu gestalten. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktion auf Dauer erfüllen kann. Voraussetzung hierfür sind geschwungene Uferlinien, wechselnde Böschungsneigungen und ein Pufferstreifen um das Gewässer, der in etwa die gleiche Größe wie die Wasserfläche aufweisen sollte. Nur bei naturnah angelegten Regenrückhaltebecken kann der Eingriff als in sich ausgeglichen beurteilt werden, ansonsten werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4. Aufgrund der Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft ist der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft eine besondere Bedeutung beizumessen. Eine entsprechende Darstellung ist bereits im F-Plan enthalten. Die im Vorentwurf dargestellte Eingrünung der Bauflächen ist viel zu gering bemessen und nicht geeignet, dauerhaft eine wirkungsvolle landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten. Hierzu wären die Pflanzstreifen auf mindestens 10 m Breite aufzuweiten und eine mehrreihige Bepflanzung vorzusehen.

5. Ich empfehle der Gemeinde, entsprechend der Darstellungen im F-Plan, die gesamten „Restflächenanteile“ des Flurstückes naturschutzfachlich aufzuwerten und sich den „Überschuss“ als gemeindliches Ökokonto für zukünftige weitere Eingriffe oder Bauleitplanungen vorzuhalten.

- **Staatliches Umweltamt Itzehoe,** Stellungnahme vom 26.08.2008

1. 150 m westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes beginnt ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet. In der geplanten Umweltprüfung sollte daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Fragestellung untersucht werden, ob im Plangebiet -insbesondere durch die an der Straße Hellhörn gelegenen Gewerbebetriebe- die Einhaltung der nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorgegebenen Lärmemissionswerte von 55 dB(A) tags (06:00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) eingehalten werden. Bei der geplanten örtlichen Bestandserfassung sollten diese Betriebe hinsichtlich eines Nachtbetriebes und damit möglicher einhergehender Lärmemissionen mit berücksichtigt werden.

2. Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

- **Archäologisches Landesamt Schleswig - Holstein,** Stellungnahme vom 22.08.200

1. In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Funde sind aber möglich, daher verweise ich ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

- **Gewässerpflegeverband Krückau - Pinnau,** Stellungnahme vom 19.08.200

1. Es werden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. B-Planes erhoben, die Rückhaltung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Krambek ist nachzuweisen.

- **Landwirtschaftskammer Schleswig - Holstein,** Stellungnahme vom 04.08.2008

  1. Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung der o.a. Bauleitplanung aufzunehmen

- **Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,** vom 24.06.2008

  1. Es wird angeregt, im Bebauungsplan die Eingeschossigkeit von Gebäuden festzusetzen, so wie es im Planungsausschuss bereits beschlossen worden sei.

  2. Die Gemeinde wird gebeten, eine ernsthafte Pro-/Contrabetrachtung der beiden Erschließungsmöglichkeiten über die Straße Am Krambek bzw. über den Götzberger Weg vorzunehmen und erst dann über die Anbindung des Neubaugebietes zu entscheiden. Mehrere Anwesende halten die Anbindung über den Götzberger Weg für sinnvoll. Generell sollte die Gemeinde mit dieser Planung alle Möglichkeiten ausschöpfen, eine Verkehrsberuhigung auf dem Götzberger Weg von und in Richtung Henstedt-Ulzburg hinsichtlich des Autoverkehres zu erreichen. Insofern müssen auch verkehrsberuhigende Wirkungen eines vorgezogenen Ortsrandes und der Anlage einer Wohnstraßeneinmündung auf den Götzberger Weg beurteilt werden.

  3. Es wird angeregt, eine fußläufige Anbindung des Neubaugebietes in Richtung Hellhörn zumindest planerisch vorzubereiten.

  4. Die Gemeinde wird gebeten, mit der Auswahl der einzelnen Festsetzungen auch den Bau von Passivhäusern und Holzhäusern zu ermöglichen.

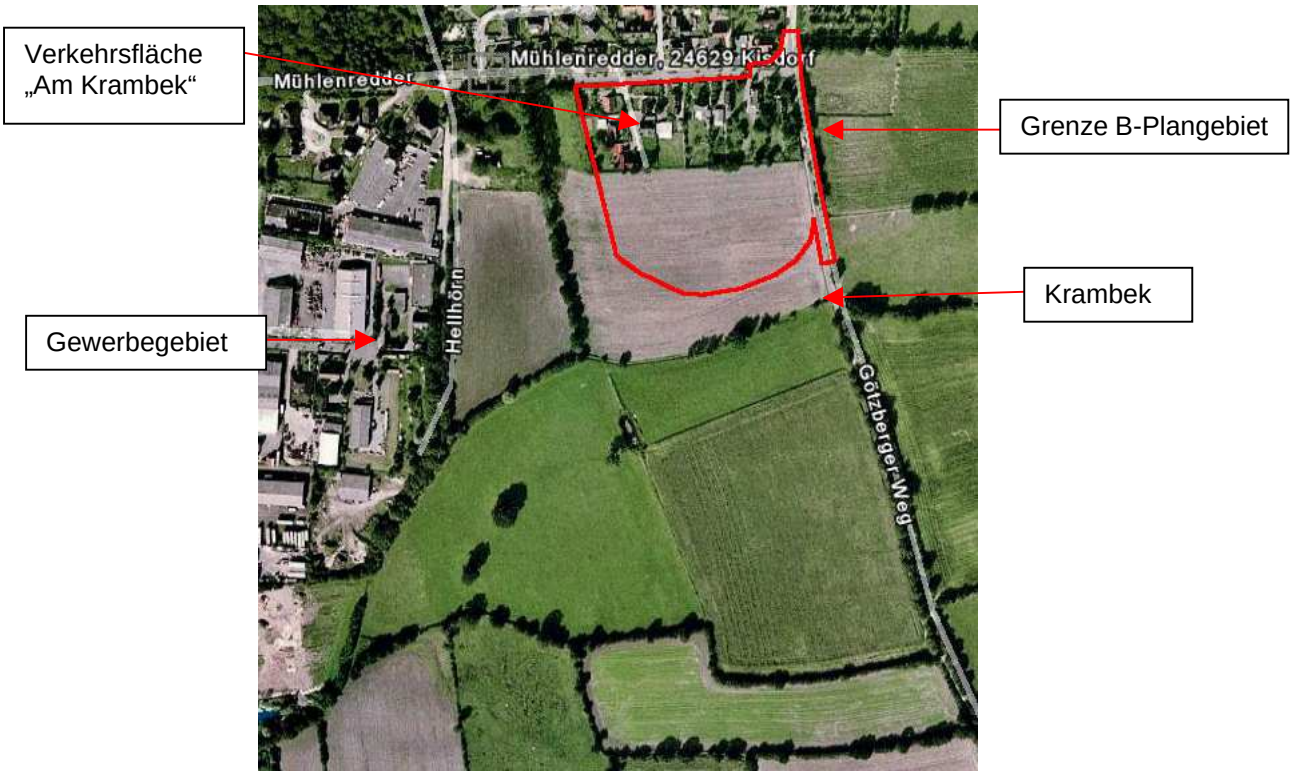
  5. Die Gemeinde wird gebeten, mit der Auswahl der einzelnen Festsetzungen die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Solarzellen auf den Dächern) zu begünstigen oder zumindest nicht zu erschweren (z.B. durch ungünstige Dachformen oder Hauptfirstrichtungen).

  6. Es wird angeregt, die Ausgleichsflächen unmittelbar südlich vom Neubaugebiet im Niederungsbereich zur Krambek anzulegen, so wie es im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist. Dies diene einer besseren landschaftsgerechten Anbindung des Neubaugebietes und einer für die Anwohner angenehmeren Nachbarschaft im Vergleich zu einer (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzung mit den daraus entstehenden Immissionen. Letztere sollte vermieden werden.

7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Kisdorf plant im südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde, im südlichen Anschluss an den Mühlenredder, westlich des Götzberger Weges ein neues Wohngebiet auszuweisen.

Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung wird der Götzberger Weg auf Höhe der neuen Baufläche mit in das Gebiet integriert und ausbautechnisch überplant.



Das Plangebiet wird derzeit entlang des Mühlenredders als Wohnbaufläche und im südlichen Anschluss daran landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet nimmt knapp die Hälfte des Ackers ein. Die Ackerfläche wird nach Westen durch einen Knick eingefasst und nach Süden durch den Lauf der Krambek begrenzt.

Verkehrsfläche ‚Am Krambek’

Krambek

Acker mit Knick im Westen

Acker mit Blick auf Gewerbegebiet

Götzberger Weg

Ackerfläche mit Hanglage

Im Bereich der Straße ‚Am Krambek' befindet sich am Rande der vorhandenen Bebauung zum Acker eine große Blutbuche (Stammschaden).

‚Am Krambek'

Blutbuche

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 150 qm und 175 qm, als Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Verkehrsgrünfläche und Maßnahmenfläche (Knickerhalt) vor.

Die geplante Bebauung und Erschließung greift die südwestliche Hanglage des Geländes auf und ermöglicht mit der Anpassung an die Höhenlinien eine Einpassung in die Höhenlage.
Aufgrund der Hanglage am Ortsrand kommt einer guten und ausreichenden Eingrünung mit Landschaftsgehölzen eine hohe Bedeutung bei der Gestaltung des Gebietes zu.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Osten, vom Götzberger Weg aus über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer in Richtung Norden, zur Straße ‚Am Krambek', endet. Zwischen dem Wendehammer und der Straße ‚Am Krambek' wird eine fußläufige Verbindung zur Anbindung an den Mühlenredder geschaffen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll vor Ort dezentral versickert und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über eine Rohrleitung in die Krambek zur Weiterleitung in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken geschickt werden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,25 ha.

Nettobauland (WA)	2,710 ha
Verkehrsflächen	0,519ha
Bruttobauland (gesamt)	**3,250 ha**

Planzeichnung - Entwurf - B-Plan Nr.27

7.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

7.1.3.1 *Umweltziele übergeordneter Fachgesetze*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

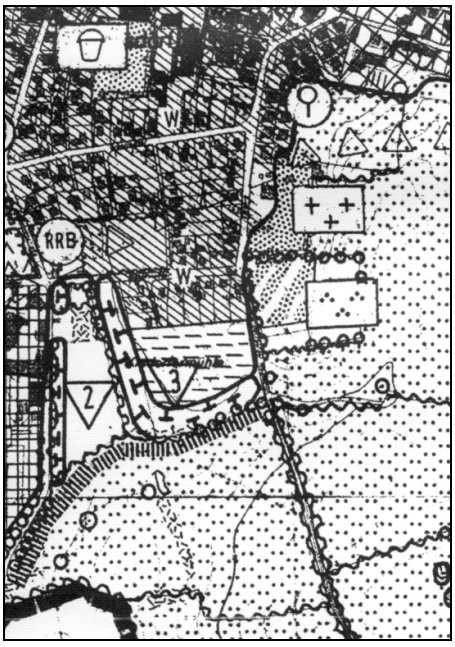
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

7.1.3.2 *Umweltziele übergeordneter Pläne*

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen, im Bereich eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz befindet.
Regionale Freiraumstrukturen sind gemäß RP nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung befindet. Das Gebiet befindet sich außerdem im Randbereich des geplanten Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen

Landschaftsplan
Im festgestellten Landschaftsplan (Lp, aufgestellt 1994, festgestellt 1998) wird das Plangebiet in der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte im nördlichen Teil als Wohngebiet und im südlichen Anschluss daran als Eignungsgebiet für ein Wohngebiet dargestellt. Nach Süden und Westen grenzt dann eine Maßnahmenfläche mit der Maßnahme 3 an. Östlich des Götzberger Weges wird ein vorhandener Knick dargestellt.



Die Maßnahmenfläche Nr. 3 wird als ‚Vorgesehene Ausgleichsfläche für (das) Baugebiet Kisdorfer Mühle', d.h. das B-Plangebiet Nr. 27 ‚Krambekskoppel, bezeichnet und hat nach Süden eine Tiefe von ca. 40 m.

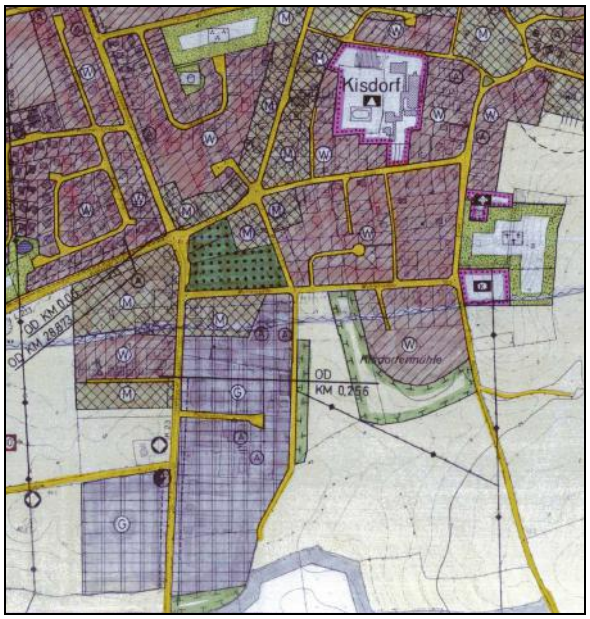
Im Bereich der Krambek wird als Entwicklungsmaßnahme die Anlage von Uferrandstreifen/ Begrünung dargestellt.

In der Karte Nr. 6 ‚Bestandskarte' wird der Wohngebiets-Entwicklungsbereich als *Acker*, die Krambek als *Graben* und *Baumreihen* an der Krambek und an der Nordwestgrenze der Maßnahmenfläche dargestellt.

Die Krambek und der westlich an die Maßnahmenfläche grenzende Knick werden in Karte 13 (Biotopverbund) als lineare Verbundelemente bezeichnet.

In der Karte 14 ‚Grünentwicklung Dorf' wird das Plangebiet als geplantes Baugebiet W 11 bezeichnet; im südlichen, westlichen und östlichen Anschluss an die geplante Wohnbaufläche werden Begrünungsmaßnahmen schematisch als Gehölzgruppen gezeigt.

<u>Flächennutzungsplan</u>
Im seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet in Übereinstimmung mit der geplanten Baugebietsausweisung als Wohnbaufläche und die südlich (bis zur Krambek) und westlich (incl. Knick) angrenzenden Bereiche als Maßnahmenfläche dargestellt. Gegenüber dem Landschaftsplan wurde die Maßnahmenfläche nach Süden um 10 m auf ca. 50 m verbreitert.



F-Plan-Auszug

7.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Derzeitiger Umweltzustand**/ Bestandsaufnahme und Bewertung**

7.2.1.1 *Schutzgut Mensch*

Beeinträchtigung durch Lärm

Aufgrund der Ortslage, abseits größerer, viel befahrener Straßen, besteht für die Grundstücke an der Straße ‚Mühlenredder' eine geringe Vorbelastung des Klimas/der Luft durch Lärm und Abgase. Der Götzberger Weg wird als ‚Schleichweg' von Götzberg nach Kisdorf genutzt. Aufgrund der geplanten rückwärtigen baulichen Erweiterung und dem Ausbau des Götzberger Weges bis zur geplanten Gebietszufahrt, findet in diesem Bereich eine Erhöhung der KFZ-Immissionen statt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm von dem westlich des B-Plangebietes Nr.27 befindlichen Gewerbegebiet östlich der Henstedter Straße (B-Plan Nr.13) ist gemäß einer schalltechnischen Begutachtung im Rahmen der B-Planaufstellung Nr.13 auszuschließen. Im Schallgutachten heißt es, dass bei Einhaltung der festgesetzten Werte bzw. maximal zulässigen Geräuschemissionen im Gewerbegebiet die im geplanten Wohngebiet maximal zulässigen Lärmimmissionswerte nicht überschritten und die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen gegeben ist.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Lärm-Situation und der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient als Acker und Wohnbaufläche derzeit keiner erkennbaren Erholungsnutzung, der angrenzende Götzberger Weg wird aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes von Fußgängern und Fahrradfahrern zur örtlichen Erholung genutzt werden.

Bewertung

Durch die geplante Schaffung eines gebietsinternen Fußweges (in Verlängerung der neuen Stichstraße) zum Mühlenredder wird für die Bewohner des neuen Wohngebietes eine schnelle fuß- und radläufige Anbindung zur Ortsmitte geschaffen.

Durch den Ausbau des Götzberger Weges bis zur Gebietseinfahrt findet eine Verschiebung der Ortsgrenze und damit eine Verschiebung des beginnenden landschaftlichen Erholungsbereiches nach Süden statt, aufgrund der Kürze der Verschiebung (100 m) ist dieses nicht als ein erheblicher Eingriff in die Erholungsnutzung zu werten.

Abfallentsorgung

Aufgrund der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes ist eine erhebliche Abfallerzeugung nicht zu erwarten. Anfallender Abfall wird ordnungsgemäß über die örtlichen Entsorger entsorgt.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

7.2.1.2 *Schutzgut Luft und Klima*

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus dem überwiegend unversiegelten Boden.
Eine Vorbelastung der Luft im Plangebiet ergibt sich aufgrund der Nutzungsstruktur im Gebiet nicht.

Das Thema ‚Immissionen von Stickstoffdioxid und Feinstaub' ist für dieses Baugebiet aufgrund seiner Ortsrandlage nicht relevant.

Bewertung
Im Rahmen der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 wird die Minimierung und der Ausgleich des Eingriffs aufgezeigt.
Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima ist als wenig erheblich einzustufen.

7.2.1.3 *Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz*

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Das Plangebiet wird im südlichen Anschluss an den Mühlenredder und westlich wie östlich der Stichstraße ‚Am Krambek, durch Einfamilienhäuser in großen Gärten wohnbaulich und im übrigen Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Götzberger Weg wird mit befestigter Fahrbahn, beidseitig offenen Randstreifen und östlich angrenzendem Knick als Verkehrsfläche genutzt.

Das Plangebiet zu ca. 13 % versiegelt und kann damit größtenteils als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

In ca. 40 m westlicher Entfernung befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Knick und in ca. 50 m südlicher Entfernung das Fließgewässer ‚Krambek'.

Während der Biotoptyp des Ackers als solcher Tieren und Pflanzen nur wenig Lebensraum bietet, wird sein Wert im Zusammenhang mit den randlichen Strukturen ‚Knick' und ‚Fließgewässer' erhöht. Den großen Gärten mit einigen größeren Einzelbäumen und dem Knick entlang des Götzberger Weges kommt eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu.

Gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) sowie evtl. Fledermäuse im Zusammenhang mit den größeren Bäumen im Knick östlich des Götzberger Weges.

Bewertung
Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

Aufgrund des Fehlens alter Gebäudestrukturen sowie Gewässern sind zentrale Lebensstätten von Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch sowie Libellen) nicht zu erwarten.

Die Haselmaus, als nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützte Art, hat ihren Verbreitungsschwerpunkt im östlichen Schleswig-Holstein und benötigt für einen optimalen Lebensraum strukturreiche Gebüschränder z.B. mit Brombeeren. Diese Strukturen finden sich nicht im Plangebiet, sodass nicht von einem Vorkommen ausgegangen wird.

Aufgrund der Ortsrandlage können die älteren Bäume in den Gärten und im Knick (Überhälter) Fledermäusen u.U. als Sommerquartier dienen.

Durch die Überplanung eines 30 m langen Knickabschnittes (östliche Seite Götzberger Weg, Höhe Kindergarten) zur Erstellung eines Gehweges findet ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen (Knick)' statt.

Da sich der Knickfuss außerhalb der Straßenbaumaßnahme befindet, können die Gehölze im Knick als landschaftliche Eingrünung des Kindergartens erhalten werden.

Aufgrund dieser Minimierungsmaßnahme erscheint ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 als angemessen, sodass für den überplanten Knick als Ausgleichsmaßnahme auf einer Länge von 30 m eine Knickneuanlage außerhalb des Plangebietes erstellt werden muss.

Die übrigen Knickabschnitte können durch eine die Verkehrsgrünflächen überlagernde Darstellung als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Maßnahme Knickerhalt-' durch Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

Durch die eventuelle Beeinträchtigung älterer Laubbäume (bei Heranrücken der Straße an den Knickfuß) kann es zu einem Verlust von potenziell vorhandenen Fledermausquartieren kommen. Für jeden beeinträchtigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr sind deshalb 2 künstliche Ausweichquartiere (Fledermaus-Spaltenkästen) und für jeden Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 25 bis 50 cm jeweils 1 Spaltenkasten (möglichst im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend) anzubringen. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern und gleichzeitig eine Kompensation für betroffene, höhlenbrütende Vogelarten zu erreichen.

Die vorgenannten Einschätzungen gründen sich auf zwei Ortsbegehungen durch das Büro Zumholz Landschaftsarchitektur, die von Frau Zumholz persönlich am 17.02.2008 (bedeckt) und 04.06.2008 (Sonne) tagsüber und abends durchgeführt wurden.

Externer Ausgleich
Der Ausgleichsbedarf für die Knickbeeinträchtigung östlich des Götzberger Weges soll durch eine 30,00 m lange Knick-Neuanlage im Bereich einer ca. 39 m langen Knicklücke an der Nordgrenze des Flurstückes 28/2 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf), im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Boden, geschaffen werden (Knicklückenschließung).

7.2.1.4 *Schutzgut Boden*

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit bereits zu knapp der Hälfte, im nördlichen Bereich, wohnbaulich mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken (ca. 1.000 qm – 1.800 qm) und im südlichen Teil landwirtschaftlich, sowie im Osten als Verkehrsfläche (Götzberger Weg) genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der **Boden** des Plangebietes zu ca. 87 % unversiegelt.

In der Bodenkarte des Landschaftsplanes (Karte Nr. 2) werden für das Plangebiet überwiegend grundwasserferne Böden, Sand, dargestellt. Für den Bereich der Krambek werden grundwassernahe Böden, humose Sande, aufgezeigt.

Eine Bodenuntersuchung (Juni 2008) durch das Ingenieurbüro Reinberg an 11 Bohrpunkten (10 Punkte im Plangebiet, 1 Punkt im südöstlichen Anschluss) ergab folgende Bodenverhältnisse:

- Im östlichen Drittel des Plangebietes (BS 3, 6, 7,10) sowie im südöstlichen Anschluss (BS 11) befinden sich unterhalb einer 0,30 m bis 0,50 m dicken Oberbodenschicht bis Bohrende (8,00 m unter Geländeoberkante) Fein- und Mittelsande.
- Im mittleren Bereich (BS 2, 5, 9,) befindet sich unterhalb einer 0,40 m dicken Oberbodenschicht eine 0,70 m bis 1,70 m mächtige Geschiebelehmlage, die bis Bohrende (8,00 m unter Geländeoberkante) von Fein- und Mittelsanden unterlagert wird.
- Im westlichen Drittel des Plangebietes (BS 1, 4, 8) befindet sich unterhalb einer 0,30 m bis 0,50 m dicken Oberbodenschicht eine 1,10 m bis 1,50 m mächtige Geschiebelehmlage, die bis Bohrende (8,00 m unter Geländeoberkante) von Fein- und Mittelsanden unterlagert wird. Zwischen Oberboden und Schluff sind Fein- und Grobsande in einer Stärke von 0,30 m bis 0,80 m zwischengelagert.

Das Plangebiet besitzt ein bewegtes Relief mit einer Kuppe auf ca. 53,00 m ü.NN im mittleren Bereich und fällt im Südosten mit 2,5 % Gefälle auf ca. 51,00 m ü.NN und im Südwesten mit 4,6 % Gefälle auf ca. 49,50 m ü.NN ab; die Krambek fließt in ca. 50 m südlicher Entfernung vom Plangebiet auf ca. 46,00 m ü.NN.

Bewertung
Durch die dem Geländeverlauf angepasste Planung mit dem geschwungenen Verlauf der Erschließungsstraße und der zur Landschaft ausgerichteten Bebauung kann sowohl im Bereich der Erschließungsstraßen als auch im Bereich der Baugrundstücke eine Minimierung der erforderlichen Bodenbewegungen und damit eine Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden erreicht werden.

Aufgrund der wohnbaulichen, verkehrlichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie der anstehenden, weder seltenen, noch schutzwürdigen Bodenarten, liegt im Bebauungsplangebiet eine mittlere bis geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 bilanziert wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 13.990 qm zu, aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 4.200 qm entsteht damit eine auszugleichende Neuversiegelung von 9.790 qm.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bislang gering versiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden'

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 32.500 qm gliedert sich in einen baulichen und als Verkehrsfläche genutzten Bestandsbereich von ca. 12.700 qm und einem neu zu überplanenden Teil (rückwärtige Gärten und Acker) mit ca. 19.800 qm.

Der B-Plan setzt für den Bestandsteil das Quartier 1 mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 150 qm und die Quartiere 2 und 3 mit einer GR von 175 qm fest. Dieser Bereich ist als Innenbereich (§ 34-Bereich) einzustufen; Neu-Versiegelungen in diesem Bereich wären auch ohne B-Plan möglich, sodass dadurch kein auszugleichender Eingriff entsteht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt deshalb nur für die Verkehrsflächen und die neuen Bauflächen in den Quartieren 4 – 5, in den Quartieren 1 – 3 werden Bestands- und Planungsversiegelungen als gleich hoch ansetzt.

In den Quartieren 4 und 5 wird eine maximal überbaubare Grundfläche von 175 qm je Grundstück festgesetzt. Ab einer Mindestgrundstücksgröße von 700 qm darf die festgesetzte Grundfläche auf maximal 200 qm erhöht werden. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu 50 % überschritten werden.

Damit ergibt sich in den Quartieren 4 und 5 eine max. zul. Gesamtversiegelung von 7.050 qm.

Die maximal zulässige Gesamtversiegelung errechnet sich aus:

- für 6 Grundstücke mit Grundstücksgröße ab 700 qm eine Versiegelung von 1.800 qm (6 x 200 qm= 1.200 qm + 600 qm (=50 %)= 1.800 qm)

- für 20 Grundstücke mit Grundstücksgröße unter 700 qm eine Versiegelung von 5.250 qm (20 x 175 qm= 3.500 qm + 1.750 qm (=50 %)= 5.250 qm)

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	**Bestand [ca. m^2]**			**Planung [ca. m^2]**		
	versiegelt	offen	gesamt	versie-gelt	offen	gesamt
Acker	---	16.100	16.100	---	---	---
Verkehrsfläche (Bestand) (Am Krambek, Götzberger Weg, Mühlenredder)	1.350	1.550	2.900	1.850	1.050	2.900
Bauflächen (WA) § 34						
Quartier 1 (GR 150 qm)	450	850	1.300	450	850	1.300
Quartiere 2,3 (GR 175 qm)	2.400	7.300	9.700	2.400	7.300	9.700
Rückwärtige Gartenbereiche	---	2.500	2.500	---	---	---
Bauflächen (WA):	---	---	---			
Quartiere 4 - 5 (GR 175 qm – 200 qm)				7.050	9.260	16.310
Verkehrsfläche (neu) (incl. Parkplätze, Wohnwege)	---	---	---	2.240	50	2.290
Plangebiet (gesamt)	**4.200**	**28.300**	**32.500**	**13.990**	**18.510**	**32.500**

Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 vor.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung: - Bestand - Planung	 4.200 m^2 13.990 m^2
Neuversiegelung (gesamt)	9.790 m^2
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	**4.895 m^2**

Für den Kompensationsbedarf von ca. 4.900 qm (4.895 qm) müssen geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Innerhalb des Plangebietes ist keine Ausgleichsflächenzuordnung für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ möglich.

Externe Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden wird als externe Ausgleichsfläche ein 4.900 qm großes Teilstücke des nordöstlich der Ortslage befindlichen Flurstücks 28/2 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf) zugeordnet.

Das Flurstück Nr.28/2 ist insgesamt ca. 2,5 ha groß und wird derzeit gemäß Ortsbesichtigung am 12.09.2008 als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt und im Norden, Westen und Süden durch einen Knick mit Überhältern begrenzt.

Es ist geplant im östlichen Anschluss an den westlich vorhandenen Knick auf der gesamten Länge in einer Breite von ca. 25 m einen 4.900 qm großen Bereich abzugrenzen und durch einen Zaun von der östlichen Ackerfläche abzugrenzen. (maßstabsgerechter Plan im Anhang)

Der 4.900 qm große Bereich soll als Extensiv-Grünland entwickelt und dauerhaft gepflegt werden. Für den Bereich erfolgt eine grundbuchliche Absicherung mit einer Eintragung des geplanten Naturschutzzwecks.

Pflege- und Entwicklungskonzept

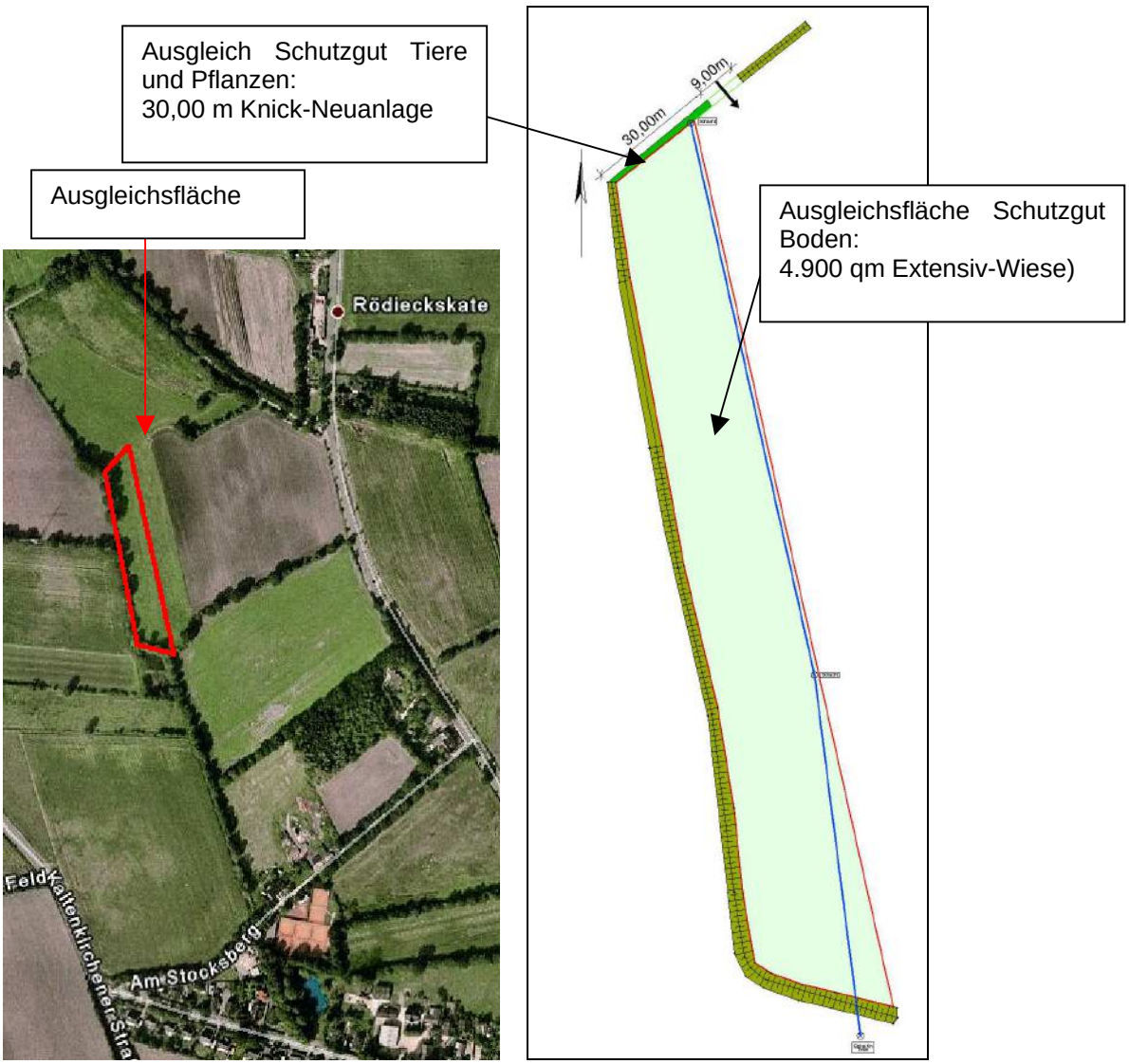
Auf der bislang als Acker genutzten Fläche muss durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eine vielfältige, offene und magere Gras- und Krautfläche geschaffen werden.

1.Phase: Aufgabe der bisherigen Ackernutzung, Eigenentwicklung von Gräsern und Kräutern zulassen; keine Düngung der Fläche jedweder Art, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Entwässerungsmaßnahmen.

2.Phase: In den ersten 5 Jahren ist ein „Ausmähen“ der vorhandenen Nährstoffe vorzunehmen, dafür muss die gesamte Fläche 5 Jahre lang 3 mal pro Jahr gemäht werden, das Mähgut ist immer von der Fläche abzutransportieren.

3. Phase: Nach 5 Jahren ist durch eine Begehung mit der *Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Kreis Segeberg)* zu klären, ob die vorgenommene Aushagerung ausreichend ist, ggf. müssen weitere Aushagerungsjahre folgen.

4.Phase: Wenn die Fläche, bezogen auf den vorhandenen Boden, mager genug ist, soll die Mahd nur noch einmal jährlich erfolgen; Mahd ab dem 01. Juli



(Lageplan Ausgleichsfläche; unmaßstäblich)

<u>Zuordnung von Eingriff und Ausgleich nach Grundeigentümern</u>

Um eine Ausgleichsflächenzuordnung nach Grundeigentümern zu ermöglichen, muss die Bauflächenentwicklung der 5 Baugrundstücke im Quartier Nr.4, die im Bereich der rückwärtigen Gärten stattfindet, von den übrigen 21 Grundstücken separiert werden.

Gesamtgebiet
Die auszugleichende Neuversiegelung für die Bau- und Verkehrsflächen beträgt im B-Plangebiet Nr.27 insgesamt 9.790 qm; die Neuversiegelung der Verkehrsflächen beträgt davon 2.740 qm.

Daraus ergibt sich bei einem Kompensationsfaktor von KF= 0,5 ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.900 qm.

Durch die Überplanung von einem 30 m langen Knickabschnitt östlich des Götzberger Weges ergibt sich ein Ausgleichsbedürfnis von insgesamt 30 m Knick-Neuanlage.

Baugrundstücke in den rückwärtigen Gartenbereichen vom Quartier 4
Für diese 5 Baugrundstücke (alle unter 700 qm) ergibt sich eine Neuversiegelung von 1.313 qm.
Die anteilige Neuversiegelung der Verkehrsflächen beträgt für die 5 Baugrundstücke 526,90 qm.

(2.740 qm: 26 Grundstücke= 105,38 qm x 5 Grundstücke= 526,90 qm)

Daraus ergibt sich für die 5 Baugrundstücke eine auszugleichende Neuversiegelung von (1.313 qm + 526,90 qm= 1.839,90 qm) ca. 1.840 qm; bei einem Kompensationsfaktor von KF= 0,5 ergibt dies einen Kompensationsbedarf von 920 qm.

Ausgleichsflächenzuordnung
Von der gesamten Ausgleichsfläche mit 4.900 qm sind den 5 Baugrundstücken anteilig 920 qm bzw. 19 % der Ausgleichsfläche zuzuordnen.

Von der gesamten Knick-Neuanlage sind den 5 Baugrundstücken anteilig ca. 6 m zuzuordnen.

(30 m : 26 Grundstücke= 1,15 m x 5 Grundstücke= 5,75 m)

7.2.1.5 *Schutzgut Wasser*

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Krambek befindet sich in ca. 50 m südlicher Entfernung zum Plangebiet. Sie wird in der Karte Nr. 7 ‚wichtige Biotopbereiche' als strukturarmes Fließgewässer bewertet, der Oberlauf (östlich des Plangebietes) ist als verrohrtes Fließgewässer eingetragen. Insgesamt wird die Krambek als Pinnau-Oberlauf bezeichnet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Reinberg (April 2008) wurden bei den Bohrungen bis 8,00 m unter Geländeoberfläche weder Grund-, noch Stau- oder Schichtenwasser angetroffen, sodass von einem grundwasserfernen Standort auszugehen ist.

Es ist geplant das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Baugrundstücke vor Ort in dezentralen Versickerungsanlagen (Mulden-, Rohrrigolen- bzw. Schachtanlagen) zu versickern; im Bereich des Geschiebelehms ist dieser gem. Baugrundgutachten z.B. durch Schachtversickerungsanlagen zu durchteufen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche ist über eine Rohrleitung direkt in die Krambek zur Weiterleitung in das vorhandene RHB an der Henstedter Straße/ K 23 zu schicken.

Bewertung
Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und dem tief anstehenden Grundwasser ist bei der geplanten Versickerung auf den Baugrundstücken der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

7.2.1.6 *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang des Mühlenredders als ortsrandtypisch mit Häusern dicht an der Straße (ca. 8 m breite Vorgärten) und tiefen (50 m) rückwärtigen Gärten ausgeprägt; im Bereich des Erschließungsstichweges ‚Am Krambek' ist die Bebauung auf diesen ausgerichtet.

Das Landschaftsbild wird ansonsten durch die sanft in Richtung Krambek und den östlich angrenzenden Knick abfallende Ackerfläche geprägt.

Der Götzberger Weg besitzt mit dem östlich angrenzenden Knick und der schmalen versiegelten Fahrbahn und den breiten unversiegelten Randstreifen einen landschaftlichen Charakter.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im Landschaftsplan, Karte Nr.9, innerhalb einer 4-stufigen Skala als Stufe III (mittlere Bedeutung) bewertet. Das Gebiet gehört gem. LP zum Bereich der strukturreichen Hügellandschaft ‚Kisdorfer Mühle und Umgebung'. Der Bereich wird als relativ strukturreiche, leicht gewellte Bachniederung, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bachlauf, z.T. verrohrt, charakterisiert.

In der Karte Nr. 12 ‚Landschaftsbild Dorf' wird das Plangebiet unter der Überschrift ‚Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild' als *hängige dorfnahe landwirtschaftliche Nutzfläche mit hoher Bedeutung* bewertet.

Bewertung
Das Landschaftsbild ist als landschaftstypisch und mittel- bis hochwertig zu bewerten. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch das Planvorhaben verändert.

Aufgrund der geplanten Ausweisung von ortsrandtypischen Einzel- und Doppelhäusern, dem Erhalt des straßenbegleitenden Knicks und der Schaffung einer landschaftlichen Eingrünung durch eine 8,00 m breite Gehölzfläche zur sensiblen Hanglage im Süden und einer schmaleren Gehölzfläche nach Westen, sowie einer Hecke nach Osten, zum Götzberger Weg, findet keine das Landschaftsbild erheblich negativ beeinträchtigende Veränderung, sofern ein langfristiger Erhalt gesichert ist, statt.

7.2.1.7 *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung
Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

7.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

7.2.2.1 *Entwicklung bei Durchführung der Planung*

Mit der Planung sind die unter Ziffer 1.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung sind innerhalb des Plangebietes z. T. Verschlechterungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere und Verbesserungen für das Schutzgut Mensch (Wegeverbindung) zu erwarten.

Bei Umsetzung der geplanten internen Minimierungsmaßnahmen und externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben insgesamt jedoch keine erheblichen Verschlechterungen.

7.2.2.2 *Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Ohne die Baugebietsentwicklung am östlichen Ortsrand würde das Gelände vermutlich weiterhin überwiegend intensiv als Acker bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Gebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung (Pkt. 1.2.1.5 ‚Schutzgut Boden') stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung (Knickflächenerhalt) und Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender GRZ) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild, durch Schaffung von Bauflächen am sensiblen Ortsrand, werden durch die Schaffung von unmittelbar vorgelagerten Landschaftsgehölzpflanzungen ausgeglichen; die Eingriffe in den Boden (durch Versiegelung) und die Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften (durch Knickentfernung) werden auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandenen Knick (Maßnahmenflächen)
- Textliche Festsetzung von Anpflanzgeboten für Bäume und Hecken auf den Baugrundstücken
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für eine Laubgehölzhecke entlang der Straße Götzberger Weg
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GR von 150 qm bzw. 175 qm pro Baugrundstück (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) und Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen)

- (im Westen, gebietsintern) Festsetzung einer 3,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Landschaftsgehölzen (Großsträucher)
- (im Süden, gebietsextern angrenzend) Schaffung einer 8,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Landschaftsgehölzen (Großsträucher); Sicherung durch vertragliche Zuordnung zum B-Plangebiet
- Festsetzung einer fußläufig bzw. mit Fahrrad zu nutzenden Wegeverbindung von den neuen Bauflächen zur Straße ‚Am Krambek'
- Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen auf dem Flurstück 28/2 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf) für Eingriffe durch Bodenversiegelung und Knickentfernung

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

7.2.4.1 *Standort*

Alternativen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geprüft, da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen und der Landschaftsplan eine potenzielle Fläche für Siedlungserweiterung darstellt.

7.2.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden 2 Varianten (A + B) erarbeitet. Die beiden Varianten unterschieden sich sowohl in Bezug auf

- die Anordnung der Erschließungsflächen und die Grundstücksaufteilung (streng orthogonal oder der bewegten Topografie entsprechend organisch)
- die Anzahl und Größe der Baugrundstücke (20 Stk. mit ca. 650 qm oder 21 Stk. mit ca. 665 qm)
- die Berücksichtigung der Vorgaben des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes

Abbildung 1: Variante A

Abbildung 2: Variante B

Es wurde mit der Variante B die in mehrfacher Hinsicht Optimalere ausgewählt:

- Im Gegensatz zu Variante A kann mit der Entwurfsvariante B eine bessere Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild erreicht und ein besserer Übergang zur Landschaft gestaltet werden; die Vorgaben des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes werden damit berücksichtigt.
- Das Baugebiet erhält durch die organische Bebauungsstruktur einen eigenständigen Gebietscharakter.
- Es werden mehr und größere (mittlere Grundstücksgröße ca. 665 qm) Baugrundstücke bereitgestellt.

Die Varianten der Baugebietszufahrt wurden wie folgt diskutiert:

Variante A: über den Mühlenredder und die Straße „Am Krambek“ (bereits im F-Plan als Erschließung dargestellt).

Vorteile: Anbindung auf kurzem Wege an das Ortsnetz und an das übergeordnete Straßennetz, vorhandene ausreichend dimensionierte, z.T. befestigte Verkehrsfläche mit allen Versorgungsarten „Am Krambek“.

Nachteile: Mehrbelastung der Anwohner „Am Krambek“ von max. 25 PKW in der morgendlichen Spitzenstunde, eine in der Erschließungsachse vorhandene Blutbuche kann vermutlich nicht erhalten werden.

Variante B: ausschließlich über den Götzberger Weg

Vorteile: die unmittelbaren Anlieger der Straße „Am Krambek“ werden nicht zusätzlich durch PKW Verkehr belastet, eine in der Erschließungsachse befindliche Blutbuche kann vermutlich erhalten bleiben (Sanierung des Stammschadens dafür notwendig).

Nachteile: die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf einem verlängerten Weg, der Götzberger Weg muss verbreitert werden, damit ist der östlich angrenzende Knick betroffen, das PKW Aufkommen vor dem Kindergarten erhöht sich und damit die mögliche Unfallgefahr, die Anwohner des Mühlenredders 1 – 9 werden zusätzlich mit PKW Verkehr belastet, neue Gefahren durch mehr Verkehrsaufkommen für Fußgänger und Radfahrer, der Verkehrslärm wird mehr in die Landschaft getragen. Aus umweltplanerischer Sicht entsteht ein erhöhter Eingriff in die Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften, Erholungsnutzung und Mensch durch das erhöhte Aufkommen an Verkehr vor dem Kindergarten.

Variante C: Erschließung teilweise über die Straße „Am Krambek“ und teilweise über den Götzberger Weg

Vorteile: geringfügige Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Krambek“, durch den Verzicht auf einen Wendeplatz verringert sich die Versiegelung geringfügig, dagegen steht allerdings die zusätzliche Versiegelung am Götzberger Weg

Nachteile: die Nachteile der Erschließung ausschließlich über den Götzberger Weg bleiben weitgehend bestehen, eine Ringerschließung birgt das Risiko eines Schleichverkehrs, insbesondere bei verkehrsberuhigenden Maßnahmen vor dem Kindergarten, die Bildung eines in sich abgeschlossenen Baugebietes wäre aufgelöst.

Für den B-Planentwurf wurde die Variante B mit der Zufahrt vom Götzberger Weg gewählt.

7.3 **Zusätzliche Angaben**

7.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

7.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll gemäß Vertrag durch den Erschließungsträger für die Gemeinde Kisdorf erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kisdorf plant im südlichen Anschluss an den Mühlenredder, westlich des Götzberger Weges ein neues Wohngebiet auszuweisen.

Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung wird der Götzberger Weg auf Höhe der neuen Baufläche mit in das Gebiet integriert und ausbautechnisch überplant.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit im Norden wohnbaulich und im südlichen Anschluss daran landwirtschaftlich als Acker genutzter Bereich als Wohnbaufläche mit zulässiger Grundfläche (GR) von 150 qm und 175 qm entwickelt werden.

Aufgrund der leichten Süd-Hanglage des Gebietes kommt einer landschaftlichen Eingrünung der Bauflächen nach Süden hin eine besondere Bedeutung zu; die Eingrünung soll durch eine dem Gebiet extern zugeordnete 8,00 m breite Landschaftsgehölzfläche im südlichen Anschluss an die Bauflächen stattfinden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind besonders der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die Überplanung eines 30 m langen Knickabschnittes östlich des Götzberger Weges zu nennen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Bäumen, Hecken und Landschaftsgehölzflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Gestaltung des Ortsbildes.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandenen Knick (Maßnahmenflächen)
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Bäume, Hecken und Landschaftsgehölzflächen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung von zulässigen Grundflächen (GR) und überbaubaren Bereichen (Baugrenzen)
- Festsetzung einer Wegeverbindung von den neuen Bauflächen zur Straße ‚Am Krambek'
- Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen auf dem Flurstück 28/2 (Flur 4)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind**.

Kisdorf, den . . . . . .

. . . . . .

Der Bürgermeister

ANLAGE ZUM UMWELTBERICHT

Artenauswahl zu planungsrechtlichen Anpflanzungsfestsetzungen

1. Teil B Text, Textziffer 6.2 / Fläche zum Anpflanzen
(mindestens 1,50 m breiter Vegetationsstreifen für Hecke am *Götzberger Weg)*

Artenvorschläge:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Weißdorn	- Crataegus monogyna

2. Teil B Text, Textziffer 6.3 / Öffentliche Parkplatzflächen (Laubbäume als Hochstämme)

Artenvorschläge (kleinkronige Bäume):

Feldahorn (kegelförmig)	- Acer campestre ‚Elsrijk'
Spitzahorn (zylinderförmig)	- Acer platanoides ‚Columnare Typ Ley III'

3. Teil B Text, Textziffer 6.4 / Fläche zum Anpflanzen (3,00 m breite Vegetationsfläche für freiwachsende Feldgehölzfläche an westlicher Plangebietsgrenze)

Artenvorschläge:

Feldahorn	- Acer campestre
Flieder	- Syringa vulgaris
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna

4. Teil B Text, Textziffer 6.5 / Hausbaum (mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum auf Baugrundstück)

Artenvorschläge:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Rotdorn	- Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
Apfeldorn	- Crataegus 'Carrierei'
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia

bodenständige Hochstamm-Obstsorten

5. Teil B Text, Textziffer 10.1 / Freiwachsende Feldgehölzfläche (8,00 m breiter Pflanzstreifen an südlicher Plangebietsgrenze)

Artenvorschläge:

Feldahorn	- Acer campestre
Flieder	- Syringa vulgaris
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE KISDORF GEMÄß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Bereich sowie die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung entlang des Mühlenredders und der Straße „Am Krambek“. Im östlichen Bereich ist der Verlauf des Götzberger Weges in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,65 ha und befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 20,0 m und 26,0 m über NN.

Nördlich des Plangebietes schließt eine kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Östlich des Gebietes befindet sich ein Kindergarten.

Ziel der Planung ist es, auf einer Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wohnbebauung zu erschließen und zu entwickeln. Im Zuge der Erschließung der Neubaufläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, die rückwärtigen Grundstücksanteile der relativ großen Wohnbaugrundstücke entlang des Mühlenredders mit zu erschließen und dort im Sinne einer Nachverdichtung eine Bebauung zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung von ca. 26 Baugrundstücken soll über den Götzberger Weg erfolgen. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grundstücken, die eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten sollen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 27 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des o.g. Vorhabens zu schaffen.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 31.05.2007 von der Gemeindevertretung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Er wurde im laufenden Verfahren auf Grund von Änderungen des Geltungsbereiches zwei mal erneuert. Am 15.05.2008 wurde der Beschluss hinsichtlich des rückwärtigen, südlichen Verlaufes des Geltungsbereiches und am 20.11.2008 bezüglich der Einbeziehung des Götzberger Weges in den Geltungsbereich der Planung geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.06.2008 durchgeführt.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) erfolgte am 14.01.2009.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 25.07.2008 frühzeitig beteiligt. In deren Stellungnahmen waren auch Äußerungen auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung enthalten, die in den gem. § 2a BauGB auszuarbeitenden Umweltbericht eingeflossen sind.

Die Anregungen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen des Vorentwurfes des B-Planes Nr. 27. Die Änderungen der Planung sind in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 27 mit Begründung wurde am 19.02.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.03.2009 bis einschließlich 14.04.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2009 die eingegangenen Anregungen geprüft. In gleicher Sitzung wurde zum B-Plan Nr. 27 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung zum B-Plan gebilligt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Eingebunden in diese Umweltprüfung erfolgte eine Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweise und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Umweltprüfung sind soweit relevant in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht eingeflossen.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, geprüft worden. Dies sind die Lärmeinwirkungen, die von einem westlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehen können.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sowie dem festgestellten Landschaftsplan als weiterer Beurteilungsgrundlage, der eine Eigenbindung der Gemeinde darstellt.

2.2. Berücksichtigung

Die im Umweltbericht sowie in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung von Eingriffen wurden soweit erforderlich und möglich als Festsetzung in den B-Plan übernommen oder durch vertragliche Regelungen abgesichert. Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind dies zugunsten des Landschaftsbildes insbesondere Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes. Zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird eine externe Ausgleichsmaßnahme vertraglich abgesichert.

Die Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich Vorkommen streng geschützter Arten hat keine Hinweise auf deren Vorkommen ergeben.

Die Überprüfung möglicher Lärmbeeinträchtigungen des Plangebietes durch angrenzende Nutzungen hat keine beachtenswerten Beeinträchtigungen ergeben. Weitergehende Maßnahmen wurden hier nicht erforderlich.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wurden insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung der neuen Wohnbaufläche vollständig und hinsichtlich der Gebietseingrünung teilweise berücksichtigt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Bürger eine Reihe von Anregungen vorgetragen. Diese erfolgten zunächst zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterschiedlichen Aspekten der Planung.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde angeregt, eine Pro-/Contrabetrachtung der zur Auswahl stehenden Erschließungsmöglichkeiten über die Straße Am Krambek bzw. über den Götzberger Weg vorzunehmen. Um eine Verkehrsberuhigung auf dem Götzberger Weg von und in Richtung Henstedt-Ulzburg hinsichtlich des Autoverkehres zu erreichen, wurde angeregt, die Anbindung des Plangebietes über den Götzberger Weg vorzunehmen. Dieser Anregung wurde nach Durchführung einer Variantenprüfung und der Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Erschließungsvarianten gefolgt.

Die Gemeinde misst hierbei den Vorteilen einer Erschließung über den Götzberger Weg (Möglichkeit der Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen im Götzberger Weg) mehr Gewicht bei als den möglichen Nachteilen (Mehrbelastung des Götzberger Weges, keine direkte Anbindung an die Ortslage, Beeinträchtigung von Schutzgütern).

Ebenfalls zur Erschließung wurde angeregt, eine fußläufige Anbindung des Neubaugebietes in Richtung Hellhörn zumindest planerisch vorzubereiten. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da sich die für eine entsprechende Festsetzung erforderlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden und eine Erweiterung des Geltungsbereiches nicht vorgenommen werden sollte.

Zu inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes wurde angeregt, die Eingeschossigkeit von Gebäuden festzusetzen, mit der Auswahl der einzelnen Festsetzungen auch den Bau von Passivhäusern und Holzhäusern zu ermöglichen sowie die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Solarzellen auf den Dächern) zu begünstigen oder zumindest nicht zu erschweren (z.B. durch ungünstige Dachformen oder Hauptfirstrichtungen). Diesen Anregungen wurde durch die Planung gefolgt, wobei zur Zulässigkeit von Holzhäusern aus städtebaulichen Gründen weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen wurden.

Zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde angeregt, die Ausgleichsflächen unmittelbar südlich vom Neubaugebiet im Niederungsbereich zur Krambek anzulegen, so wie es im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist. Dies diene einer besseren landschaftsgerechten Anbindung des Neubaugebietes und einer für die Anwohner angenehmeren Nachbarschaft im Vergleich zu einer (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzung mit den daraus entstehenden Immissionen. Letztere sollte vermieden werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die in Rede stehenden Flächen nicht zur Verfügung stehen und die vorgenommene und vertraglich abgesicherte Eingrünung des Plangebietes als ausreichend erachtet wird.

Im Rahmen der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weitere Anregungen insbesondere zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über den Götzberger Weg vorgetragen.

Die geplante Erschließung wurde abgelehnt, da befürchtet wurde, das sich hierdurch die gefahrenen Geschwindigkeiten und die Verkehrsbelastung insgesamt im Bereich des Kindergartens erhöhen. Die Gemeinde hat hier unter Verweis auf die durchgeführte Variantenprüfung und aus den bereits benannten Gründen beschlossen, an der geplanten Erschließung über den Götzberger Weg festzuhalten.

Des weiteren wurde angeregt, sollte die Erschließung über den Götzberger Weg erfolgen, eine klar ersichtliche Verkehrsberuhigung im Bereich des Kindergartens durchzuführen und die Querung vom Kindergarten zum Etzberg „kindertauglich“ und fußläufig sinnvoll umzusetzen (z.B. Bedarfsampel, Fußweg auf der Kindergartenseite, Zebrastreifen, Erhöhungen, Poller o. ä.). Diesen Anregungen wurde durch den vorliegende B-Plan bereits in Teilen entsprochen, der die in der Ausführungsplanung umzusetzenden benannten Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung planerisch vorbereitet.

Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen führten inhaltlich zu keinen weiteren Planänderungen.

3.2. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragenen. Diese erfolgten zunächst zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu unterschiedlichen Aspekten der Planung.

Der Fachbereich vorbeugender Brandschutz beim Kreis Segeberg wies darauf hin, dass die geplante Bebauung auf den Grundstücken Nr. 23 und 24 einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mehr als 50 m hat und die Erschließungsstraße daher die Anforderungen der DIN 14090 erfüllen und am Ende eine Wende- oder Rückstoßmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr aufweisen muss.

Des weiteren wurde darauf verwiesen, dass im Bereich der Erschließungsstraße Am Krambek Einengungen nicht länger als 12 m sein dürfen bzw. andernfalls eine Mindestbreite von 3,50 m eingehalten werden muss und dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden gemäß DVGW, Arbeitsblatt D 405 gemäß Erlass des Innenministeriums vom August 1999-IV 334-166.701.400 sicherzustellen ist.

Bezüglich der Wende- und Rückstoßmöglichkeit wurde dem Hinweis in Abstimmung mit dem Kreis Segeberg dadurch teilweise entsprochen, dass eine verbreiterte Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge in die Planung aufgenommen wurde. Weitergehende Maßnahmen wurden nicht ergriffen, um die Flächenversiegelung im Gebiet auf das notwendige Maß zu beschränken. Die übrigen Hinweise wurden bzw. werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

Der Fachbereich Naturschutz beim Kreis Segeberg wies darauf hin, dass durch den Bauleitplan die von dort wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt werden. Es wurde empfohlen, die Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft auf der Grundlage einer Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts vorzunehmen. Zu erfassen sind dabei die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft anhand der Aussagen aus dem Landschaftsplan sowie Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften und gesetzlich geschützte Biotope anhand der Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit sowie des Landschaftsbildes. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Des weiteren wurde zum Thema Artenschutz darauf hingewiesen, dass, wenn es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, d.h. zu besonders und/oder streng geschützten Arten gibt, diese Arten aktuell zu erfassen und zu bewerten sind. Soweit es keine Hinweise gibt, wird eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität und einer Datenrecherche als ausreichend angesehen. In beiden Fällen ist eine Aussage zu treffen, ob ein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegt, der ggf. einer Ausnahme gemäß § 43 BNatSchG bedarf. Die Aussagen zum Artenschutz sollten sich auf die Tierartengruppen Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Vögel und Libellen beziehen.

Da es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen bzw. auf besonders und/oder streng geschützte Arten im Sinne von § 10 BNatSchG nicht gab, wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen örtlichen Bestandsaufnahme vorgenommen. Es wurde ebenfalls eine Aussage zu möglichen Verbotstatbeständen getroffen. Der Anregung wurde insofern entsprochen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass wenn die Anlage eines Regenklär- oder Regenrückhaltebeckens erforderlich werden sollte, zu beachten ist, dass die Anlage eines solchen Beckens einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt und das dieses naturnah zu gestalten ist, um den Eingriff als in sich ausgeglichen ansehen zu können. Aussagen zur Vermeidbarkeit, Minimierung, zu Ausgleich und Ersatz sind im B-Plan zu treffen. Da die Ableitung des Regenwassers direkt in die Krambek erfolgt, wurden weitergehende Aussagen hier nicht erforderlich.

Zum Schutzgut Landschaftsbild wurde angeregt, aufgrund der Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft eine besondere Bedeutung beizumessen. Die in der Planung dargestellte Eingrünung der Bauflächen wurde als viel zu gering bemessen und nicht geeignet angesehen, dauerhaft eine wirkungsvolle landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten. Gefordert wurde, die Pflanzstreifen auf mindestens 10 m Breite aufzuweiten und eine mehrreihige Bepflanzung vorzusehen. Darüber hinaus wurde der Gemeinde empfohlen, entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan, die gesamten „Restflächenanteile“ des überplanten Flurstückes naturschutzfachlich aufzuwerten und sich den „Überschuss“ als gemeindliches Ökokonto für zukünftige weitere Eingriffe oder Bauleitplanungen vorzuhalten.

Dem Hinweis der Aufweitung der Pflanzstreifen wurde durch die Verbreiterung des südlichen Pflanzstreifens auf 8,0 m teilweise gefolgt. Um sowohl wirtschaftlichen Erfordernissen als auch dem Ziel des Erhaltes zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu entsprechen, wurde auf eine weitere Verbreiterung verzichtet. Bei einer landschaftsgerechten mehrreihigen Bepflanzung mit unterschiedlich hohen Laubgehölzen kann damit dem Erfordernis einer ausreichenden Eingrünung genügt werden.

Bezüglich der Nutzung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Restfläche als Ausgleichsfläche wurde der Anregung nicht entsprochen, da der Eigentümer die Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen will und sie damit für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung steht.

Das Staatliche Umweltamt Itzehoe wies darauf hin, dass 150 m westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet beginnt. In der Umweltprüfung sollte daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Fragestellung untersucht werden, ob im Plangebiet -insbesondere durch die an der Straße Hellhörn gelegenen Gewerbebetriebe- die Einhaltung der nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorgegebenen Lärmemissionswerte von 55 dB(A) tags (06:00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) eingehalten werden. Bei der geplanten örtlichen Bestandserfassung sollten diese Betriebe hinsichtlich eines Nachtbetriebes und damit möglicher einhergehender Lärmemissionen mit berücksichtigt werden. Der Anregung wurde gefolgt. Eine entsprechende Überprüfung auch anhand der Festsetzungen vorliegender Bebauungspläne für das Gewerbegebiet lässt keine Überschreitungen der vorgegebenen Lärmimmissionswerte im Plangebiet befürchten.

Der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg hat darauf hingewiesen, dass die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter der rückwärtigen Grundstücke am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an die Krambekskoppel bereitgestellt werden müssen und dass beim Abschluss von Erschließungsverträgen darauf zu achten ist, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Gewerbebetriebe nur auf befestigten Zufahrtswegen erfolgen kann. Der Hinweis wurde beachtet. Eine entsprechende Formulierung wurde in die Begründung aufgenommen in der auch ausgeführt wird, dass es beabsichtigt ist, einen entsprechenden Hinweis auch in die Kaufverträge der Erwerber der betroffenen Grundstücke aufzunehmen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist nicht beabsichtigt und nicht Bestandteil der Planung.

Das Archäologisches Landesamt Schleswig - Holstein wies darauf hin, dass in dem betroffenen Gebiet zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind. Da aber Funde möglich sind, wurde ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen, nach dem die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Der Hinweis wurde durch Aufnahme einer entsprechenden Formulierung in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Vom Gewässerpflegeverband Krückau - Pinnau wurden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes erhoben, die Rückhaltung des Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Krambek sollte jedoch nachgewiesen werden. Da eine Rückhaltung von im Plangebiet anfallendem Regenwasser im Plangebiet selbst nicht vorgesehen ist, war diese auch nicht nachzuweisen. Die Rückhaltung erfolgt in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Henstedter Straße (K 23), das die eingeleiteten Wassermengen schadlos aufzunehmen vermag, was im Vorfeld der Planung geprüft und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt worden ist.

Die Handwerkskammer Lübeck teilte mit, dass sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet wird, wenn durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden sollten. Da eine Beeinträchtigung oder Einschränkung von Handwerksbetrieben in der Umgebung des Plangebietes durch die vorliegende Planung nicht gegeben ist, wurde der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wies darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet grenzen und die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können. Es wurde empfohlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung des B-Planes aufzunehmen. Dem ist die Gemeinde gefolgt.

Der Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf gab Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Wasser und Löschwasser, die erläuternd in die Begründung zum B-Plan aufgenommen wurden.

Die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG regten eine Formulierung bezüglich der Busanbindung an, die in die Begründung aufgenommen wurde.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bat um Beachtung von Hinweisen zu ausreichenden Leitungstrassen und geplanten Baumpflanzungen, die die Gemeinde in die Begründung zum B-Plan aufgenommen hat. Des weiteren wurde beantragt, die für die Erschließung erforderlichen privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG oder zugunsten der Versorgungsträger festzusetzen. Auch dieser Anregung ist die Gemeinde gefolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden weitere Anregungen vorgetragen, die teilweise neue Aspekte berücksichtigten, sich zu einem großen Teil aber auf bereits inhaltlich geklärte Punkte bezogen. Neue Aspekte wurden von den nachfolgend genannten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Naturschutzverbänden vorgetragen.

Der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg ergänzte seine Stellungnahme um den Hinweis, dass Freihaltezonen nach der EAE 85/95 von mind. 1,0 m im geplanten Wendehammer eingehalten werden müssen, was bei der Planung beachtet wurde.

Der Gewässerpflegeverband Krückau-Pinnau machte Zweifel an der Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens, in welches das Oberflächenwasser eingeleitet werden soll, geltend. Da die geplante Ableitung des Oberflächenwassers im Vorfeld der Planung geprüft und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt worden ist, die gegen die vorgelegte Lösung keine Einwände erhoben hat, wurde an der Planung festgehalten.

Der NABU Schleswig-Holstein regte an, einen zusätzlichen Ausbau des Götzberger Weges zu vermeiden, da ein solcher Ausbau bei einem Pkw-Anliegerverkehr von max. 25 Autos zur Spitzenzeit (morgens) für überflüssig gehalten wird und weder bezüglich der Kosten-/Nutzen Bilanz, noch durch die nicht nachvollziehbare Behauptung der Unvermeidbarkeit zu rechtfertigen ist. Der NABU favorisierte die bereits im Flächennutzungsplan als Erschließung vorgesehene Anbindung des Plangebietes über die Krambekskoppel. Die Gemeinde hat hier unter Verweis auf die durchgeführte Variantenprüfung und aus den bereits benannten Gründen beschlossen, an der geplanten Erschließung über den Götzberger Weg festzuhalten.

Der Fachbereich Naturschutz beim Kreis Segeberg sah die von dort wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft durch den B-Plan berührt und brachte gegen die Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes folgende Bedenken vor.

Zur Eingriffsregelung / Knickschutz wurde vorgetragen, dass ein Bestandsplan fehlt, aus dem deutlich hervorgeht, wo genau der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft und wo sich Überhälter befinden. Ebenfalls sollte dargestellt werden, welcher Knickabschnitt gerodet wird und welche Überhälter stehen bleiben können. Weiterhin sollte eine ökologische Knickbewertung vorgenommen werden, um den Kompensationsbedarf zu begründen. Da die Kompensation des Knicks nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen soll, sondern auf einer externen Fläche, sollten die gesetzlichen Voraussetzungen für eine erforderliche Befreiung argumentativ aufgearbeitet werden. Hierbei sollte insbesondere erläutert werden, warum die Knickrodung erforderlich wird und warum die Straße nicht Richtung Westen aufgeweitet werden oder der Gehweg auf der Ostseite nicht hinter den Knick verschwenkt werden kann.

Da die Straßenbaumaßnahmen nicht in den Knickfuß hineinragen und die vorhandenen Knickbepflanzungen einschließlich aller vorhandenen Überhälter vollständig erhalten bleiben können, wird der Ansatz von 1 : 1 für den Knickersatz als ausreichend angesehen. Dieser Sachverhalt wurde ebenso wie weitergehende Ausführungen zur Wertigkeit des Knickes ergänzend in die Begründung aufgenommen. Eine darüber hinausgehende detaillierte ökologische Knickbewertung wurde nicht vorgenommen, da sie aus den o.g. Gründen nicht erforderlich wird. Die im Übrigen gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein Befreiungsantrag zur Knickrodung wird nicht erforderlich, da dieser vollständig erhalten bleibt und nur in den Knickschutzstreifen eingegriffen wird.

Zum Schutzgut Boden wurde vorgetragen, dass es sich nach dem Luftbild bei der externen Kompensationsfläche nicht um einen Acker handelt, sondern um eine Ackerbrache, was den Flächenbedarf für die Kompensation erhöhen würde. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich, gemäß Ortsbesichtigung am 12.09.2008 durch das Büro Zumholz Landschaftsarchitektur ermittelt, um eine Ackerfläche. Dies wurde ergänzend in den Umweltbericht aufgenommen.

Auf Grund des fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenhanges zwischen externer Kompensationsfläche und Eingriffsort fehlt eine Erläuterung, warum kein Ausgleich, sondern ein Ersatz geschaffen werden soll. Im Grundsatz ist ein Ersatz rechtlich nur zulässig, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist. Hierzu hat die Gemeinde darauf verwiesen, dass das Baugesetzbuch in § 1a Abs. 3 nicht zwischen Ersatz und Ausgleich unterscheidet sondern nur von Maßnahmen zum Ausgleich spricht.

Ebenfalls zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Landschaftsbild wurde angeregt, die direkt am Baugebiet in Richtung Süden und Westen befindlichen Flächen für einen multifunktionalen Ausgleich zu nutzen. Dies wurde vor dem Hintergrund, dass alle Eingrünungen auf Privatgrundstücken und zu nah an den Baugrenzen vorgesehen sind, erneut vorgetragen. Die Gemeinde ist der Anregung auf Grund der bereits benannten fehlenden Flächenverfügbarkeit und da sie die getroffenen Regelungen für ausreichend erachtet nicht gefolgt.

Zum Artenschutz wurde angeregt, die Ausführungen zum Artenschutz bezüglich der Annahmen und Einschätzungen bzw. der Beurteilungsgrundlagen zu ergänzen, dem die Gemeinde durch die Aufnahme einer entsprechenden Formulierung in den Umweltbericht gefolgt ist.

Die vorgebrachten Anregungen führten abgesehen von den benannten redaktionellen Ergänzungen der Begründung inhaltlich zu keinen weiteren Planänderungen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgte nicht, da der Flächennutzungsplan für den Bereich bereits Wohnbauflächen und der Landschaftsplan eine potenzielle Fläche für eine Siedlungserweiterung darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes zwei Varianten zur Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Stellung der Gebäude erarbeitet. Die beiden Varianten unterschieden sich sowohl in Bezug auf die Anordnung der Erschließungsflächen und die Grundstücksaufteilung (streng orthogonal oder der bewegten Topografie entsprechend organisch), die Anzahl und Größe der Baugrundstücke und die Berücksichtigung der Vorgaben des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde hat sich hier für die Entwurfsvariante entschieden, die die optimalere ist in Hinsicht auf eine bessere Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und einen besser gestalteten Übergang zur Landschaft. Das Baugebiet erhält durch die organische Bebauungsstruktur zudem einen eigenständigen Gebietscharakter und die Vorgaben des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes werden damit berücksichtigt.

Bezüglich der äußeren Erschließung wurden drei Varianten und deren Vor- und Nachteile diskutiert. Untersucht wurden dabei die mögliche Erschließung über die Krambekskoppel, über den Götzberger Weg und über beide Straßen gleichzeitig.

Ergebnis der Untersuchung war, dass die Erschließung über die Krambekskoppel die städtebaulich sinnvollste und mit den geringsten Beeinträchtigungen betroffener Schutzgüter verbundene Lösung darstellte. Die Gemeinde hat sich dennoch für die Erschließung über den Götzberger Weg entschieden, da sie bei Abwägung der unterschiedlichen Belange den Vorteilen dieser Erschließung mit der Möglichkeit der Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen im Götzberger Weg mehr Gewicht beimisst, als der Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen betroffener Schutzgüter. Diese Beeinträchtigungen wurden als verträglich erachtet und im Rahmen der Planung thematisiert und soweit erforderlich und möglich minimiert bzw. ausgeglichen.

Kisdorf, den . . . .

Der Bürgermeister

Aufgestellt: Kiel, den 26.08.2009

J Ä N I C K E + B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG