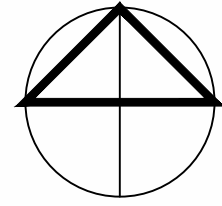


# SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 FÜR DAS GEBIET "SPUNKKISSEN III"

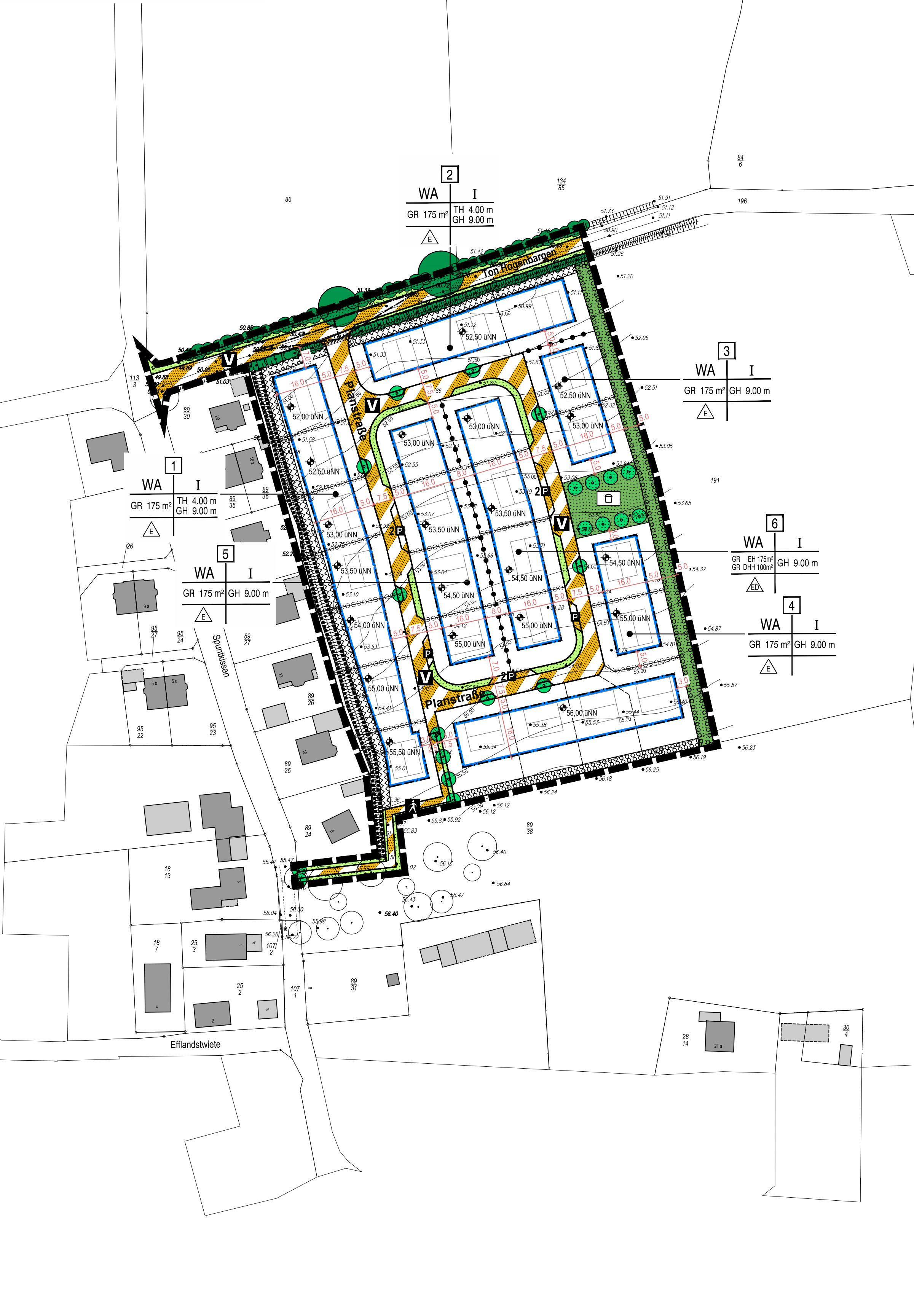
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf vom 08. Juni 2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet "Spunkkissen III", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

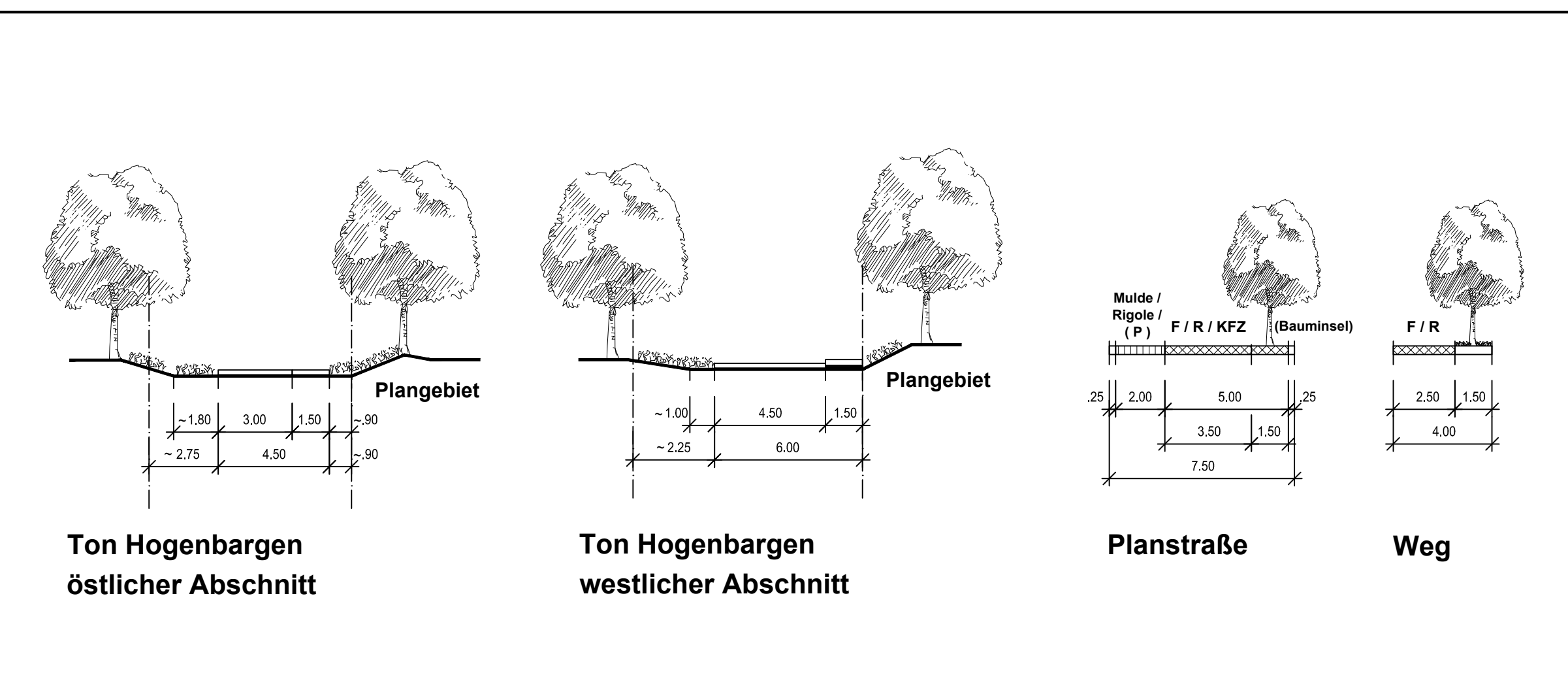
Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990  
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)



MAßSTAB 1 : 1000



## STRASSENPROFILE M 1 : 200



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERKLÄRUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MABES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
	GR 175 m <sup>2</sup> MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
	TH 4,00 m MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
	GH 9,00 m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSGÄNGERWEG	
	OFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	SPIELPLATZ	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND - KNICKSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	§ 9 Abs.6 BauGB
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	<b>III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGEGEHENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORHANDENE BÖSCHUNG	
	VORHANDENE BÄUME	
	HÖHENPUNKT ÜBER NN	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	MASSANGABE IN METERN	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	SICHTDREIECK	

## TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
  - In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 BauNVO nicht zulässig (Behälterbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
  - In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.
- Größe der Baugrundstücke** § 9 (1) 3 BauGB
  - In allen Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> für ein Einzelgrundstück und 400 m<sup>2</sup> für ein Doppelhaushaftgrundstück.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** § 9 (1) 6 BauGB
  - In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - In allen Teilgebieten mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushaft) zulässig.

- Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
  - In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.
  - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die gebelsteigte Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
  - In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Zugunsten der Errichtung von Carports ist ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke) auch ein geringerer Abstand zu Verkehrsflächen zulässig, wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.
- Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 23 a + b BauGB
  - Alle in der Planzeichnung als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Pflanzelisten unter Ziffer 1.4.2 im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung).
  - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Planstraße) sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Im Kronenbereich eines jeden Laubbäumens ist ein durchwurzelbarer Raum in den Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.
  - Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Der Baum muss zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.
  - Die an der östlichen und südlichen Flangbegrenzung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Ableitung des Regenwassers** § 9 (1) 14 BauGB
  - In allen Teilgebieten ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern. Bei privaten Grundstücken, auf denen aufgrund des anstehenden Baugrundes eine Versickerung -anhand von Nachweisen belegt- nur eingeschränkt möglich ist, kann ein Anschluss von Überlaufleitungen an das Rigolensystem innerhalb der Planstraße erfolgen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) 10 BauGB
  - Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen zu Gehölenen, die zu erhalten sind, sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgabungen oder Aufstufungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Schutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 (4) BauGB, § 94 LBO
  - In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig.
    - in rottem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtonen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk oder
    - in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss oder
    - mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
 Für Treppentrittflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtlänge auch andere Materialien verwendet werden.
  - 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.
  - In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Dunkelblau einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszubilden. Dachziegel mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
  - In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Waln- und Krüppelwalmdächer sowie Putzdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.
  - In allen Teilgebieten darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen. Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
  - In allen Teilgebieten sind Dachaufbauten und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäuelänge und einer Einzelhöhe 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 Gebäuelänge nicht überschreiten. Dachschneitten sind unzulässig.
  - Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
  - In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geeigneten Dachflächen zulässig. Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander und ohne Ausparungen auszubilden. Zu Organgrenzen, Firnen und Traufen sowie zu Dachflächenfenstern und Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
  - Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**
  - In allen Teilgebieten sind die ebenen Grundstücksflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fuganteil herzustellen.
  - In allen Teilgebieten 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.
  - In allen Teilgebieten sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nur als lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen oder als Trockenmauern, bestehend aus Natursteinen, in einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesehen werden.
  - Inm gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer lebenden Hecke aus heimischen Laubbäumen. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** § 84 (1) 8 LBO-neu (Referentenentwurf, Stand: Februar 2015)
  - In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

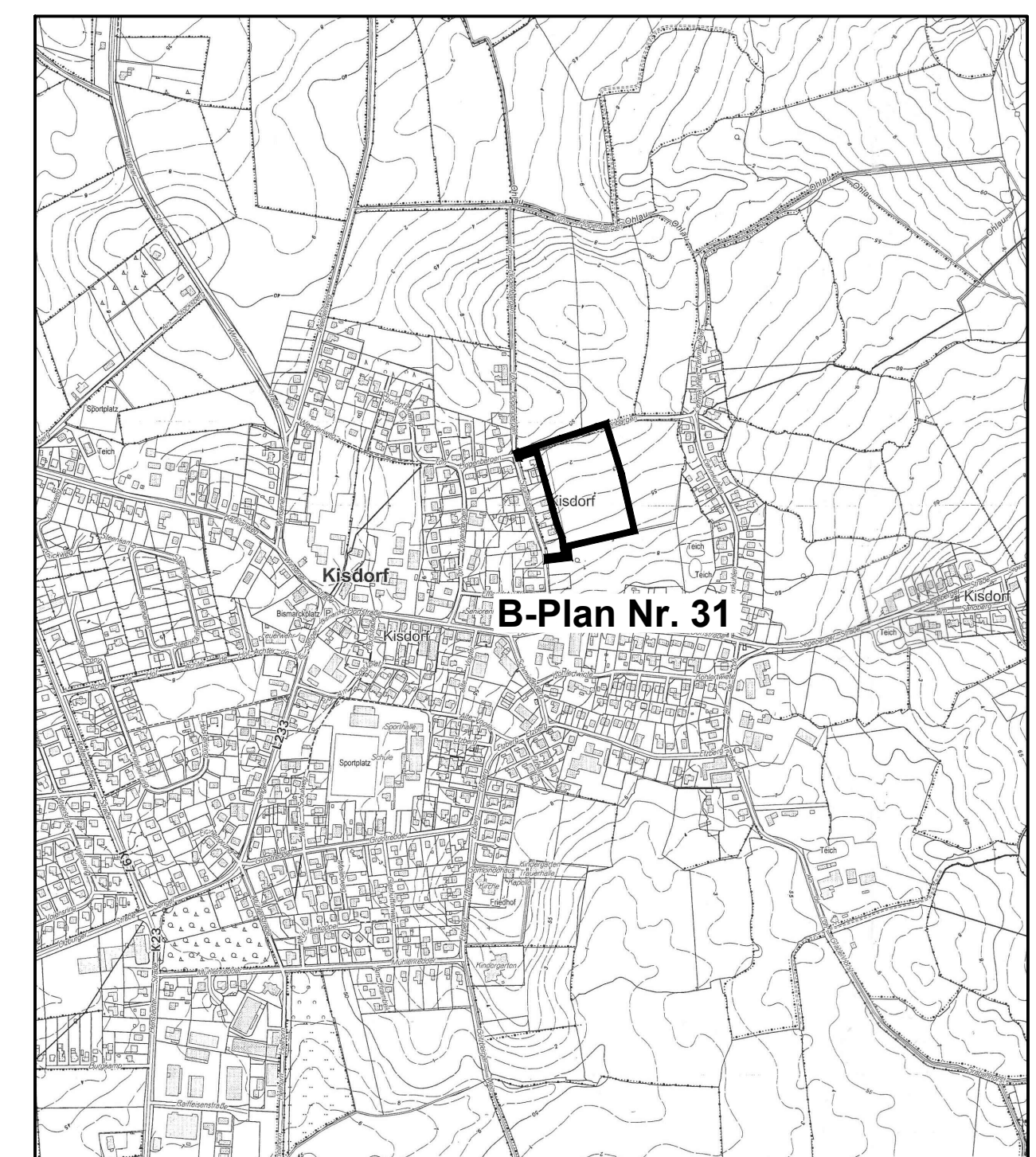
## HINWEISE

- Der für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zusätzlich erforderliche Ausgleich in einer Größe von 4.995 m<sup>2</sup> wird über eine Ökotothoffläche in der Gemeinde Groß-Offenseth-Aspern auf den Flurstücken 79/0 und 80/0 der Flur 1, Gemarkung Groß Offenseth-Aspern erbracht. Es werden dazu 4.995 Ökoprokte in Anspruch genommen. Über die Inanspruchnahme des Ökotothofes ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Ökotothofhaber und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu schließen. Die Abicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließenden Erschließungsvertrag.
- Der erforderliche Knickausgleich wird über eine Ökotothoffläche in der Gemeinde Hützbek auf den Flurstücken 121, 65 und 13/7 der Flur 2, Gemarkung Hützbek erbracht. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Ökotothof im Umfang von 192 m Knicklänge in Anspruch. Über die Inanspruchnahme des Ökotothofes ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu schließen. Die Abicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließenden Erschließungsvertrag.
- Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde oder deren Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer und die Besitzerinnen und die Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Auf die im Umweltbericht benannten und näher ausgeführten Regelungen und Minimierungsmaßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird ausdrücklich verwiesen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Kisdorf eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. Mai 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 03. Juli 2013 erfolgt.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19. Mai 2015 durchgeführt.			
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 I. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08. Juni 2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
4. Die Gemeindevertretung hat am 25. November 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.			
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Februar 2016 bis einschließlich 18. März 2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10. Februar 2016 durch Abdruck in der Umschau bekannt gemacht.			
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08. Februar 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
7. Der katastermäßige Bestand am 31. Mai 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Ahrensburg, den	Siegelabdruck	Offentl. best. Verm.-Ing.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08. Juni 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08. Juni 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt zu machen.			
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03. August 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10. August 2016 in Kraft getreten.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister

## LAGEPLAN



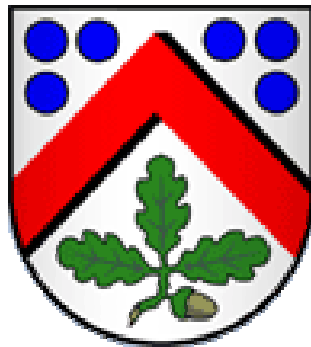
## BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE KISDORF

JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 KIEL  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199 e-mail: info@jaenickeundblank.de



# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG  
FÜR DAS GEBIET „SPUNKISSEN III“



## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Verfahren .....	3
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1.	Lage des Plangebietes .....	4
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplan .....	8
4.3.	Landschaftsplan .....	9
4.4.	Bebauungsplanung.....	10
4.5.	Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 1996 zu Grundstücksgrößen .....	12
5.	Planung.....	12
5.1.	Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan.....	12
5.2.	Ziele der Planung .....	14
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
5.4.	Alternativenprüfung .....	15
6.	Planinhalte und Festsetzungen für den B-Plan Nr. 31 .....	16
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	18
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	20
7.	Umweltplanung .....	20
7.1.	Eingriffsregelung.....	20
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	21
8.	Immissionsschutz.....	22
9.	Erschliessung.....	22
9.1.	Verkehrliche Erschließung.....	22
9.2.	Technische Infrastruktur .....	25
10.	Kosten.....	26
11.	Flächenbilanz.....	26
12.	Hinweise .....	26
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil).....	27

**Anlagen:** - Bestandskarte zum Umweltbericht (Stand 25.09.2015)  
ausgearbeitet durch die Ingenieurgesellschaft Possel und Partner, Kiel

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Kisdorf übernimmt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Großgemeinde Henstedt-Ulzburg im Süden und der Stadt Kaltenkirchen im Norden eine wichtige Wohnfunktion für die Siedlungsachse Hamburg–Kaltenkirchen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Grünen sind hier in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Wohnbaugebiete entstanden. Inzwischen sind alle im Landschaftsplan der Gemeinde als kurzfristig entwickelbar dargestellten Wohnbauflächen realisiert worden. Um der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht werden zu können, muss die Gemeinde auf die im Landschaftsplan als mittel- bis langfristig zu entwickelnden Flächenreserven zurückgreifen, wozu die hier überplante Fläche zählt.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die LEG Entwicklung GmbH im Nordosten der Gemeinde die östlich der Straße „Spunkissen“ und südlich der Straße „Ton Hogenbargen“ gelegene, zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu erschließen und hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Gemeinde Kisdorf befürwortet das Vorhaben, das aufgrund seiner zentralen Lage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage sowie der Nähe zu bestehenden Verkehrswegen, technischer Infrastruktur, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen ihren grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Daher hat sie einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 31 der Gemeinde Kisdorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 0) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes überschneidet sich teilweise im Westen und Süden mit der durch den B-Plan Nr. 18 „Spunkissen II“ sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung verbindlich überplanten Fläche (vgl. Kapitel 4.4). Die für diese Flächen getroffenen Festsetzungen werden durch den B-Plan Nr. 31 geändert und ersetzt. Ansonsten sind die zum Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes gehörenden Flächen bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **2.2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 31 wurde am 23.05.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf gefasst.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. Mai 2015 entsprechend § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Gemeinde Kisdorf am 19. Mai 2015 durchgeführt. Darüber hinaus beteiligte die Gemeinde Kisdorf die Kinder- und Jugendvertretung der Gemeinde in einer speziellen Veranstaltung am 14. Juli 2015 gemäß § 47f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.11.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.



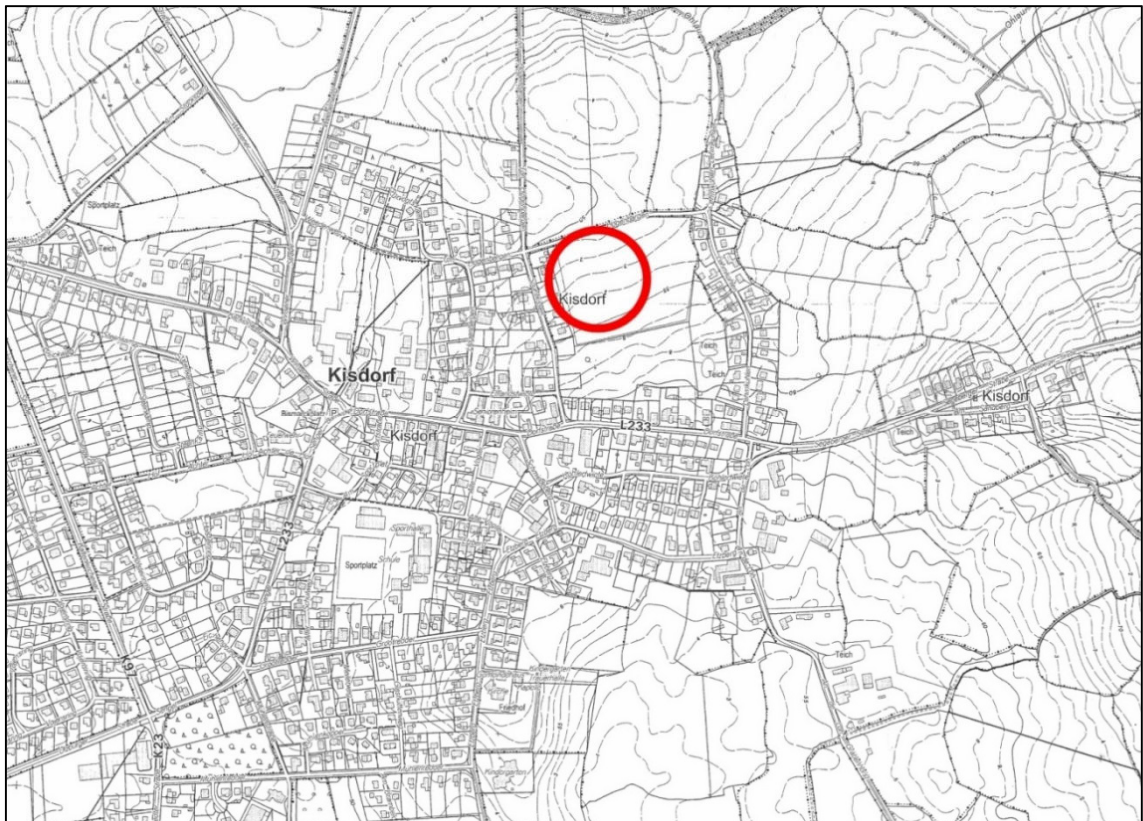
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.02.2016 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 08.06.2016 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 31 gefasst und die Begründung gebilligt.

### **3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

#### **3.1. Lage des Plangebietes**

Die Gemeinde Kisdorf liegt ca. 4 km südöstlich der Stadt Kaltenkirchen. Sie gehört zum Amt Kisdorf. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der zentralen Ortslage der Gemeinde. Es befindet sich nördlich der Dorfstraße (Landesstraße L 233), östlich der Straße „Spunkissen“ und westlich der Straße „Lehmkuhlen“. Die Entfernung zum Ortszentrum (Bismarckplatz) beträgt ca. 400 m Luftlinie.



**Lage des Plangebiets innerhalb der Gemeinde Kisdorf**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teilbereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Straße „Ton Hogenbargen“ und östlich der Bebauung entlang der Straße „Spunkissen“. Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2013 soll die genaue Lage einer im Süden angestrebten fußläufigen Anbindung an die Straße „Spunkissen“ im Rahmen des Planverfahrens noch festgelegt und der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 zu gegebener Zeit unter Reduzierung des westlich angrenzenden B-Planes Nr. 18 erweitert bzw. angepasst werden.

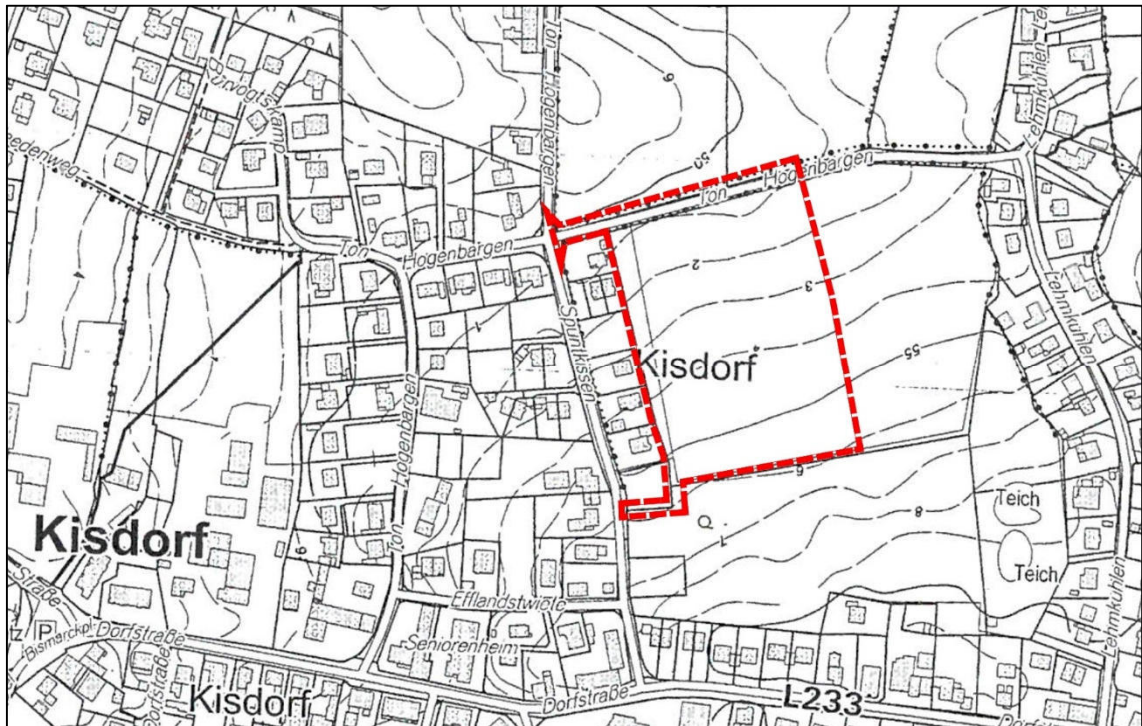
Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 hat zum jetzigen Stand des Verfahrens eine Größe von ca. 2,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Weges „Ton Hogenbargen“ (Flurstück 196),
- im Osten durch den östlichen Teil des Flurstücks 191, der nicht zum Geltungsbereich zählt,
- im Süden durch das Flurstück 89/38, das vom hier gelegenen therapeutischen Reiterhof als Grünland zur Beweidung und im westlichen Bereich als Streuobstwiese genutzt wird, sowie
- im Westen durch die östliche Grenze der Wohnbebauung entlang der Straße „Spunkissen“ (Flurstücke 89/24 bis 89/28, 89/36 und 89/30).

Außerdem zum Geltungsbereich gehört ein 5 m breiter Streifen, der entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 89/24 über die im Süden angrenzende Obstbaumwiese



(Flurstück 89/38) verläuft und die fußläufige Verbindung zur Straße „Spunkkissen“ planungsrechtlich sichern soll.



#### Geltungsbereich und nähere Umgebung

Die vorgesehene Fußwegeverbindung im Süden berührt den B-Plan Nr. 18 sowie seine 1. Änderung und Ergänzung (vgl. Kapitel 4.4). Im Zuge des weiteren Verfahrens soll geklärt werden, ob sich der zum jetzigen Verfahrensstand vorgesehene Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 auf die in der vorangegangenen Abbildung dargestellte Fläche beschränken kann oder ob der B-Plan Nr. 18 vollständig in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 aufgenommen werden soll. Ebenso wäre es denkbar, den Geltungsbereich weiter nach Süden auszudehnen, um hier eine sinnvolle Abgrenzung des verbleibenden B-Planes Nr. 18 zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil auf einer Höhenlage von ca. 51 m über NN und steigt nach Südosten relativ gleichmäßig auf ca. 56 m über NN an.

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 191 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im August 2013 wurde von dem Ingenieurbüro Reinberg aus Lübeck für die Fläche eine Bodenuntersuchung vorgenommen, um die Boden- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit der angetroffenen Böden hinsichtlich einer Wohngebietsnutzung zu beurteilen. Demnach ist eine Bebauung mit Wohngebäude ohne besondere Gründungs- und Verdichtungsmaßnahmen sehr gut möglich.

Eine dezentrale Versickerung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers ist im nördlichen und mittleren Bereich grundsätzlich gut möglich. Im südlichen Bereich wären aufgrund der angetroffenen schwach wasserdurchlässigen Böden zusätzliche Maßnahmen für eine mögliche Versickerung (Mulden- oder Schachtversickerung) notwendig. Konkrete Hinweise, insbesondere für die Ausführungsplanung des Straßenbaus, können der Untersuchung entnommen werden.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Kisdorf gelegene Plangebiet ist umgeben von Einzelhausbebauungen entlang der Dorfstraße im Süden sowie der Straßen „Lehmkuhlen“ im Osten und „Spunkkissen“ im Westen. Die an das Gebiet angrenzenden Gärten sind von Knicks und Gehölzreihen eingefasst, die im Westen erst in den vergangenen Jahren angelegt wurden, im Osten hingegen überwiegend alten Baumbestand aufweisen.

Im Südwesten hat sich in den vergangenen Jahren ein heilpädagogischer Reiterhof für Kinder und Jugendliche mit einer Reithalle, den zugehörigen Stallgebäuden, Weide, Reitplatz und entsprechenden Außenflächen etabliert, der bis an die Wohnbebauung der Dorfstraße heranreicht.





Nähere Umgebung des Plangebietes (Luftbild, Amt Kisdorf)



Als Wirtschaftsweg ausgebauter Redder „Ton Hogenbargen“



Blick über das Plangebiet nach Süden, rechts grenzt die Wohnbebauung der Straße „Spunkissen“ an, im Hintergrund ist die Bebauung der Dorfstraße zu sehen



Zwischen Plangebiet und Reiterhof befindet sich ein kleiner Hochstamm-Obstgarten mit altem Obstbaumbestand, der mit Ansiedlung des Reiterhofes nach Norden vergrößert worden ist und derzeit von Ponys beweidet wird.

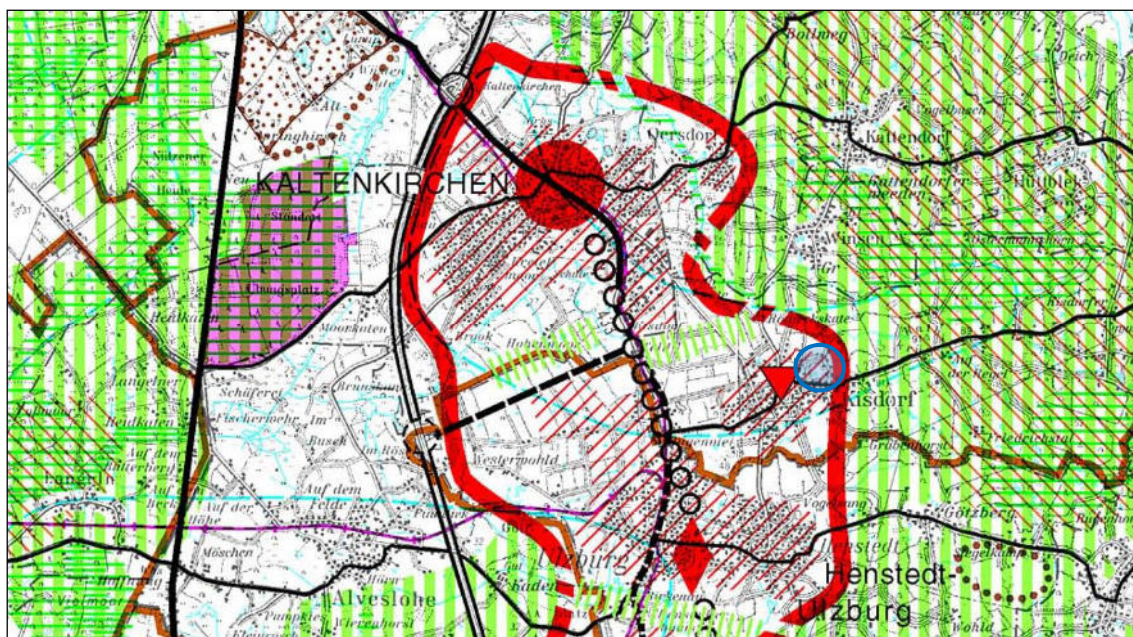
Nördlich verläuft der zu einem Redder (Doppelknick) ausgebildete, befestigte Wirtschaftsweg „Ton Hogenbargen“, an den sich im Norden eine offene Knicklandschaft anschließt. Der Doppelknick ist bereits sehr hoch aufgewachsen, so dass stellenweise die Kronen der Gehölze über dem Weg ineinander übergreifen und so den Charakter eines „Hohlwegs“ aufweisen.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Flurstücks 191 wird bisher ebenso als Dauergrünland genutzt wie der im Osten direkt angrenzende Teil, der nicht zum Geltungsbereich der vorliegenden Planung gehört.

#### 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Kisdorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum I (REP I) aus dem Jahr 1998 (Fortschreibung), bestehend aus den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998), Markierung des Plangebietes mit blauem Kreis

Die Gemeinde Kisdorf befindet sich gemäß REP I 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 (REP I, Ziffer 5.3, Z 1, S. 24). Auch in den Gemeinden mit einer planerischen Wohnfunktion sollen verstärkt, über den örtlichen Bedarf hinausgehend Wohnbauflächen ausgewiesen werden (REP I, Ziffer 5.2, G 1, S. 21, 22).

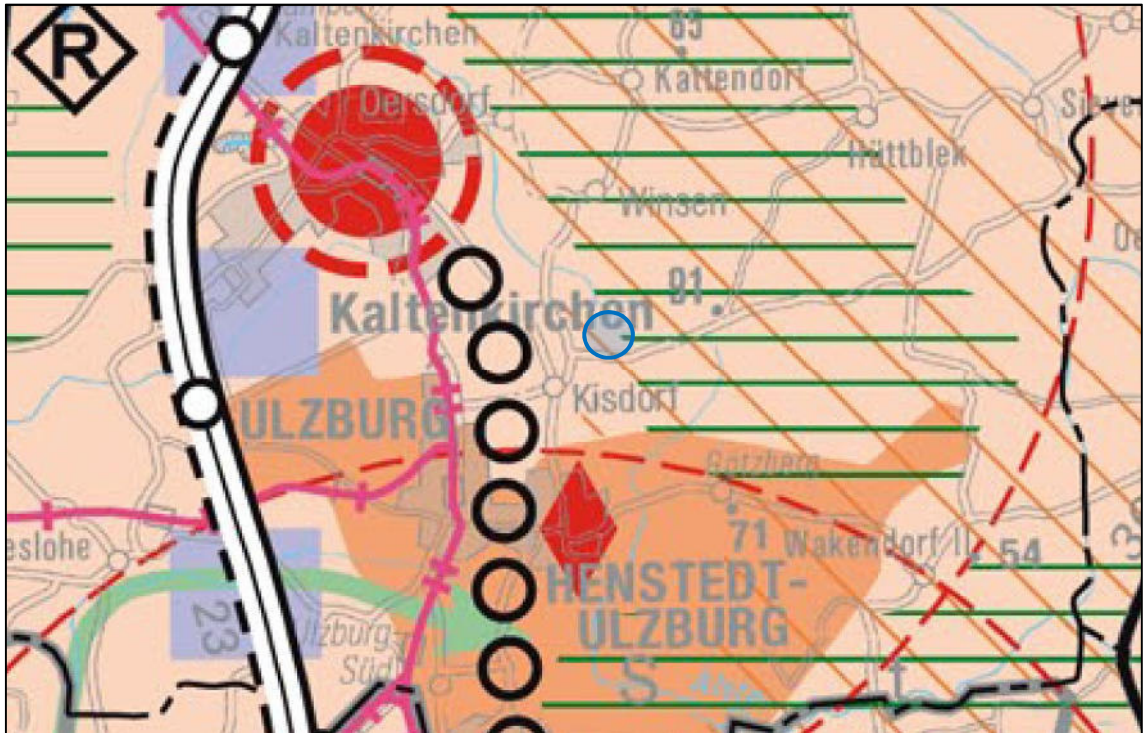
Der LEP hebt die in den derzeit gültigen Regionalplänen festgelegten planerischen Wohnfunktionen auf. Die Gemeinde Kisdorf bleibt jedoch auch nach Aufhebung der planerischen Wohnfunktion Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung, da sie sich auf der Siedlungsachse Hamburg–Kaltenkirchen befindet (LEP, Ziffer 2.5.2, Z 2, S. 45).

Laut REP I liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, wonach bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zukommt (REP I, Ziffer 4.5, G 3, S. 17).



Ansonsten entsprechen die im LEP enthaltenen Aussagen denen des REP I. Darüber hinaus sind dem LEP für die Gemeinde die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen: Kisdorf liegt

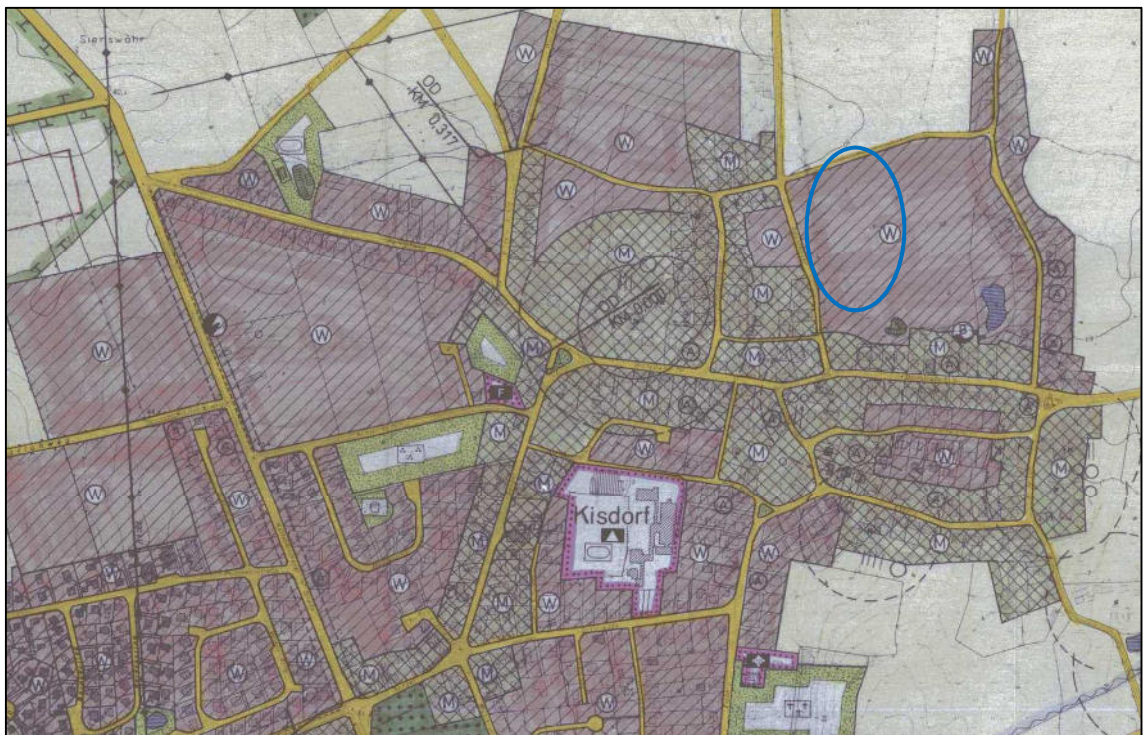
- innerhalb des 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Kaltenkirchen,
- am Rande eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und
- am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010), Markierung des Plangebietes mit blauem Kreis

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung werden beachtet.

#### 4.2. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem F-Plan (2003) der Gemeinde Kisdorf, Lage des Plangebietes in blau markiert



Der unter Berücksichtigung der Aussagen des zuvor von der Gemeinde Kisdorf festgestellten Landschaftsplanes (vgl. Kapitel 4.3) entwickelte F-Plan ist Anfang 2003 in Kraft getreten und stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dar.

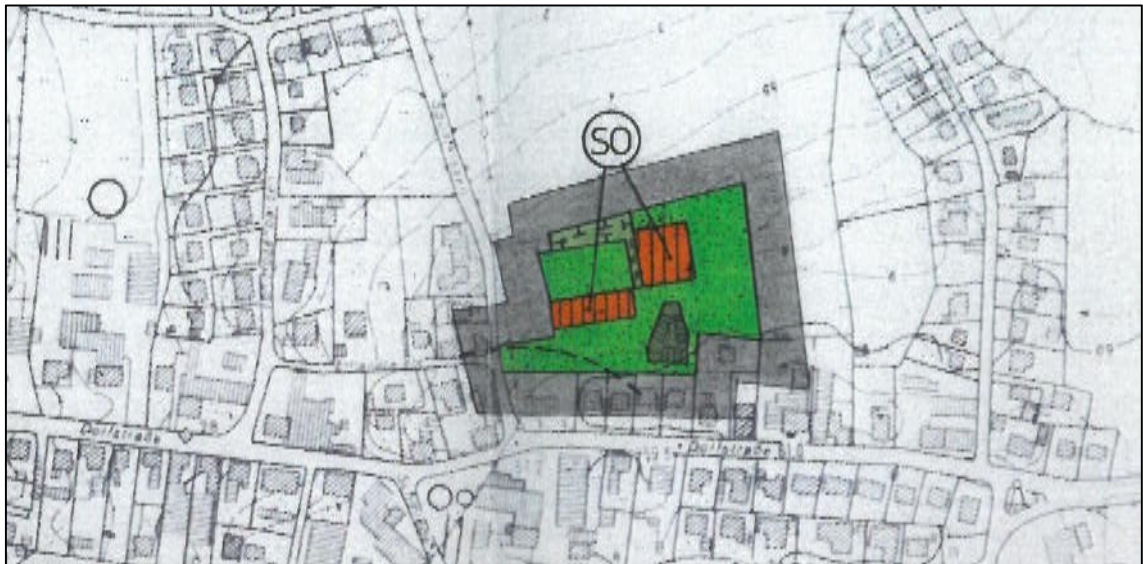
Die an das Plangebiet nördlich angrenzende Fläche nördlich des Redders „Ton Hogenbargen“ ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches sind entlang der als überörtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichneten L 233 „Dorfstraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Die Straßen „Spunkissen“, „Ton Hogenbargen“ und „Lehmkuhlen“ sind als sonstige örtliche Straßen und Wege dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Mit der im Jahr 2004 durchgeführten 1. Änderung des F-Planes, die parallel zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 erfolgte, wurde im Süden des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ein Teil der ursprünglich als Wohnbaufläche dargestellten Fläche als Sondergebiet „Reiterhof“ und im Übrigen als Grünflächen ausgewiesen. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen blieben in der bisherigen Darstellung des F-Planes Wohnbauflächen.

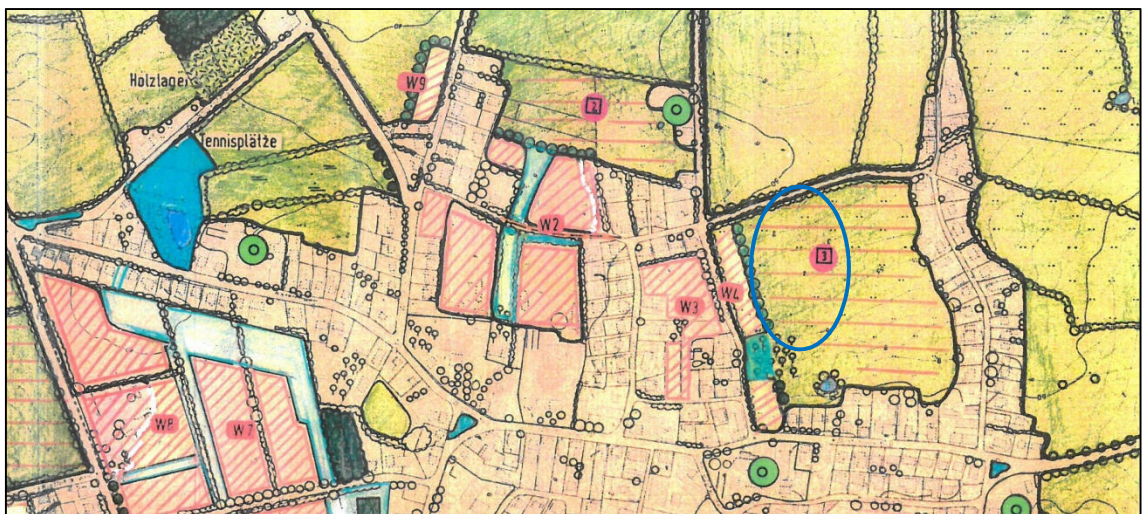
Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen des F-Planes und ist insofern aus ihm entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Kisdorf (2004)

#### 4.3. Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Plan Nr. 14 „Grünentwicklung“ (1996) der Gemeinde Kisdorf, Lage des Plangebietes blau umkreist



Der Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf, der 1998 festgestellt wurde, stellt die zu überplanende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die mittel- bis langfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Diese Darstellungen sind entsprechend in dem nachfolgend abgebildeten, dem Landschaftsplan beigefügten Plan Nr. 14 veranschaulicht.

Die Bebauung sämtlicher im Landschaftsplan als geplante Baugebiete ausgewiesenen Flächen wurde mittlerweile bereits realisiert, so dass nunmehr auf die mittel- bis- langfristig zu entwickelnden Flächen zurückgegriffen werden muss. Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan (Seite 93) konkretisiert die Bebaubarkeit der vorliegenden Fläche dergestalt, dass eine Bebauung des Bereichs östlich des Spuntkissens auch langfristig nur teilweise erfolgen sollte, da die Fläche von vielseitigem Relief eingenommen wird und für das Landschaftsbild besonders wichtig ist. Der Redder stellt einen hervorragenden Dorfrand dar, der nach Norden nicht überschritten werden sollte. Diesen Vorgaben wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

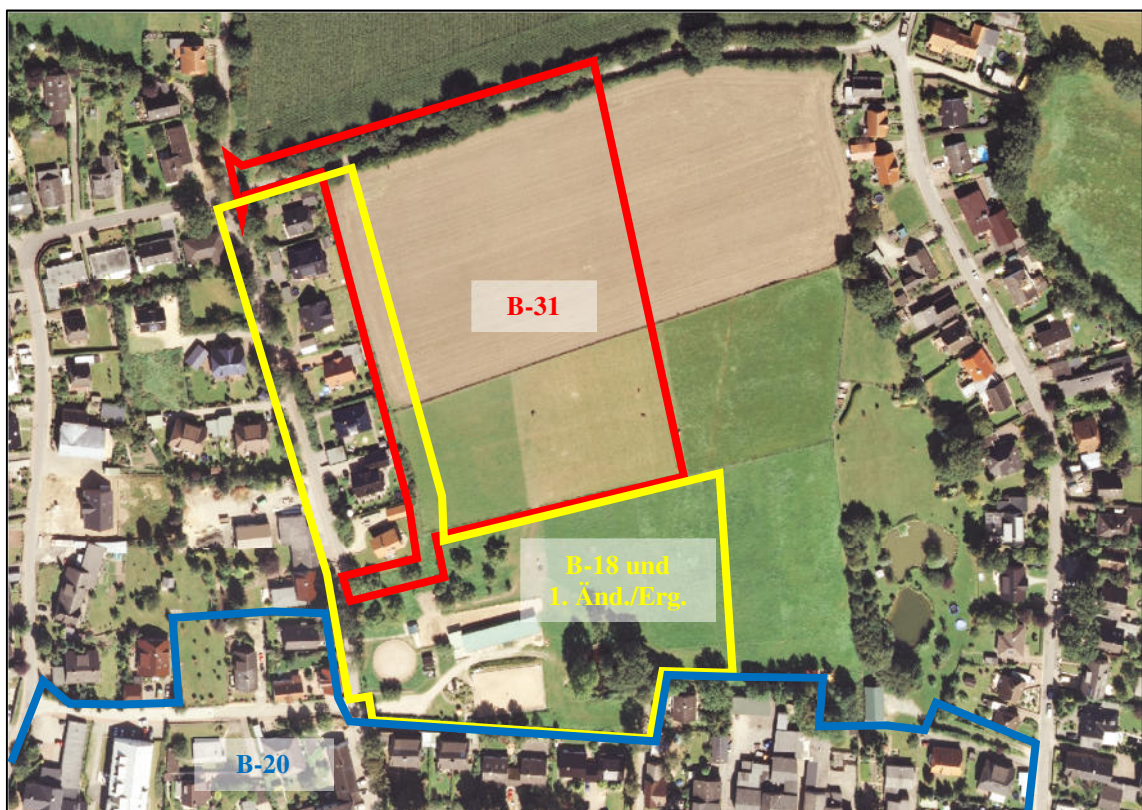
Die im zitierten Plan Nr. 14 „Grünentwicklung“ enthaltene Darstellung des westlichen Teiles der im Süden des Plangebietes bestehenden Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche ist zwar nicht in der festgestellten Entwicklungs- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes aufgenommen worden. Dennoch verfolgt die Gemeinde hier das Ziel, eine Grünverbindung (Fuß- und Radwege) zwischen dem neuen Wohngebiet und der Ortsmitte herzustellen.

Hingegen sind die im Plan Nr. 14 lediglich für den Westrand des Gebietes vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Landschaftsplan als „generelle Begrünung von Ortsrändern und Siedlungsflächen“ aufgenommen worden. Im Zuge der seit 2002 entlang der Straße „Spuntkissen“ realisierten Bebauung wurde zwar mit der Anlage eines jungen Knicks begonnen, der im B-Plan Nr. 18 vorgesehene 6 m breite Knickschutzstreifen (vgl. Kapitel 4.4) wurde allerdings noch nicht realisiert.

Im weiteren Verfahren ist hierbei zu klären, ob ein Knick im besiedelten Raum sinnvoll zu erhalten ist, oder entwidmet und ausgeglichen werden soll. Ebenso wäre der ursprünglich als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte, aber nicht realisierte Knickschutzstreifen im Zuge dieser Planung auszugleichen bzw. in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Stand der Planungsüberlegungen soll die vorhandene Anpflanzung als innere Grüngliederung erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden, der Knick als solcher aber entwidmet und extern ausgeglichen werden.

#### 4.4. Bebauungsplanung

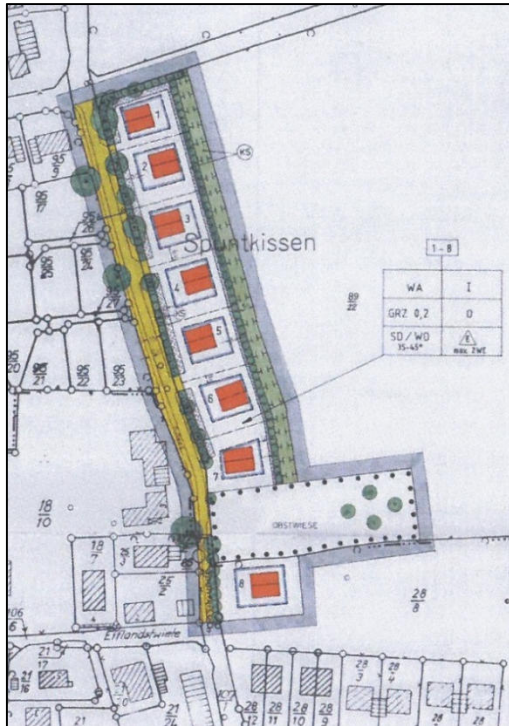


Lage des Plangebietes zu den benachbarten Bebauungsplänen



Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde bisher nur zu einem geringen Teil bauleitplanerisch verbindlich überplant. Die sich westlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen sind 1995 und 2003 überplant worden.

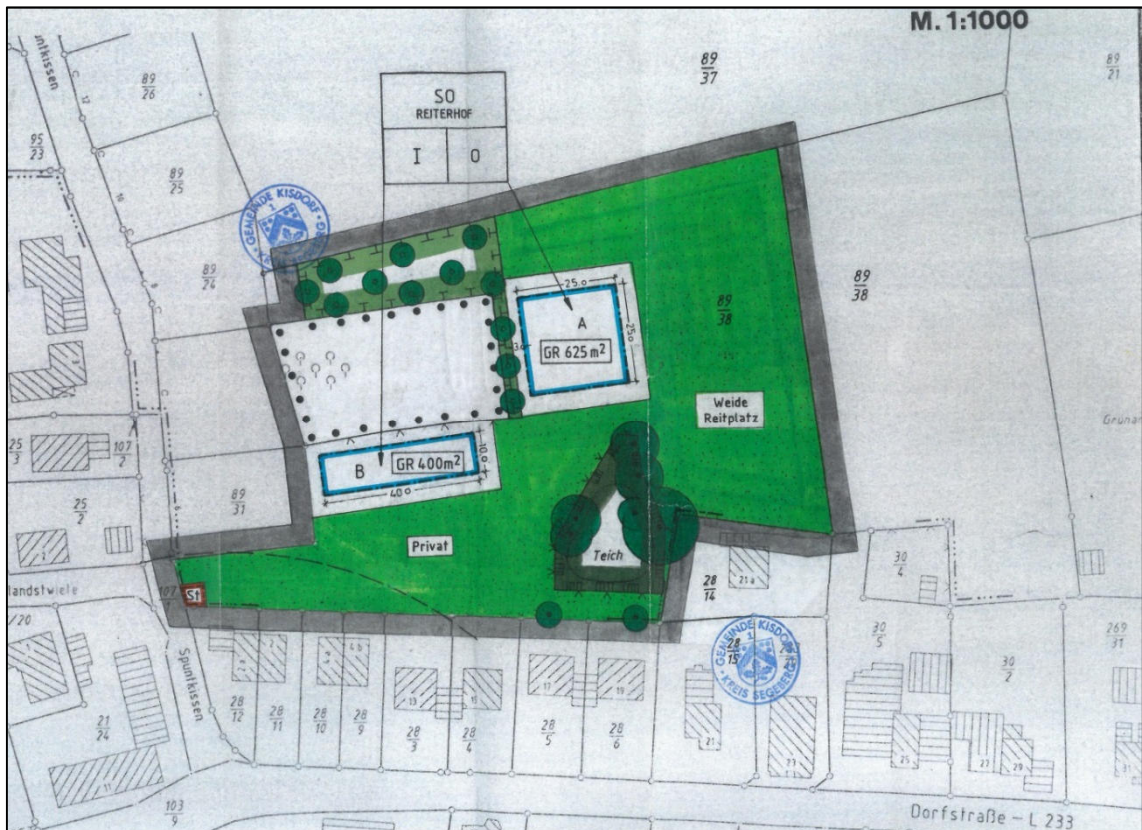
Der B-Plan Nr. 18 „Spunkissen II“ aus dem Jahr 2002 setzt für die sich westlich anschließenden, östlich der Straße „Spunkissen“ gelegene Flächen ein mit eingeschossigen Einzelhäusern zu bebauendes allgemeines Wohngebiet fest, so dass sich acht durchschnittlich 840 m<sup>2</sup> große Grundstücke ergeben, die inzwischen alle bebaut sind.



B-Plan Nr.18 (2002)

Vorgegeben sind eine Grundflächenzahl von 0,2, maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude sowie 35°-45° geneigte Sattel- oder Walmdächer. Auf der Nord- und Westseite ist – soweit es die notwendigen Grundstückszufahrten ermöglichen – ein Knick und im Süden eine Wiese mit altem Obstbaumbestand zu erhalten.

Der B-Plan sah als Ausgleich für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild entlang der Ostseite die Herausnahme eines insgesamt 9 m breiten Streifens aus der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Neben einem ca. 3 m breiten neu anzulegenden Knick soll sich laut B-Plan ein als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete 6 m breiter Knickschutzstreifen anschließen. Dieser war naturnah zu gestalten, durch Einzäunung zu sichern und durch regelmäßige Mahd vor einer Versaumung und Verbuschung zu bewahren, wurde allerdings bislang nicht realisiert (vgl. Kapitel 5.2).



1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr.18 (2004)



2004 beschloss die Gemeinde für die südlich angrenzenden Flächen (Flurstück 28/13 und Teilstück des Flurstücks 89/38) eine erste Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 18. Die bebaubaren Flächen wurden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“, die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche und als Weide / Reitplatz festgesetzt. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der die bestehende Streuobstwiese in nördliche und östliche Richtung vergrößert werden soll. Die bestehende Obstwiese und ein gemäß § 15a Nr. 6 LNatSchG geschütztes, mit Großbäumen umstandenes Kleingewässer sind entsprechend gekennzeichnet.

Die entlang der Dorfstraße südlich an den B-Plan Nr. 18 angrenzenden Flächen sind 2000 mit dem B-Plan Nr. 20 „Dorfstraße II“ als Mischgebiet überplant worden, um einer von der Gemeinde nicht gewünschten Verdichtung entgegenzuwirken. Danach sind eine ein- und zweigeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei – vereinzelt auch bis zu sechs – Wohneinheiten je Gebäude, eine maximale Grundflächenzahl von 0,3, maximale Trauf- und Firsthöhen sowie eine Mindestgröße der Grundstücke vorgegeben worden.

#### **4.5. Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 1996 zu Grundstücksgrößen**

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im oben beschriebenen Rahmen. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Allerdings fasste die Gemeindevertretung Kisdorf am 04.11.1996 für die gesamte Ortslage den folgenden Grundsatzbeschluss:

*„Bei der Aufstellung von neuen B-Plänen ist über die Vorgabe der GRZ und der Baugrenzen durch die entstehenden Baufenster sicherzustellen, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.“*

An diesem, inzwischen über 18 Jahre alten Grundsatzbeschluss will die Gemeinde Kisdorf auch zukünftig festhalten, da er nach Auffassung der Gemeinde nach wie vor dafür Sorge trägt, angemessene und ortsüblich Grundstücksgrößen zu erhalten sowie einer zu großen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken, und daher sinnvoll ist.

Losgelöst von diesem Grundsatzbeschluss wird jedoch für jede Planung überprüft, ob der Beschluss für die jeweils vorliegende Planung Sinn macht und angewendet werden soll. Für die vorliegende Planung wurde dies bejaht.

### **5. PLANUNG**

#### **5.1. Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan**

Die gemäß F-Plan und Landschaftsplan der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche zwischen den Straßen „Spunkissen“ und „Lehmkuhlen“ soll im Sinne einer abschnittswisen Entwicklung zunächst nur im westlichen Bereich erfolgen. Mittel- bis langfristig ist in einem zweiten Bauabschnitt auch die Bebauung des östlichen Teils vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit einer Bebauung auch der östlichen Teilfläche und zur inhaltlichen Abstimmung der Teilbereiche aufeinander ist in einer Grobskizze ein Bebauungskonzept für die Gesamtfläche erarbeitet worden. Hierauf aufbauend erfolgte die detaillierte Ausarbeitung der jetzt zu überplanenden westlichen Teilfläche.

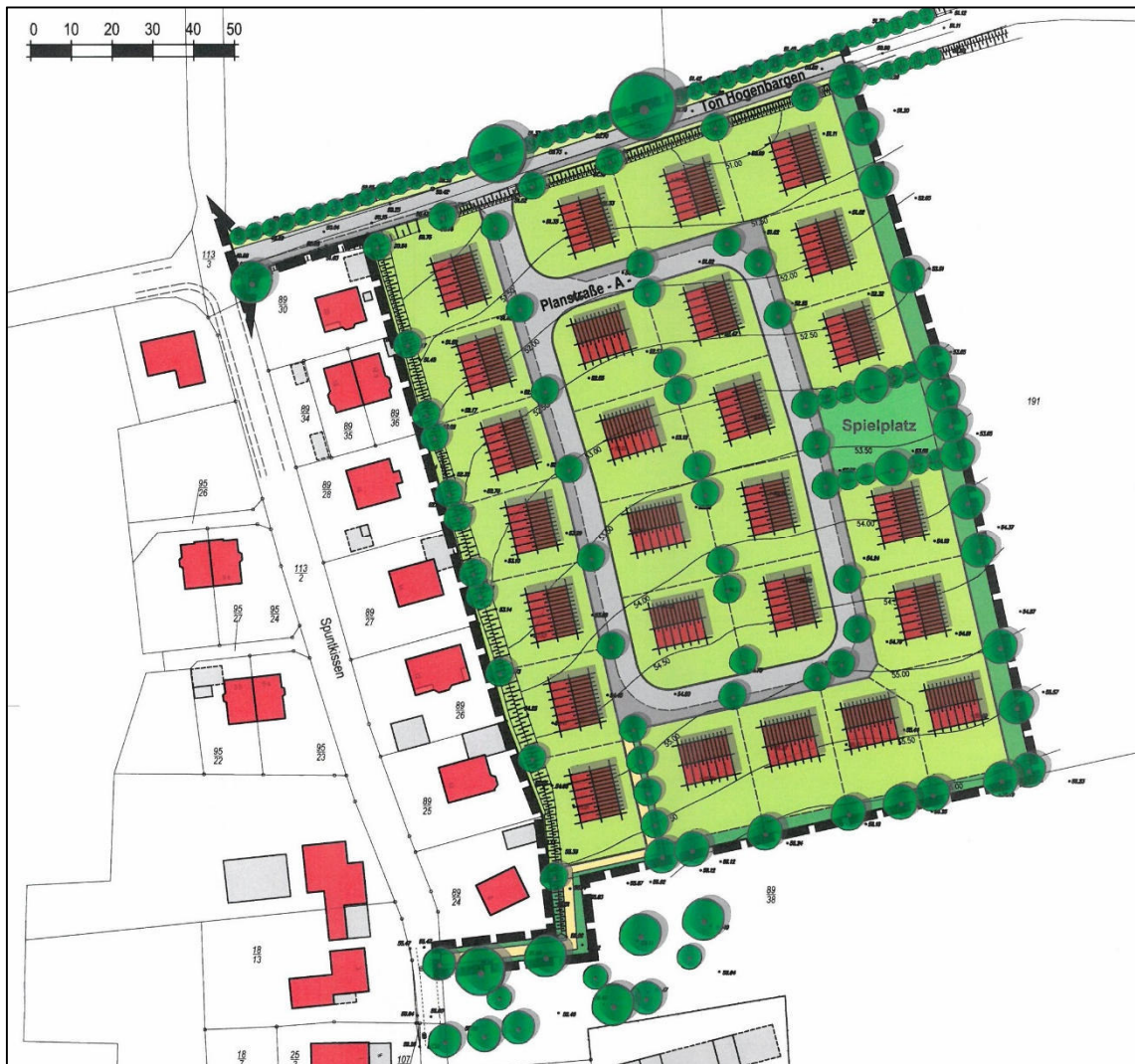
Das neue Wohngebiet soll über die Straße „Ton Hogenbargen“ angebunden werden. Diese bestehende, die Straßen „Spunkissen“ und „Lehmkuhlen“ verbindende Straße muss zu diesem Zwecke bis zur Zufahrt in das Plangebiet entsprechend ausgebaut werden. Dies bedeutet einen Eingriff in den bestehenden, gut ausgeprägten Redder. Daher sieht das Konzept vor, die Zufahrt möglichst nah an die Straße „Spunkissen“ heranzulegen, um so den Erschließungsaufwand und Eingriffsumfang zu minimieren.

Die innere Erschließung sieht eine ringförmige Erschließung mit einem Anbindungspunkt an die Straße „Ton Hogenbargen“ vor, über die alle Grundstücke direkt erreicht werden können.

Sie soll im Mischprinzip mit Straßenprofilen in ausreichender Breite für den Begegnungsverkehr PKW/LKW erfolgen und berücksichtigt die vorhandene Topographie soweit möglich. Bei der konkreten Ausbauplanung soll berücksichtigt werden, dass die Gemeinde anstrebt, die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung widmen zu lassen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in einer Breite vorgesehen die neben der Beachtung dieses Aspektes auch die Einrichtung einer randlichen Versickerungsmulde berücksichtigt.



Der öffentliche Straßenraum erhält in Verbindung mit öffentlichen Parkplätzen straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung des neuen Baugebietes. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich des geplanten Spielplatzes vorgesehen.



Gestaltungsplan (Jänicke und Blank, 24.03.2015)

Im Südwesten ist eine fußläufige Verbindung in Richtung Süden vorgesehen, die das Baugebiet auf kurzem Wege mit der zentralen Ortslage verbindet und durch eine bestehende Obstbaumwiese verläuft. Ziel der Planung ist es hier, den Weg so zu legen, dass möglichst alle vorhandenen Bäume erhalten werden können.

Weitegehende Aussagen zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

Die zur bestehenden Bebauung an der Straße „Spunkissen“ ausgerichteten Grundstücke sind relativ schmal und tief geschnitten, um hier einen möglichst großen Abstand der Neubebauung zur bestehenden Bebauung einhalten und den dort vorhandenen Knick zwar nicht als Knick, aber als gliedernde Bepflanzung erhalten zu können.

Das Baugebiet soll nach Osten und Süden so eingegrünt werden, dass die verbleibenden innerörtlichen Grünbereiche des bestehenden Reiterhofes sowie die angrenzende Obstbaumwiese und weitere Grünflächen mit der freien Landschaft im Norden naturräumlich vernetzt sind. Der am östlich Rand des Plangebietes vorgesehene Grünstreifen dient dabei mit einer entsprechenden Bepflanzung auch der landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes und wird bei einer baulichen Ergänzung der östlichen Flächen ggf. verbreitert und als innere Durchgrünung dienen.

Im Osten ist im Anschluss an den randlichen Grünstreifen ein zentraler Spielplatz vorgesehen, über den auch eine fußläufige Verbindung zwischen dem hier geplanten und dem möglichen späteren Baugebiet hergestellt werden kann und der erforderlichenfalls auch nach Osten erweitert werden kann. Optional kann der hier nordsüdlich ausgerichtete Grünzug auch einen innergebietlichen Fußweg aufnehmen.



Innerhalb des Plangebietes wären je nach konkreter Ausgestaltung bis zu maximal 26 Einzelhausgrundstücke möglich. Die Grundstücke würden bei Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> bis -entsprechend der vorliegenden Grundstücksaufteilung- maximal ca. 800 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Größe von ca. 645 m<sup>2</sup> aufweisen.

Aus der möglichen Anzahl der Einzelhausgrundstücke ergeben sich ca. 30 Wohneinheiten wobei hier die Annahme zugrunde gelegt wurde, dass in ca. 10% - 15% der Einzelhäuser durch die Errichtung einer Einliegerwohnung eine zusätzliche Wohneinheit entsteht.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,40 Einwohnern je Wohneinheit ist im Plangebiet ein potentieller Zuwachs von ca. 70 Einwohnern zu erwarten.

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

## 5.2. Ziele der Planung

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 31 beabsichtigt die Gemeinde Kisdorf die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes südlich der Straße „Ton Hogenbargen“ und östlich der Straße „Spunkissen“ zu schaffen. Die im Südwesten des Plangebietes angrenzende Grünfläche soll in ihrer jetzigen Form als Obstbaumwiese erhalten bleiben wobei in einer Breite von ca. 5,0 m eine Fläche als fußläufige Anbindung des Gebietes an den Ortskern und die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Kisdorf über die Straße „Spunkissen“ genutzt werden sollen.

Am westlichen Rand befindet sich ein Knick, der im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt worden ist. Der Knick wird künftig nicht mehr am Siedlungsrand liegen sondern innerhalb von Bauflächen. Damit wird er in seiner Funktion so stark beeinträchtigt, dass es Zielsetzung der Planung ist, zwar den Knick als Bepflanzung zu erhalten, ihn aber zu entwidmen und entsprechenden Ausgleich herzustellen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Kisdorf die Planungsziele folgendermaßen konkretisiert:

- Möglichst minimaler Ausbau der Straße „Ton Hogenbargen“ auf 4,5 m Breite, bis zur Einmündung in das Plangebiet auf 6,0 m Breite,
- Schaffen einer Spielplatzfläche,
- Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten (z.T. auch Doppelhäuser),
- Minimale Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte,
- Versickerung des Oberflächenwassers (auch des auf den öffentlichen Flächen anfallenden, d.h. Sickergraben neben der Straße).

Da sich die zu überplanende Fläche am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und damit im Außenbereich befindet, ist der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen. Diesem Umstand wird durch den Erhalt des Redders entlang der Straße „Ton Hogenbargen“ sowie der randlichen Eingrünung im Osten Rechnung getragen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- 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 Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- 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.



### **5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf der bislang unbebauten Grünlandfläche wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird im Zuge dieser Planung festgestellt und planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße „Spunkissen“ wird sich durch die geplante Wohnbebauung geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist entsprechend der Aussagen der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung bei der durch die Planung nunmehr vorgesehenen vollständigen Erhaltung des Redders und der Beachtung der vorgegebenen Bauzeitenregelungen nicht mit Beeinträchtigungen geschützter Arten zu rechnen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

### **5.4. Alternativenprüfung**

Die Gemeinde Kisdorf hat sich noch nicht planmäßig mit den Innenentwicklungspotentialen innerhalb des Gemeindegebietes befasst und sah dafür bislang auch keine Notwendigkeit. Auch für die vorliegende Planung wird eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema als nicht erforderlich erachtet.

Ein Gebäudeleerstand innerhalb des Gemeindegebietes ist über eine bestehende Mobilitätsreserve hinaus nicht vorhanden. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten sind ebenfalls in nur geringem Umfang vorhanden und beschränken sich auf Entwicklungsmöglichkeiten in zweiter Baureihe. Eine Teilung von Grundstücken zur Ermöglichung einer Hinterlandbebauung ist jedoch in den allermeisten Fällen durch den Grundsatzbeschluss der Gemeinde, eine Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhausbebauungen von 600 m<sup>2</sup> einzuhalten, erschwert bzw. ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Überprüfung alternativer Standorte im Siedlungszusammenhang der Gemeinde kann auf die Ergebnisse und Aussagen einer im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 (Erweiterung eines Alten- und Pflegeheimes) erarbeiteten Prüfung alternativer Standorte zurückgegriffen werden.

Diese Alternativenprüfung hat Brachflächen und untergenutzte Flächen sowie Flächen, die als im baulichen Zusammenhang der Gemeinde befindlich erachtet wurden, betrachtet, zu denen auch die vorliegende Entwicklungsfläche gehörte. Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung wurde festgehalten, dass aus unterschiedlichen Gründen keine der betrachteten Flächen für eine bauliche Entwicklung in der seinerzeit angestrebten Größenordnung geeignet bzw. verfügbar war. Diese Ergebnisse sind auf die vorliegende Planung übertragbar.

Des Weiteren ist eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbauentwicklung bereits auf der Ebene der Landschafts- und Flächennutzungsplanung der Gemeinde erfolgt und in die Plandarstellungen des F-Planes eingeflossen. Die vorliegende Fläche ist eine von mehreren Flächen, die der F-Plan für die weitere bauliche Entwicklung vorgesehen hat. Von den noch verfügbaren Flächen ist die hier vorliegende die geeignetste Fläche und wird daher -im notwendigen Umfang- planerisch entwickelt, da eine entsprechende Nachfrage besteht.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass es sich bei der vorliegenden Fläche auf Grund der Siedlungsstruktur und der umgebenden Bebauung, die das Plangebiet bereits an drei Seiten umgibt, von ihrem Charakter her um eine innerörtliche Grünfläche handelt, die durchaus als Fläche der Innenentwicklung angesehen werden kann.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung sowie der äußeren Anbindung geprüft.

Zur inneren Erschließung wurden sowohl die Erschließung mit einer Ringstraße als auch mit einer Stichstraße hinsichtlich des Flächenverbrauches sowie des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

geprüft mit dem Ergebnis des jetzt vorliegenden Planungskonzeptes, das ein bestmögliche Abwicklung der verkehrlichen Abläufe sowie eine gute Orientierung innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung wurde der vollständige Ausbau der Straße „Ton Hogenbargen“ bis zum östlichen Ende des Plangebietes und eine zweite Anbindung des Plangebietes geprüft. Hiervon wurde vor dem Hintergrund des Erhalts des vorhandenen Redders und artenschutzrechtlicher Aspekte Abstand genommen. Bei einem Komplettausbau der Straße hätte der Redder zumindest auf der Südseite entfernt werden müssen, was einen erheblichen und nur schwer auszugleichenden Eingriff dargestellt bzw. einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand ausgelöst hätte.

## **6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN FÜR DEN B-PLAN NR. 31**

Der vorliegende, aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan konkretisiert die Planungsvorstellungen der Gemeinde als verbindliche Festsetzungen.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die verkehrliche Erschließung bzw. die Verkehrsflächen sowie die vorgesehenen privaten Grundstücksflächen und die geplanten Grünflächen darstellt. Der Gestaltungsplan diene als Grundlage für die weitere flächenhafte und inhaltliche Ausarbeitung des B-Planes.

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Plangebiet werden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung sechs Teilgebiete gebildet.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern 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 bereits bestehenden Gebietscharakter in der näheren Umgebung orientiert. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden auch die übrigen, in einem WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter 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.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. Zugunsten einer kleinteiligen Bebauung und eines geringen Versiegelungsgrades liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche bei 175 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem Einzelhaus bzw. bei 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte bei einer Doppelhausbebauung.

Klarstellend ist festgesetzt, dass in allen Teilgebieten die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück gilt. Hiermit und mit der Festsetzung eines absoluten Wertes für das Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, darf abweichend von der Regelung des § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden. Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.



Die festgesetzten Werte für die maximal überbaubare Grundfläche bilden die Ausgangsbasis für die festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO. Dies ist klarstellend festgesetzt.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da 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, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

#### 6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgen Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die Höhe der Gebäude sowie in Teilbereichen der Traufen.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung, abgestimmt auf die vorhandene Topografie und die Höhen der geplanten Straßen, individuell festgesetzt.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Klarstellend festgesetzt ist, dass die festgesetzte Traufhöhe auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden ist.

Der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprechend wird die Gebäudehöhe für das gesamte Gebiet auf maximal 9,0 m begrenzt. In den Teilgebieten 1 und 2 wird zusätzlich die Traufhöhe auf 4,0 m begrenzt. Dies ermöglicht im nördlichen Randbereich des Plangebietes, der den Übergang zur Landschaft bildet, sowie im Anschluss an die im Westen bestehende Bebauung den ortstypischen Baustil bzw. die klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach.

In den Teilgebieten 3 bis 6 wird durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe eine freiere Gestaltung des Baukörpers – insbesondere mit der Ausbildung von Staffelgeschossen – möglich. Die Gesamtgebäudehöhe bleibt dabei mit 9,0 m im Maßstab der umgebenden Bebauung, so dass die Gesamthöhenentwicklung innerhalb des Plangebietes homogen bleibt.

Für das gesamte Plangebiet wird zudem eine Eingeschossigkeit festgesetzt, so dass in den Bereichen, für die keine Traufhöhe festgesetzt wird, zwar eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses z. B. durch die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird, dieses oberste Geschoss jedoch eingeschossig im Sinne der LBO bleiben muss.

#### 6.1.4 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden als Bauweise Einzelhäuser sowie im Teilgebiet 6 alternativ auch Doppelhäuser festgesetzt.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten mit 600 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaushausgrundstück und 400 m<sup>2</sup> für ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück festgesetzt, womit dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße entsprochen wird (vgl. Ziffer 4.5).

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 wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

#### 6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten von Carports können bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche schwierig sein kann auch geringere Abstände zugelassen werden. Die Carports müssen jedoch den Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, von der aus der Carport erschlossen wird.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

### 6.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem 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.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus 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 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 andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

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.

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.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeltdächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten Toskana-Villen üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortsgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden



soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „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.

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

#### 6.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden 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 entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Trockenmauern, bestehend aus Naturstein und in einer Höhe von maximal 0,70 m 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.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

#### 6.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

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.

Vor dem Hintergrund, dass es für eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan keine Ermächtigungsgrundlage gibt, geht die Gemeinde Kisdorf davon aus, dass die derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Novellierung der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, die unter § 84 (1) Ziffer 8 (Referentenentwurf vom Februar 2015) zukünftig eine entsprechende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung vorsieht, bis zum Satzungsbeschluss dieses B-Planes Rechtskraft erlangen wird.

### **6.3. Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen werden Regelungen zum Erhalt bestehender Gehölze und Bäume, zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken zur Eingrünung der privaten Grundstücke und des künftigen Siedlungsrandes getroffen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen unter Beachtung der im Umweltbericht unter Ziffer 1.4.2 enthaltenen Pflanzenlisten auszuführen.

Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches im Zuge der Aufstellung des dort angrenzenden B-Planes Nr. 18 geplante Knick ist nur lückig entwickelt und von den anliegenden Gärten beeinflusst. Durch die hiermit östlich von diesem Knick geplante Bebauung ist er einschließlich des geplanten, aber nicht realisierten 6,0 m breiten Knickschutzstreifens als solcher im besiedelten Raum nicht sinnvoll zu erhalten (vgl. Ziffer 5.2). Der Knick wird künftig nicht mehr am Siedlungsrand liegen sondern innerhalb von Bauflächen. Damit wird er in seiner Funktion so stark beeinträchtigt, dass er zwar als Bepflanzung erhalten und durch einen von Bebauung freizuhaltenen „Knickschutzstreifen“ geschützt werden soll, seine Funktion als Knick wird er jedoch nicht wirklich erfüllen können. Konsequenterweise wird er deshalb zwar als Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt, soll aber entwidmet werden.

Die auf der Südseite der Straße Ton Hogenbargen vorgesehene Zufahrt ins Plangebiet erfordert die Beseitigung des hier bestehenden Knicks auf einer Länge von 16 m. Der bestehende Knick wird mit einem Schutzstreifen von 3,0 m Tiefe zum Baugebiet hin erhalten und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zwei markante Eichen auf der Nordseite des Redders sind im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Der nördliche Knick des Redders, der erhalten bleibt, wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus sind die Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes sowie eine randliche Eingrünung des Plangebietes festgesetzt worden.

Auf der am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz vorgesehen. Zur Gestaltung des Plangebietes und Gliederung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen festgesetzt. Darüber hinaus ist zur weiteren Grüngestaltung und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, dass auf jedem privaten Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Alle Anpflanzungen sind zur Sicherstellung der Qualität mit bestimmten Arten und in vorgegebenen Pflanzqualitäten anzulegen.

Die in der Planzeichnung und textlich als zu erhaltend und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen können auch dem Umweltbericht entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **7. UMWELTPLANUNG**

Zur Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind eine Bilanzierung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Gemeinsam mit den Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Darstellung in einem Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB, der als Kapitel 13 Bestandteil dieser Begründung ist.

Die wesentlichen für den B-Plan bedeutenden Aussagen des Umweltberichtes zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Artenschutz sind im Folgenden zusammengefasst worden.

### **7.1. Eingriffsregelung**

Die Grünlandfläche wird im Umweltbericht als artenarmes Wirtschaftsgrünland eingestuft. Sie wurde zum Zeitpunkt der letzten Bestandsaufnahme als Pferdeweide genutzt, wird jedoch auch gemäht. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Eingriffsbereich weder festgestellt worden noch zu erwarten, da hierfür die standörtlichen Voraussetzungen fehlen. Aufgrund der durch die Planung verursachten Versiegelungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dennoch als erheblich einzustufen.

Im Umweltbericht wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen genannt. Aus Mangel an Kompensationsflächen in der Gemeinde Kisdorf werden diese über ein externes Ökokonto ausgeglichen. Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist ein Ausgleich in einer Größe von 4.995 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser wird über



eine Ökokontofläche in der Gemeinde Groß-Offenseth-Aspern (Kreis Pinneberg) auf den Flurstücken 79/0 und 80/0 der Flur 1, Gemarkung Groß Offenseth-Aspern erbracht. Es werden dazu 4.995 Ökopunkte in Anspruch genommen. Als Entwicklungsziel dieser Ökokontofläche ist Extensivgrünland durch jährliche Mahd festgesetzt.

Prägendes Landschaftselement ist der nördlich angrenzende Redder an der Straße „Ton Hogenbargen“, der auf beiden Seiten alte Knickstrukturen mit z. T. altem Baumbestand aufweist. Die Gehölze haben eine beträchtliche Höhe erreicht, so dass sich stellenweise über der Straße ein geschlossenes Blätterdach gebildet hat. Zielsetzung der Planung ist es, die vorhandenen Knickstrukturen so weit als möglich zu erhalten. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt in das Plangebiet ist die Entfernung des Knicks erforderlich und vorgesehen. Für die Beseitigung von 16 m Knick werden hier entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Auf Grund der erforderlichen Ausbaubreite der Straße bis zur Zufahrt in das geplante Baugebiet wird sich der seitliche Randstreifen des Knicks reduzieren. Eine Entfernung dieses Teilabschnittes wäre auch nach Aussage der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung hinsichtlich seiner Auswirkungen vertretbar. Der Knick soll in diesem Bereich aber dennoch erhalten werden.

Ein weiterer Knick befindet sich an der Westgrenze des Geltungsbereiches am Rand der vorhandenen Bebauung. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 18. Der 160 m lange Bewuchs ist ein- bis zweireihig und stellenweise lückig. Bereichsweise ist der Knick gärtnerisch beeinflusst. Auch dieser Knick wird wie unter Ziffer 5.2 beschrieben entwidmet und auf den erforderlichen Knickausgleich angerechnet. Die untere Naturschutzbehörde hat eine diesbezügliche Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Knicknetzes sind gemäß Umweltbericht 192 m Knickersatz zu schaffen. Dieser erforderliche Knickausgleich soll über eine Ökokontofläche in der benachbarten Gemeinde Hüttblek erbracht werden. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Ökokonto im Umfang von 192 m in Anspruch.

Über die Inanspruchnahme der Ökokonten werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein geschlossen. Derartige Vereinbarungen liegen bereits vor, so dass der Erschließungsträger nachweisen kann, dass er Zugriff auf die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hat. Die Landwirtschaftskammer betreut die Ökokonten, so dass in die Vereinbarung auch Regelungen hinsichtlich der Überprüfung und Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen sind.

Die Absicherung der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließenden Erschließungsvertrag.

## **7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Um in Anbetracht des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Redders den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde für das Gebiet bereits im September 2014 durch das Büro Bioplan aus Neumünster eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung ergab, dass im Plangebiet das Auftreten bestandsgefährdeter Vogelarten nicht anzunehmen ist.

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler nachgewiesen, ohne dass eine konkrete Quartiernutzung in diesem Bereich gefunden werden konnte.

Insbesondere der Redder am Weg „Ton Hogenbargen“ stellt aber für die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus ein Flug- und Jagdrevier von hoher Bedeutung dar. Weitere Jagdgebiete dürften der Siedlungsrand im Osten entlang der Straße „Lehmkuhlen“ und die beweidete Grünlandfläche an sich sein.

Die Untersuchung ergab weiterhin, dass von einer Besiedelung des Plangebietes als Sommer- und Winterüberlebensraum durch die europäisch geschützte Knoblauchkröte auszugehen ist.

Ein Bestand der streng geschützten Haselmaus konnte zwar nicht nachgewiesen werden, kann jedoch aufgrund der besonders günstigen Lebensbedingungen für Haselmäuse im Redder entlang des Weges „Ton Hogenbargen“ nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten weist daher im weiteren Verfahren zur Beachtung der Artenschutzgesetzgebung gemäß § 44 (1) BNatSchG auf folgende zu beachtende Belange hin:

- Einhaltung von Bauzeiten zur Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung, sowie eine spezifische Bauzeitenregelung zum Schutz der Haselmaus,
- Rechtzeitige Auszäunung des Plangebietes mit einem Amphibiensperrzaun mit zusätzlicher Absammlung und Umsetzung der Amphibien durch einen Fachmann.

Die Eingriffe in den Redder werden unter strikter Beachtung der § 44(1) und (5) BNatSchG auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten. Bei späteren Knickpfliegaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass der Redder niemals beidseitig auf den Stock gesetzt wird, sondern mindestens ein oder besser zwei oder mehrere Jahre im alternierenden Wechsel.

Weiterführende Erläuterungen und detaillierte zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und dem genannten, dieser Begründung als Anlage beigefügten Fachbeitrag zu entnehmen.

## **8. 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.

Die Verkehrsmengen in den das Plangebiet umgebenden Straßen sind so gering, dass von diesen keine übermäßigen Lärmbelastungen ausgehen. Daher sind nach derzeitigem Planungsstand keine schützenden Maßnahmen erforderlich.

Gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes, die sich störend auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht vorhanden.

Zu betrachten ist lediglich der südlich des Plangebietes gelegene heilpädagogische Reiterhof, der mit der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Dort wurde hinsichtlich der von dem Reiterhof ausgehenden Emissionen die Aussage getroffen, dass *„unter Berücksichtigung des vorgelegten Konzeptes für die Errichtung eines Reiterhofes für heilpädagogische Zwecke mit keinen erheblich beeinträchtigenden betrieblichen Immissionen zu rechnen ist“*. An diese Einschätzung kann auch heute angeknüpft werden.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 ermöglicht als am dichtesten an das Plangebiet des B-Planes Nr. 31 heranrückende Nutzung die Errichtung einer Reithalle, die nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht errichtet wurde. Die hier künftig möglichen Nutzungen finden innerhalb der geschlossenen Halle statt, so dass mit Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen nicht zu rechnen ist.

Südwestlich davon und bereits in einem größeren Abstand von ca. 50,0 m zur Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 31 befinden sich Stallgebäude, die einen weiter südlich gelegenen offenen Reitplatz nach Norden abschirmen. Auch von diesen Nutzungen werden keine nennenswerten Störungen auf bereits bestehende sowie die geplanten Wohnnutzungen gesehen.

Bei der Nutzung der unmittelbar südlich an das Plangebiet des B-Planes Nr. 31 angrenzenden Grünlandflächen handelt es sich ebenso wie bei den östlich angrenzenden Weideflächen um eine normale landwirtschaftliche Weidenutzung, wie sie im ländlichen Raum vielfach im Übergangsbereich zwischen den Siedlungsflächen und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen anzutreffen ist. Hier ist mit zeitlich befristeten Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung dieser Flächen zu rechnen, die jedoch hinnehmbar ist.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

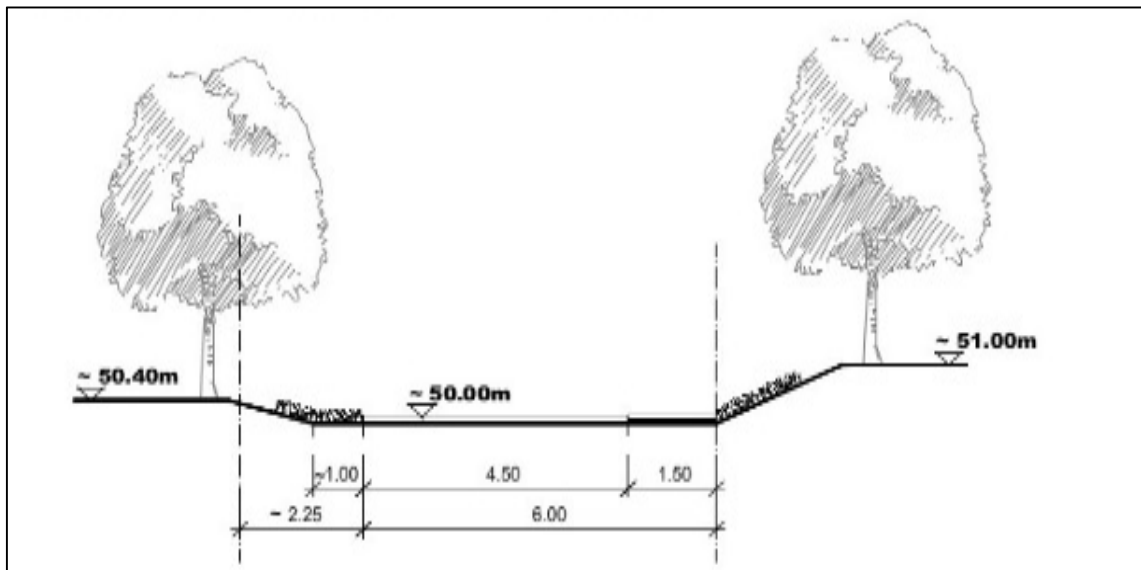
### **9.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Hapterschließung des Plangebietes soll über die Straße „Ton Hogenbargen“ erfolgen, die zu diesem Zweck bis zur Zufahrt in das Plangebiet in einer ausreichenden Breite ausgebaut werden soll.

Vorgesehen ist eine Breite von 4,50 m für die für den Kfz-Verkehr vorgesehene Fahrbahn sowie ein auf der südlichen Seite verlaufender Fußweg, der durch ein Flachbord abgesetzt wird und im Bedarfsfall überfahren werden kann. Der Maßgebende Begegnungsfall ist hier Pkw/Lkw für die Verkehrsfläche ausreichend ausgelegt ist.

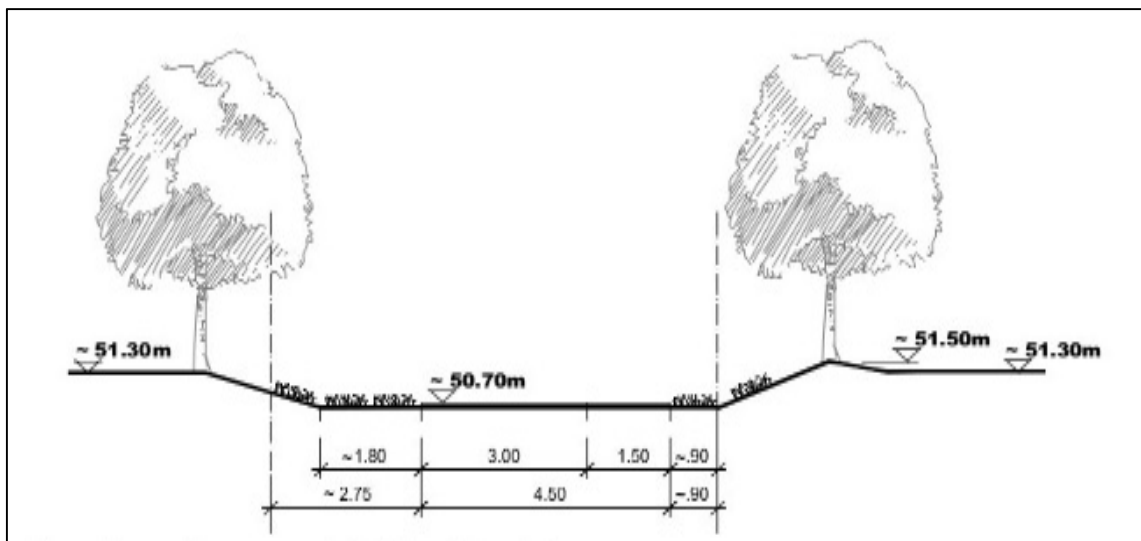


Zum nördlich angrenzenden Knick hin wird die bestehende befestigte Verkehrsfläche nicht erweitert, so dass der derzeit vorhandene unbefestigte Randstreifen zum Knick weiterhin mit einer Breite von ca. 1,0 m verbleibt.



**Ausbauplanung der Straße Ton Hogenbargen zwischen „Spunkkissen“ und der geplanten Zufahrt ins Baugebiet (Jänicke und Blank)**

Die Straße „Ton Hogenbargen“ dient in ihrer derzeitigen Funktion in erster Linie der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der untergeordneten Wegebeziehung zur Straße „Lehmkuhlen“, die sich östlich des Plangebietes befindet. Darüber hinaus hat der Weg innerhalb des Redders als weitgehend ungestörte Fußwegeverbindung eine hohe Bedeutung für die Naherholung und das Landschaftserleben.



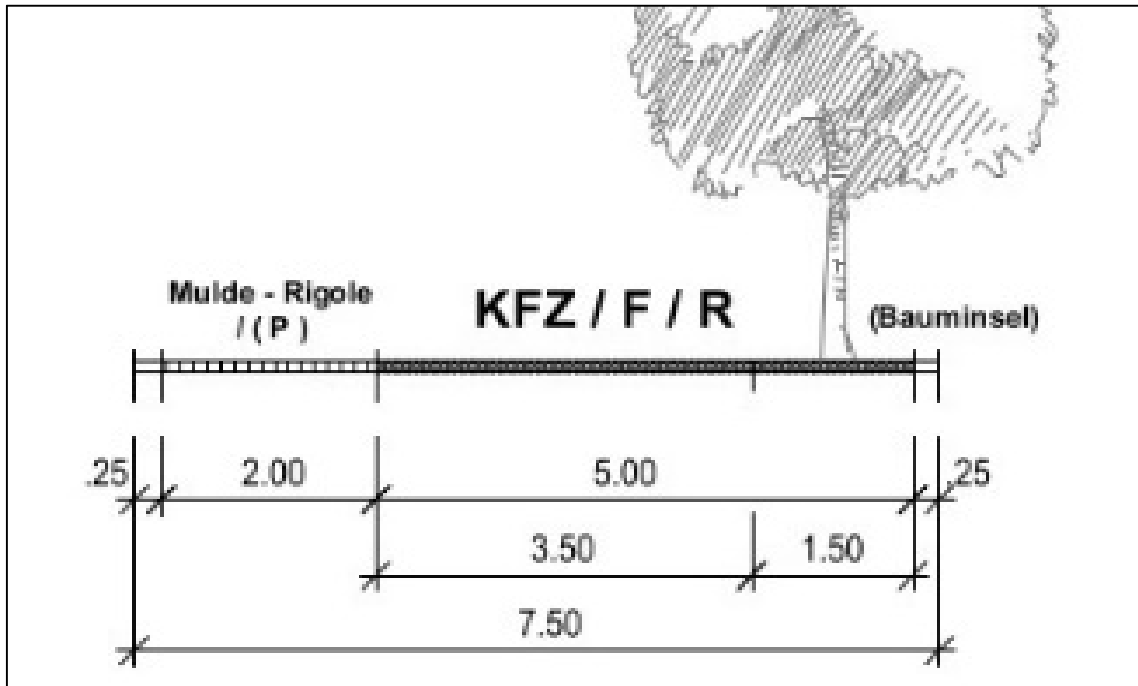
**Ausbauplanung der Straße Ton Hogenbargen östlich der geplanten Zufahrt ins Baugebiet (Jänicke und Blank)**

Demzufolge und zugunsten des Erhalts des Redders soll die Straße in ihrem weiteren östlichen Verlauf zwar ertüchtigt und in geringem Umfang nach Süden verbreitert bzw. in den Randstreifen befestigt werden, jedoch keinen Ausbau erhalten, der den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen des Redders beeinträchtigen oder weitergehende Verkehre zwischen den Wohngebieten erzeugen würde. Auch hier erfolgt keine Ausdehnung der befestigten Verkehrsfläche nach Norden.

Die Erschließung eines möglichen weiteren Baugebietes östlich des Plangebietes soll analog der vorliegenden Erschließung über die Straße „Lehmkuhlen“ erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße, die mit einer Gesamtbreite für die Verkehrsfläche von 7,50 m vorgesehen ist. Die Fläche gliedert sich in einen 2,00 m breiten Randstreifen, der eine Versickerungsmulde aufnehmen soll sowie eine 5,0 m breite als Mischfläche ausgebildete Verkehrsfläche. Innerhalb dieser Fläche sollen sich der Kfz-Verkehr sowie Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt bewegen können.

Gemeinsam mit den an beiden Seiten der Verkehrsfläche vorgesehenen Randstreifen von 0,25 m Breite ergibt sich die Gesamtbreite der geplanten Verkehrsfläche von 7,50 m.



**Ausbauplanung der Planstraße innerhalb des Baugebietes (Jänicke und Blank)**

Der Ausbau erfolgt damit in ausreichender Breite für den Begegnungsverkehr PKW/LKW. Durch die konkrete Ausführungsplanung werden öffentliche Parkplätze und Standorte für Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich des geplanten Spielplatzes vorgesehen.

Seitens der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg wurde darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn ein gesonderter Antrag bei der Verkehrsaufsicht Segeberg zu stellen ist, falls das Wohngebiet als verkehrsberuhigter Bereich (mit VZ 325 StVO) ausgewiesen werden soll. Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, eine Tempo-30-Zone einzurichten.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen und herzustellen.

Auf Grund der ringförmigen Erschließung können alle Grundstücke unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist problemlos gegeben. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes und der geplanten Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge sind die im B-Plan vorgesehenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert.

Die erforderlichen Mindestbreiten werden bei der konkreten Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen insbesondere bezüglich der Planung des verkehrsberuhigten Bereiches berücksichtigt. Die ausreichende Dimensionierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nach Süden ist eine fußläufige von Baumpflanzungen begleitete Anbindung des Plangebietes an die zentrale Ortslage vorgesehen. Die Fläche, die hierfür vorgesehen ist, hat eine Breite von ca. 5,0 m, so dass ein Verschwenken des Weges unter Berücksichtigung vorhandener Bäume möglich ist und ggf. neben dem Fußweg begrünte Randstreifen hergestellt werden können. Die Erschließung des südwestlichsten Eckgrundstücks ist über den ersten Teilabschnitt des geplanten Fußweges vorgesehen.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Kisdorf, Schmiedeberg“, gelegen in der Dorfstraße in etwa 300 Meter Entfernung (Luftlinie) zur Mitte des Plangebiets, an das ÖPNV-System des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) angebunden. Insbesondere über die fußläufige Anbindung nach Süden ist die Haltestelle bequem erreichbar. Es bestehen zahlreiche Verbindungen nach A-Henstedt-Ulzburg und UA-Norderstedt mit vielfältigen Umstiegsmöglichkeiten dort.



## 9.2. Technische Infrastruktur

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

Die **Oberflächenentwässerung** soll möglichst vollständig durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Für den nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes wurde von dem Ingenieurbüro Reinberg aus Lübeck im August 2013 festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers im Gebiet grundsätzlich gut möglich ist. Für die Oberflächenentwässerung der geplanten Erschließungsstraße wird innerhalb des Straßenquerschnittes ein Mulden-Rigolen-System hergestellt. Das Oberflächenwasser der Planstraße wird über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht. In den Bereichen, in denen eine Versickerung durch den anstehenden Boden nur eingeschränkt möglich ist, wird das Wasser über die Rigole gespeichert und in Bereiche mit höheren Versickerungsraten transportiert. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den Bauflächen zur Versickerung zu bringen. Bei Grundstücken, auf denen aufgrund des anstehenden Baugrunds eine Versickerung anhand von Nachweisen nur eingeschränkt möglich ist, wären zusätzliche Maßnahmen für eine mögliche Versickerung (Mulden- oder Schachtversickerung) notwendig oder kann ein Anschluss von Überlaufleitungen an das Rigolensystem innerhalb der Planstraße erfolgen. Nähere Angaben sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Für die Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers der Straße Ton Hogenbargen wird innerhalb des Straßenquerschnitts ein RW-Kanal verlegt und an die bestehende Kanalisation im Kreuzungsbereich Spuntkissen angeschlossen. Das Rigolensystem der Planstraße erhält einen Anschluss an die RW-Kanalisation, der als Notüberlauf vorgesehen ist, um bei Kapazitätsüberschreitungen die schadlose Ableitung des Wassers sicherzustellen.

Für den Anschluss der neuen RW-Kanalisation im Bereich Spuntkissen wird das Abflussvermögen der vorhandenen Leitungen beachtet. Soweit erforderlich, wird der Abfluss auf die zulässige Menge gedrosselt und die neu herzustellende RW-Kanalisation in der Straße Ton Hogenbargen mit dem erforderlichen Durchmesser als Stauraum vorgesehen.

Eine direkte Einleitung in die Ohlau ist nicht vorgesehen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser vorzulegen.

Dem Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht in der Gemeinde Kisdorf. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen sind durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an das vorhandene Entsorgungsnetz der zentralen Ortsentwässerung verpflichtet. Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler West zum Klärwerk Hetlingen geleitet.

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale **Trinkwasserversorgung** der Gemeinde angeschlossen. Zur Erschließung muss eine Trinkwasserleitung DA 125 zwischen den Straßen Spuntkissen und Lehmkuhlen verlegt werden. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Auf die Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 wird hingewiesen. Die Versorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung.

Das Baugebiet wird an das **Stromnetz** der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist hinsichtlich des Ausbaus des **Telekommunikationsnetzes** auf Folgendes hin:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom

Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Zusätzliche Lehrrohre für einen langfristig zukunftsfähigen Internetausbau sollen im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes. Sicherergestellt werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Kisdorf sichergestellt. Es wird empfohlen mindestens eine Wasserentnahmestelle in Form eines Oberflurhydranten einzurichten und auf dessen leichte Zugänglichkeit zu achten. Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass Hydranten in einem Abstand von maximal 150 m vorzusehen sind.

Die **Abfallbeseitigung** ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Beim Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrtswegen erfolgen kann.

## 10. KOSTEN

Der Gemeinde Kisdorf entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Der Grundstückseigentümer ist zugleich Erschließungsträger und trägt insofern die Kosten für Planungs- und vorbereitende Maßnahmen.

Zu gegebener Zeit wird zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag geschlossen werden, der die weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung regeln wird.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der derzeit angedachten Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes bezüglich der festzusetzenden Art der Nutzung. Im Nettobauland sind private Verkehrsflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie die im Gestaltungsplan dargestellte Grünfläche nach Süden sowie die Knickanpflanzung nach Westen enthalten.

<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>22.662 m<sup>2</sup></b>	
Verkehrsfläche „Ton Hogenbargen“ (Bestand)	1.311 m <sup>2</sup>	
Fußweg nach Süden (Fläche Obstbaumwiese)	284 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttobauland</b>	<b>21.067 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Randeingrünung	880 m <sup>2</sup>	4,18 %
Verkehrsflächen (Planstraße A)	2.703 m <sup>2</sup>	12,83 %
Verkehrsflächen (Fußweg nach Süden)	203 m <sup>2</sup>	0,96 %
Spielplatz	541 m <sup>2</sup>	2,57 %
Nettobauland	16.740 m <sup>2</sup>	79,46 %

## 12. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 feststellen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass wer Kulturdenkmale



entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. 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.

Das Landeskriminalamt hat mitgeteilt, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Kisdorf liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

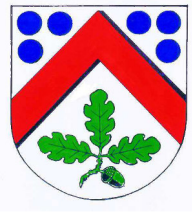
Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Hierzu wird auch auf das Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes verwiesen.

Nach aktuellem Stand liegt das Gebiet außerhalb des künftigen Wasserschutzgebietes Kaltenkirchen. Sofern Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

13. **UMWELTBERICHT** (gesonderter Teil)

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch die Ingenieurgesellschaft Possel und Partner aus Kiel (IPP) erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.





# GEMEINDE KISDORF

Kreis Segeberg

## UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 31 „Spunkissen“  
der Gemeinde Kisdorf

**Verfasser:**



Ingenieure für Bau, Umwelt  
und Stadtentwicklung

**IPP Ingenieurgesellschaft  
Possel und Partner GmbH & Co. KG**  
Rendsburger Landstr. 196 – 198  
24 113 Kiel

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Heß,  
Landschaftsarchitekt

**Auftraggeber:**

LEG Entwicklung GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen

Kiel, 11.05.2016



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Umweltbericht .....</b>	<b>2</b>
1.1 Einleitung/Vorbemerkung.....	2
1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	2
1.1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....	3
1.1.3 Übergeordnete Planungen .....	4
1.1.4 Alternativenprüfung .....	4
1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	4
1.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	5
1.2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna.....	6
1.2.1.3 Schutzgut Boden.....	15
1.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	18
1.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft .....	19
1.2.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	20
1.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	21
1.3 Zusätzliche Angaben .....	21
1.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken.....	21
1.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt ....	22
1.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
1.4 Durchführungshinweise .....	24
1.4.1 Textliche Festsetzungen.....	24
1.4.2 Pflanzenlisten .....	25

### Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1 : Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Knicknetz	Seite 13
Tabelle 2 : Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden	Seite 15
Tabelle 3 : Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	Seite 22

# 1 Umweltbericht

## 1.1 Einleitung/Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2015 über das Vorhaben der Gemeinde Kisdorf unterrichtet worden, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Umweltprüfung bezogen sich insbesondere auf den Schutz der im Geltungsbereich befindlichen Knicks, sowie auf den Artenschutz. Zudem wurde die Abarbeitung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes empfohlen. Die Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Gemeinde Kisdorf hat am 01.10.2015 einen Beschluss zum Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den B-Plan Nr. 31 gefasst.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kisdorf sind folgende Unterlagen/Quellen berücksichtigt:

- Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf (SCHLESWIG-HOLSTEINISCHE LANDGESELLSCHAFT, 1998)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 1998)
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung für das geplante Wohngebiet „Spunkissen“ in der Gemeinde Kisdorf (BIOPLAN, 2014)
- Erschließung Spunkissen in Kisdorf; Allgemeine Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse (INGENIEURBÜRO REINBERG, 2013)
- Eigene Bestandserhebungen am 26.02.2014 und am 20.08.2015 (IPP 2014, 2015)

### 1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Kisdorf sieht am nordöstlichen Ortsrand die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die dafür überplanten Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die derzeit als Grünland genutzt werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2 ha.

Das Wohngebiet wird über die Straßen „Spunkissen“ und „Ton Hogenbargen“ erschlossen. Die Zuwegung ins Gebiet erfolgt von Nordwesten aus über die Straße „Ton Hogenbargen“, die zu diesem Zweck im westlichen Bereich über eine Länge von ca. 70 m ausgebaut werden muss. Das Wohngebiet wird über eine 7,50 m breite Ringstraße erschlossen, die verkehrsberuhigt als Mischfläche angelegt wird. Im

Südwesten erfolgt eine Anbindung in Form eines Fußgängerweges an die Straße „Spunkissen“. An der östlichen Grenze ist eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes sowie eine 5 m breite Anpflanzung als Abgrenzung vorgesehen.

Für alle Grundstücke ist als Maß für die zulässige bauliche Nutzung eine maximale Größe der überbaubaren Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden.

Von dem geplanten Eingriff sind gemäß Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks sowie der Redder an der Straße „Ton Hogenbargen“ sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

#### 1.1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, z.B.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichts zu entnehmen.



### 1.1.3 Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Stand 1998, macht für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

- Die Ortslage von Kisdorf sowie die nordöstlich angrenzenden Bereiche liegen in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Stand 1997). Eine Ausweisung zum Wasserschutzgebiet ist bis zum heutigen Tage nicht erfolgt.
- Der gesamte Landschaftsraum in und um Kisdorf ist großräumig als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt. Dies sind Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur, insbesondere der Zugänglichkeit der Landschaft als Freizeit- und Erholungsräume eignen. Zudem weisen diese Bereiche eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf (S-H LANDGESELLSCHAFT; 1998) ist die Fläche des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als mittel- bis langfristige Wohnbaufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird dargelegt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht langfristig eine Wohnnutzung denkbar ist. Weiter heißt es zu der Fläche, dass diese von vielseitigem Relief eingenommen wird und für das Landschaftsbild besonders wichtig ist und daher eine Bebauung nur teilweise erfolgen sollte. Es wird der angrenzende Redder als hervorragender Dorfrand herausgestellt, der nach Norden hin nicht überschritten werden sollte.

### 1.1.4 Alternativenprüfung

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Teil der Siedlungslücke zwischen der westlich gelegenen Bebauung an der Straße „Spunkissen“ und der östlich gelegenen Bebauung an der Straße „Lehmkuhlen“ geschlossen. Bezogen auf die Siedlungsstruktur Kisdorfs ergibt sich dadurch eine sinnvolle Abrundung, die seinerzeit auch bei der Erstellung des Landschaftsplans und den dabei untersuchten Siedlungs-Erweiterungsflächen betrachtet und für geeignet befunden wurde. Von den im Landschaftsplan untersuchten Flächen sind diverse heute bebaut. Da auch die Verfügbarkeit der jetzt überplanten Fläche für eine bauliche Entwicklung gegeben ist, hat die Gemeinde Kisdorf sich zur Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle entschieden.

## 1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes Nr. 31 dargestellt und bewertet. Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen bei Durchführung der Planung

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich
- Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 1.3.3.

#### 1.2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die zur Bebauung vorgesehene Grünlandfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand Kisdorfs und bildet derzeit den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Sie wird als Grünland, derzeit als Pferdeweide genutzt. Zusammen mit den angrenzenden Knicks, vor allem dem nördlich angrenzenden Redder bietet sie ein typisches Bild Schleswig-Holsteinischer Kulturlandschaft, das insbesondere von den angrenzenden Wohngrundstücken aus wahrnehmbar ist und hier zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt. Gleiches gilt für Spaziergänger, die die nördlich angrenzende Straße „Ton Hogenbargen“ entlang gehen und von dort aus die Fläche wahrnehmen. Der Redder ist Teil örtlicher Rundwanderwege und entsprechend frequentiert. Auch wenn die zur Bebauung vorgesehene Fläche selber nicht durch Wege erschlossen ist, so ist sie doch für Spaziergänger als freie Landschaft wahrnehmbar und erlebbar.

Direkte Vorbelastungen für den Menschen gehen von der Fläche nicht aus. Ggf. kann es zu Konflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Gartennutzung kommen. Als weitere (unwesentliche) Vorbelastung ist der Verkehr auf der Straße „Ton Hogenbargen“ zu nennen, auch wenn dieser als gering einzustufen ist.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr zu verstärkten Lärmimmissionen und Staubbelastrungen kommen. Das betrifft die zunächst anstehenden Erschließungsarbeiten sowie die anschließenden Bautätigkeiten auf den Wohngrundstücken. Durch den Baustellenverkehr werden die Anwohner der Straße „Spunkissen“ beeinträchtigt, deren Anwohner auf der östlichen Seite auch am ehesten von den Bautätigkeiten auf der Fläche betroffen sind. Es handelt sich allerdings um zeitlich befristete Aktivitäten und es ist davon auszugehen, dass es bei den vorgesehenen Einzelhausbebauungen nicht zu erheblichen und längerfristigen Belastungen der Anwohner kommen wird.

Durch die Überbauung und Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen führt. Die Flächen verlieren ihr landschaftstypisches Bild und sind damit nicht mehr Bestandteil der ortsnahen Erholungslandschaft.

Für die unmittelbar angrenzenden Anwohner verändert sich die benachbarte Nutzung von einer bislang un bebauten Grünlandfläche in eine bebaute und bewohnte Fläche.

Als für den Menschen positiv einzustufen ist die Schaffung von Wohnraum in einer für das Wohnen geeigneten Umgebung.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffene Fläche auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen

wird. Ob dies dann dauerhaft eine Grünlandnutzung bleibt ist bei der hohen Nachfrage nach Ackerflächen für den Anbau von Energiepflanzen fraglich.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Während der Bautätigkeiten sind absehbare Beeinträchtigungen z. B. durch Lärm und Staub zu vermeiden. Durch den Erhalt von Knicks und die Neuanlage von Bepflanzungen soll eine Eingrünung und eine Steigerung der Wohnqualität erreicht werden.

Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut sind nicht erforderlich.

### 1.2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

##### **Flora**

Am 26.02.2014 wurde eine erste Bestandserfassung des Geltungsbereiches in Form einer Biotoptypenkartierung vorgenommen. Diese wurde bei einer weiteren Erhebung am 20.08.2015 aktualisiert. Die Ergebnisse sind dem Bestandsplan (Karte 1 im Anhang) zu entnehmen.

Prägendes Landschaftselement ist der nördlich angrenzende Redder an der Straße „Ton Hogenbargen“. Dieser weist auf beiden Seiten alte Knickstrukturen auf, die aus z. T. altem Baumbestand sowie alten und jüngeren Stockausschlägen bestehen. Die Gehölze haben eine beträchtliche Höhe erreicht, so dass sich stellenweise über der Straße ein geschlossenes Blätterdach gebildet hat.

Der Redder ist als artenreich zu bezeichnen und setzt sich aus folgenden Gehölzarten zusammen (siehe Bestandsplan):

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (teilweise)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere





**Bild 1:** Redder an der Straße „Ton Hogenbargen“ im Winter

Markante Bäume und Überhälter sind im Bestandsplan mit Baumart, Stammdurchmesser und Kronendurchmesser dargestellt. Dies sind überwiegend alte Eichen, die einen Stammdurchmesser bis 1,10 m aufweisen. Zwei markante Eichen auf der Nordseite des Redders sind im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

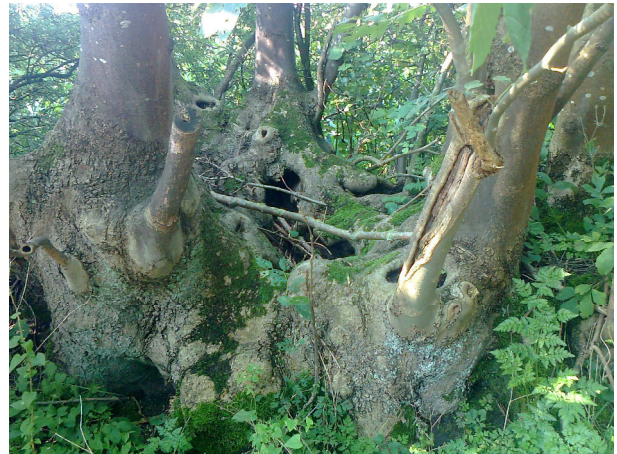
Ein weiterer Knick befindet sich an der Westgrenze des Geltungsbereiches am Rand der vorhandenen Bebauung. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 18. Der Bewuchs ist ein- bis zweireihig und stellenweise lückig. Bereichsweise ist der Knick gärtnerisch beeinflusst. Er besteht aus folgenden Gehölzarten:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Alle Knicks (auch als Wall ohne Bewuchs) sind grundsätzlich nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt. Sämtliche Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind verboten.



**Bild 2:** Eiche als Überhälter



**Bild 3:** Markanter Eschen-Stockausschlag

Die Grünlandfläche wird als artenarmes Wirtschaftsgrünland eingestuft. Sie wurde zum Zeitpunkt der letzten Bestandsaufnahme als Pferdeweide genutzt, wird jedoch auch gemäht. Als hauptsächlich vorkommende Arten wurden festgestellt:

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Agropyron repens     | - Gemeine Quecke       |
| Artemisia vulgaris   | - Gemeiner Beifuß      |
| Holcus lanatus       | - Wolliges Honiggras   |
| Lolium perenne       | - Deutsches Weidelgras |
| Plantago lanceolata  | - Spitz-Wegerich       |
| Taraxacum officinale | - Löwenzahn            |
| Trifolium pratense   | - Wiesenklees          |

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind im Eingriffsbereich nicht festgestellt worden. Für die künftige Baufläche sind diese nicht zu erwarten, da die standörtlichen Voraussetzungen fehlen.



**Bild 4:** Blick von Norden auf die B-Plan-Fläche



## **Fauna**

In Anbetracht der vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere des alten Redders an der Nordgrenze und um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes Rechnung zu tragen wurde frühzeitig für das geplante Wohngebiet „Spunkkissen“ eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BIOPLAN, 2014) erarbeitet. Dies erfolgte auch im Zusammenhang mit einer Diskussion über unterschiedliche Erschließungsvarianten, bei denen auch der komplette Ausbau der Straße „Spunkkissen“ eine Option war.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den europarechtlich geschützten Arten, die unter die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG fallen, im Bearbeitungsgebiet zahlreiche ungefährdete Vogelarten des Siedlungsraumes und der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft sowie einige Fledermäuse, die Haselmaus und der Kammmolch auftreten können. Wesentliche Inhalte der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung werden in diesem Umweltbericht wiedergegeben bzw. zitiert. Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung liegt als Anlage dem B-Plan bei.

### **„Vögel**

*Die Brutvogelfauna des PG ist als durchschnittlich arten- und individuenreich und wenig spektakulär zu beschreiben. Es dominieren insbesondere im Redder an der nördlichen Planungsgrenze häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfreibrüter wie Ringeltaube, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel, Dorn-, Mönchs-, Garten- und Klappergrasmücke, Gelbspötter, Stieglitz und Buchfink. Ferner treten verschiedenen Bodenbrüter wie Rotkehlchen, Fitis und Zilpzalp in Erscheinung. Vor allem in den Wohngebieten am östlichen und westlichen Rand treten vermehrt auch Gehölzhöhlen- und -halbhöhlenbrüter auf. Charakterarten der Wohngebiete dürften Klappergrasmücke, Heckenbraunelle, Gartenrotschwanz, Star, Rabenkrähe, Elster, Haus- und Feldsperling sowie Bluthänfling sein. Auf dem südwestlich außerhalb des eigentlichen Bearbeitungsgebietes gelegenen „Reiterhof“ dürften Rauch- und Mehlschwalbe sowie Hausrotschwanz und Bachstelze das avifaunistische Arteninventar bereichern. Unter den typischen Offenlandbrütern tritt im Zentrum des Plangebietes allenfalls der Fasan auf, während Arten wie Feldlerche oder Rebhuhn fehlen dürften. Das Auftreten von bestandsgefährdeten Arten oder solchen des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist nicht anzunehmen.“*

### **Fledermäuse**

*Bei den speziellen Erfassungen der lokalen Fledermausgemeinschaft konnten mit Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) sowie dem Großen Abendsegler (Nyctalus noctula) drei der häufigsten Fledermausarten Schleswig-Holsteins festgestellt werden (Tabelle 1). Während der Abendsegler als typische Waldfledermaus nur in geringer Zahl bei hohen Überflügen nachgewiesen wurde, ohne dass eine tiefere ökologische Beziehung zum Bearbeitungsgebiet zu bestehen schien, sind Zwerg- und Breitflügelfledermaus als häufig und nahezu überall auftretend zu charakterisieren. Sie gelten als typische Siedlungsfledermäuse, wobei die Breitflügelfledermaus ausschließlich und die Zwergfledermaus mit Vorliebe ihre Quartiere in Gebäude bezieht. Hinweise auf eine konkrete Quartiernutzung konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Von der Zwergfledermaus sind allenfalls Tageseinstände oder Balzquartiere in den beiden älteren Überhältern im Redder an der Nordgrenze zu erwarten. Diese können selbstverständlich auch den Altbaumbeständen am Siedlungsrand auftreten. Wochenstubenverbände sind von beiden Arten ebenfalls im Siedlungsbereich zu erwarten.*

*Die mit Abstand wertvollste Landschaftsstruktur für die lokale Fledermausfauna stellt der Redder am Weg „Ton Hogenbargen“ dar. Er ist gleichzeitig bedeutende Flugstraße für eine größere Zahl von Zwergfledermäusen (15 gezählte Durchflüge) und wertvolles Jagdgebiet für diese Art aber auch für die Breitflügelfledermaus, die mit mehreren*



Individuen gleichzeitig und ausdauernd vor allem entlang des südlichen Knickrandes über dem Dauergrünland jagt. Aufgrund der Flugrichtung der Zwergfledermäuse muss sich das entsprechende Wochenstubenquartier der Art vermutlich in einem oder auch mehreren Gebäuden im Westen des Bearbeitungsgebietes befinden.

Auch die beweideten Grünländer innerhalb und am Rande des Bearbeitungsgebietes stellen potenziell hochwertige, unter Umständen sogar essentielle Jagdhabitats für die in den umgebenden Siedlungsbereichen quartier beziehenden Breitflügelfledermäuse dar. Diese Art gilt in Schleswig-Holstein als typische Dorffledermaus und tritt vor allem dort auf, wo sich am Siedlungsrand strukturreiche Landschaftsräume erstrecken, die ein ausreichendes Nahrungsangebot für die lokale Population bieten. Vor allem beweidete Grünlandareale mit ihrer typischen Dungfauna sind für die Breitflügelfledermaus von hoher Bedeutung. Die nicht beweideten Grünländer sind allenfalls in unmittelbarer Nähe der begleitenden linearen Gehölzstrukturen für die Art von Bedeutung.

Als weiteres bedeutendes Jagdhabitat innerhalb der Bearbeitungsgebietsgrenzen ist der von Altbaumbeständen eingegrünte Siedlungsrand im Osten an der Straße „Lehmkuhlen“ einzuschätzen. Unweit davon entfernt befindet sich in einer Entfernung von weniger als 50 m vom Bearbeitungsgebiet ein Teichkomplex aus drei Gewässern, die aufgrund ihrer Exklusivität für den Raum eine herausragende Bedeutung als Jagdhabitat für die lokale Fledermauspopulation besitzen dürften.

Während der Frühjahrs- und Herbstzuges kann auch die Rohrfledermaus eine regelmäßige Erscheinung darstellen.

Die genannten 4 Arten dürften das potenzielle, regelmäßig auftretende Fledermaus-Artenspektrum des PR darstellen. Es ist in Schleswig-Holstein als typisch für Siedlungsrande mit einer vergleichbaren Ausprägung einzuschätzen. Über dem außerhalb des Bearbeitungsgebietes gelegenen Teichkomplex dürfte auch die ungefährdete Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) regelmäßig bei der Jagd anzutreffen sein, im benachbarten Siedlungsraum vor allem im strukturreichen Umfeld des „Reiterhofes“ ist darüber hinaus mit dem Auftreten des gefährdeten Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) zu rechnen.

### **Amphibien**

Im PR finden sich keine Gewässer, so dass es zu keinen unmittelbaren Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten heimischer Amphibien kommen wird. Allerdings liegen in nur rd. 50 m Entfernung vom südlichen Rand des zukünftigen Baugebietes drei größere Zierteiche mit einer potenziellen Laichgewässerfunktion für Amphibien. Neben einigen artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten wie Teichmolch (*Triturus vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Gras- (*Rana temporaria*) und Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) sind dort auch Laichvorkommen des europarechtlich geschützten Kammolchs (*Triturus vulgaris*) nicht auszuschließen. Weitere Vorkommen planungsrelevanter Amphibien wie Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Moorfrosch (*Rana arvalis*) werden als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. In der WinArt-Datenbank des LLUR liegen ferner Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der europäisch geschützten Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) in rd. 1 km Entfernung vom Bearbeitungsgebiet vor. Grundsätzlich müssen daher in dem betreffenden Teichkomplex auch aktuelle Vorkommen dieser in Schleswig-Holstein gefährdeten Amphibienart zugrunde gelegt werden. Das Bearbeitungsgebiet stellt mit seinen unweit von den potenziellen Laichgewässern entfernten Dauergrünländern weniger für den Kammolch als vielmehr für die Knoblauchkröte einen geeigneten Sommer- und Überwinterungslebensraum dar.

### **Haselmaus**

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) gehört in Schleswig-Holstein zu den stark gefährdeten Arten (BORKENHAGEN 2001) und außerdem auch zu den streng geschützten heimischen Tieren gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (FFH-Art-Code: 1341). Die Haselmaus besiedelt Wälder unterschiedlichsten Typs aber auch Feldhecken und Gebüsche (PETERSEN et al. 2004). Zur Verbreitung der Haselmaus liegt eine Karte zur Vorkommenswahrscheinlichkeit vor (LANU & SN 2008). Diese basiert auf Untersuchungen in den letzten Jahren, die vor allem im Rahmen der Aktion „Nussjagd“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein seit 2007 laufen sowie anderen bekannten Nachweisen seit 1990. Demnach gehört der Südosten Schleswig-Holsteins zum

*Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus mit einer hohen Vorkommenswahrscheinlichkeit. Darüber hinaus wurden von Sina Ehlers im Rahmen ihrer Diplom-Arbeit verschiedenste Bereiche der Geest und des Ostholsteinischen Hügellandes auf Haselmausvorkommen untersucht (S. EHLERS 2009: Die Bedeutung der Knick- und Landschaftsstruktur für die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) in Schleswig-Holstein). Der Planungsraum befindet sich am Rande des bekannten Siedlungsareals der Haselmaus in Schleswig-Holstein in einem Raum mit mittlerer bis hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit. Nach KLINGE (2014) liegen aus dem Messtischblattquadranten, in dem sich auch das Bearbeitungsgebiet befindet, aus den Jahren 1999 bis 2013 aktuelle Nachweise der Haselmaus vor. Da vor allem die Lebensbedingungen im Redder entlang des Weges „Ton Hogenbargen“ für die Art günstig erscheinen und dieser darüber hinaus mit der umgebenden Knicklandschaft noch gut vernetzt ist, muss hier derzeit von einem potenziellen Vorkommen der stark gefährdeten Haselmaus ausgegangen werden. Das Brombeergebüsch, am Westrand des B-Plangebietes gelegen, könnte von der Haselmaus besiedelt sein. Jedoch liegen engere Knicknetze und Wälder in einiger Entfernung zum Betrachtungsraum. Hinweise auf Freinester der Haselmaus konnten bei der Ortsbesichtigung nicht gefunden werden. Ein Vorkommen der Art wird insgesamt als eher unwahrscheinlich eingestuft, kann aber nicht ausgeschlossen werden.“*

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut "Flora und Fauna" infolge der Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Die als Bau- und Erschließungsflächen vorgesehenen Bereiche fallen als Lebensraum für Flora und Fauna auf Dauer weg.

Anlagebedingt wird es durch die neuen Bauflächen zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf die im Geltungsbereich befindlichen Knicks kommen, die zum einen durch die Wohnnutzung, zum anderen durch Freizeitaktivitäten (Gartennutzug) hervorgerufen werden. Diese Beeinträchtigungen werden gemäß der **„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“** (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13. Juni 2013) ausgeglichen. Dies erfolgt z. T. durch eine Entwidmung der betreffenden Knicks und einen Ausgleich im Verhältnis von 1:1 (vgl. Tabelle 1). Diese Knicks werden im B-Plan als Grünfläche bzw. als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zudem wird die Entfernung eines Knickabschnitts für die Erschließungsstraße erforderlich. Dafür ist ein Ersatz im Verhältnis von 1:2 zu erbringen.

Der Knick an der Straße „Ton Hogenbargen“, der Bestandteil eines Redders ist, wird nicht entwidmet. Dieser Knick wird als gesetzlich geschütztes Biotop gem § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG im B-Plan dargestellt und erhält einen 3 m breiten Schutzstreifen.

Es kommt zu folgenden Beeinträchtigungen des Knicknetzes:

- Straße „Ton Hogenbargen“: 16 m Knickdurchbruch für die Erschließungsstraße;
- Straße „Ton Hogenbargen“: Knick westlich der Zufahrt: 25 m Entwidmung;
- Straße „Ton Hogenbargen“: Knick östlich der Zufahrt: 80 m Entwidmung;
- Westliche Geltungsbereichsgrenze: 160 m Entwidmung

Sowohl für den Knickdurchbruch als auch für die Entwidmung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG sind zu beantragen.

Beeinträchtigungen der Fauna können durch die in der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung aufgeführten und nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert werden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung die betroffenen Flurstücke weiterhin einer landwirtschaftlich intensiven Nutzung unterliegen. Die dargestellten Beeinträchtigungen des Knicknetzes würden in dem Fall unterbleiben.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange wird auf einen Ausbau der Straße „Ton Hogenbagen“ verzichtet. Lediglich der östliche Bereich von der Straße „Spunkkissen“ bis zur Einmündung in das B-Plan-Gebiet wird ausgebaut und mit einem 1,5 m breiten Gehweg versehen. Ansonsten bleibt die Straße „Ton Hogenbagen“ in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Es bleiben weiterhin alle Knicks erhalten, mit Ausnahme des Knickdurchbruchs für die Erschließung. Für den erforderlichen Knickdurchbruch wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BIOPLAN, 2014) erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann der geplante Knickdurchbruch ohne das Eintreten von Zugriffsverboten erfolgen, wenn die Gehölze bis zum 14.03.2015 zunächst auf den Stock gesetzt und dann ab Mitte Mai die Wurzelballen beseitigt werden. Da diese Tätigkeit unmittelbar in die Vogelbrutzeit fällt, ist bei der Beseitigung der Ballen dafür Sorge zu tragen, dass im betreffenden Bereich keine Vögel brüten (Besatzkontrolle!). Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist für den Knickverlust nicht erforderlich. Sofern die o.g. Rodungszeiträume eingehalten werden, bestehen nach gutachterlicher Auffassung für das geplante Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte, so dass die Zulassungsvoraussetzungen gem. § 44 (1) BNatSchG für den geplanten Knickdurchbruch gegeben sind“ (BIOPLAN 2014).*

Der betreffende Knickabschnitt wurde vor dem 01.03.2015 auf den Stock gesetzt. Eine Beseitigung der Wurzelballen ist noch nicht erfolgt.

Im geplanten Wohngebiet werden die zu entwidmenden Knicks als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und zu den Grundstücken mit einem 3 m breiten Knickschutzstreifen versehen. Auf diesem Streifen ist eine Bebauung jeglicher Art untersagt.

Die Überhänger auf den Knicks werden im Geltungsbereich mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie zusätzlich über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt sind.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen von Knicks wird in Tabelle 1 der Ausgleich ermittelt.

**Tabelle 1:** Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Knicknetz

Eingriff	Erforderlicher Ausgleich	Ersatzmaßnahme
Straße „Ton Hogenbagen“: 16 m Knickdurchbruch für die Erschließungsstraße	Ausgleichsverhältnis 1:2; d. h. <b>32 m Knickneuanlage</b>	Externe Ausgleichsfläche (Ökokonto Gemeinde Hüttblek)
Westliche Geltungsbereichsgrenze: 160 m Entwidmung	Ausgleichsverhältnis 1:1; d. h. <b>160 m Knickneuanlage</b>	Externe Ausgleichsfläche (Ökokonto Gemeinde Hüttblek)
<b>Summe erforderlicher Knickausgleich:</b>	<b>192 m Knickneuanlage</b>	

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Knicknetzes sind gemäß Tabelle 1 192 m Knickersatz zu schaffen. Da in der Gemeinde Kisdorf keine Flächen zur Verfügung stehen, auf denen dieser Ausgleich umgesetzt werden kann, wird der erforderliche Knickausgleich über eine Ökokontofläche in der Gemeinde Hüttblek erbracht, die nordöstlich von Kisdorf liegt und ebenfalls zum Amt Kisdorf gehört. Somit liegen die Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum. Die Ökokontofläche befindet sich auf den Flurstücken 121, 6/5 und 13/7 der Flur 2, Gemarkung Hüttblek. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Ökokonto im Umfang von 192 m in Anspruch. Über die Inanspruchnahme des Ökokontos ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Ökokontoinhaber und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu schließen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind zudem folgende Sachverhalte besonders zu berücksichtigen (vgl. Artenschutzrechtliche Voreinschätzung):

1. *Bei allen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich Bauzeiten einzuhalten, damit es zu keinen vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Arten kommen kann. Für Bäume mit einer potenziellen (Sommer-) Quartierfunktion für Fledermäuse sind die Fällzeiträume auf den Zeitraum vom 01.12. bis zum 01.03. eingeschränkt. Bei allen übrigen Gehölzen und Gebäuden ist der Zeitraum etwas weiter gefasst und zwar vom 01.10. bis zum 15.03.. Für Baufeldfreimachungen im Offenland sind die Ausschlusszeiten für Bodenbrüter zu beachten, die sich vom 15.03. bis zum 15.08. erstrecken. Für die Haselmaus gelten besondere Bauzeiten (s. Pkt. 5 unten).*
2. *Aufgrund der unmittelbaren Nähe von potenziellen Laichgewässern der Knoblauchkröte und des Kammmolchs (Abstand ca. 50 m zum prospektiven Baufeld) ist bei einer notwendigen Baufeldfreimachung im Bearbeitungsgebiet das Tötungsverbot gem. § 44 (1) S. 1 BNatSchG zu beachten. Die Grünländer des Bearbeitungsgebietes stellen zwar mit Sicherheit keine essentiellen Lebensraumbestandteile für die benachbarten Laichpopulationen der beiden Arten dar (wodurch zwar das Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 3 nicht eintritt), doch können im Anschluss an die Laichperiode von Frühjahr bis in den Herbst hinein einzelnen Individuen der beiden Arten dort im sog. Sommerlebensraum aufhalten. Ferner sind vor allem auch von der Knoblauchkröte regelmäßige Überwinterungen im Boden der Grünländer anzunehmen. Bei der Baufeldfreimachung kann es daher zu allen Zeiten im Jahr grundsätzlich zu Tötungen (Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG) von europäisch geschützten Amphibien-*



arten kommen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist daher dafür Sorge zu tragen, dass sich zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung dort keine geschützten Amphibien aufhalten (können). Dies kann z.B. durch eine rechtzeitige Auszäunung des Bearbeitungsgebietes mit einem Amphibiensperrzaun gewährleistet werden, der das Einwandern der Tiere nach Beendigung des Laichgeschehens verhindert. Diese Maßnahme sollte durch eine zusätzliche Begehung des Baufeldes durch einen Fachmann vor der Freimachung flankiert werden, bei dem alle gefunden Amphibien abgesammelt und nach außerhalb des Zaunes umgesetzt werden. Zuvor könnte allerdings im nächsten Frühjahr noch einmal alternativ überprüft werden, ob die betreffenden Gewässer überhaupt von europarechtlich geschützten Arten besiedelt sind. Ist dies nicht der Fall, werden auch keine Vermeidungsmaßnahmen (Amphibienszaun, Handaufsammlungen) notwendig.

3. Der Redder am Nordrand des Bearbeitungsgebietes ist sowohl als regelmäßig genutzter Vogelbrutplatz als auch insbesondere als Flugleitlinie und windgeschütztes Jagdhabitat für die lokale Fledermauspopulation von hoher Bedeutung. Ferner sind gerade dort aktuelle Vorkommen der Haselmaus anzunehmen. Eingriffe in diesen Lebensraum führen damit zwangsläufig zu einem Eintritt der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Grundsätzlich können hier nach gutachterlicher Auffassung kleinere, punktuelle Eingriffe in den Doppelknick z.B. zur Herstellung von Zufahrten zum späteren Baugebiet realisiert werden, sofern gem. § 44 (5) BNatSchG sichergestellt wird, dass aus den auf das absolut notwendige Maß zu reduzierenden Eingriffen keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für irgendeine der betroffenen europarechtlich geschützten Arten resultieren können und das Tötungsverbot nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG beachtet wird (vgl. auch LBV-SH 2013). Aufgrund der hohen Bedeutung als Leitlinie und Jagdhabitat für die lokalen Fledermauspopulationen (essentielle Lebensraumbestandteile) und dem vermutlichen Vorkommen der Haselmaus (stark gefährdete Art mit ungünstigen Erhaltungszustand) ist aus gutachterlicher Sicht aber unbedingt von größeren Eingriffen in den Redder abzuraten. Alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Aufrechterhaltung der Flugstraßen- und Jagdhabitatfunktion für die Fledermäuse sowie der Lebensraumfunktion für die stark gefährdete Haselmaus) müssten in diesem Fall in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum beeinträchtigten Redder hergestellt und vor allem auch schon vor Beginn der geplanten Eingriffe umgesetzt und voll funktionstüchtig (sog. CEF Maßnahmen) sein, damit sichergestellt ist, dass es zu keinerlei Funktionsverlusten für die betroffenen Arten kommen kann.
4. Sofern allgemeine Gehölzverluste zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen europäisch geschützter Arten führen können, sind diese grundsätzlich auszugleichen. Je nachdem, welche Art(en) in welchem Umfang davon betroffen sein können, ist die Kompensation bereits vor Eintritt der Eingriffsfolgen (Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand wie z.B. die Haselmaus) vollständig zu erbringen oder kann ggf. auch mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, dem sog. „time-lag“ (z. B. bei den ungefährdeten Vogelarten) realisiert werden. Es sollte daher bei den Planungen vor allem im Hinblick auf notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ein besonderer Wert auf den größtmöglichen Erhalt von Gehölzbeständen gelegt werden.
5. Bei allen Eingriffen in Gehölzbestände wird nach den gegenwärtigen Prognosen neben den üblichen Bauzeitenregelungen (s Pkt. 1) auch eine spezifische Bauzeitenregelung für die Haselmaus notwendig werden. Um zu vermeiden, dass Haselmäuse getötet oder verletzt werden können, muss die Beseitigung der oberirdischen Gehölzanteile grundsätzlich außerhalb der Wurfzeit möglichst im Zeitraum vom 01.11. bis zum 01.03. des Folgejahres stattfinden. Damit dabei keine Haselmäuse getötet werden, die in der Laubstreu am Boden oder in den Wurzelbereichen überwintern, dürfen die Wurzelkörper (Stubben) aber erst im Anschluss an die winterliche Rodung ab Anfang Mai beseitigt werden. Als Grundsatz gilt somit: Die Gehölze sind im Winter zunächst auf den Stock zu setzen, um dann im anschließenden Frühjahr ab Anfang Mai die Stubben zu roden. Bei allen Rodungsarbeiten darf der Gehölzsaum nicht mit schwerem Gerät befahren bzw. überfahren werden. Bei den zwangsläufigen

*Überschneidungen der Rodungszeiten mit der Brutzeit der Vögel (Mai) ist ggf. durch flankierende Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Abspannen mit Flatterband) dafür zu sorgen, dass zum Zeitpunkt der Rodung keine Vogelbruten betroffen sein können.*

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist darauf zu achten, dass die Funktion des Redders als Fluglinie für Fledermäuse möglichst wenig durch Straßenbeleuchtung beeinträchtigt wird. Auch wenn die vorkommenden Arten typische Siedlungsarten sind und die Straße „Ton Hogenbargen“ nur im westlichen Teilabschnitt bis zur Einmündung ins Baugebiet (ca. 60 m) eine Beleuchtung erhält, ist auf eine möglichst verträgliche Beleuchtung zu achten. D. h. die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu wählen und es sind LED Leuchten mit einer warmgelben Lichtfarbe zu wählen, die einen nach unten gerichteten, wenig streuenden Lichtkegel haben.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

Bei späteren Knickpfllegemaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass der Redder niemals beidseitig auf den Stock gesetzt wird, sondern mindestens ein oder besser zwei oder mehrere Jahre im alternierenden Wechsel.

Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920,
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm),
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen,
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bauphase.

### 1.2.1.3 Schutzgut Boden

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Geltungsbereich weist ein nahezu ebenes Relief auf. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die absoluten Höhen sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches mit ca. 56 m ü.NN am höchsten, an der nördlichen Grenze der Bauflächen liegen die Höhen bei ca. 51 m ü.NN.

Vom Ingenieurbüro Reinberg wurden im Jahr 2013 Untersuchungen der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Die Bodenverhältnisse wurden an 6 gleichmäßig verteilten Punkten bis zu einer Tiefe von 3 m untersucht. Dabei hat sich folgender, gleichmäßiger Aufbau ergeben:

- An der Geländeoberkante eine 0,3 bis 0,5 m starke, sandige Oberbodenschicht.
- Unterhalb des Oberbodens folgen bis zur Endteufe gewachsene rollige Böden als schwach schluffige Fein- und, vereinzelt mit Geschiebelehm-Streifen durchzogen. Die Lagerungsdichte der gewachsenen Sande ist mindestens mitteldicht.
- Im Bereich der Bohrpunkte 5 und 6 (im südlichen Teil des Geltungsbereiches) sind zwischengelagert unterhalb des Oberbodens bzw. unter dem Fein- bis Grobsand 1,7 bis 3,6 m mächtige bindige Geschiebeböden als entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel in steifer Zustandsform.

Die gewachsenen Sande werden als gut tragfähig eingestuft, Einschränkungen gibt es im Bereich der Bohrpunkte 5 und 6.

Altlasten sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend bebaut bzw. versiegelt wird.

Der Entwurf des B-Planes ermöglicht je Grundstück eine überbaubare Fläche in einer Größe von maximal 175 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Grundfläche darf durch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Ausweisungen des B-Planes mögliche Versiegelung ist auszugleichen. Dies erfolgt auf der Grundlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Demnach ergibt sich folgende Bilanzierung:

**Tabelle 2:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>					
Gemeinde Kisdorf; B-Plan Nr. 31				Stand 25.09.2015	
	Flächen- größe	Versie- gelung in m <sup>2</sup>	inklusive Zuschlag für Neben- anlagen	Ausgleich s-faktor	Flächen- größe
<b>Berechnung der Eingriffsflächen</b>					
<b>1. Bauflächen:</b>			+ 60%		
Allgemeines Wohngebiet 26 Grundstücke á 175 m <sup>2</sup>	4.550 m <sup>2</sup>	4.550 m <sup>2</sup>	7.280 m <sup>2</sup>	0,5	3.640 m <sup>2</sup>
Summe Bauflächen	4.550 m <sup>2</sup>				
<b>2. Verkehrsanlagen:</b>					
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung incl. südlicher Fußweg	2.516 m <sup>2</sup>	2.516 m <sup>2</sup>		0,5	1.258 m <sup>2</sup>
Verbreiterung Straße "Ton Hogenbargen"; 62 m x 1,5 m	93 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>		0,5	47 m <sup>2</sup>
<b>Mindestgröße der Ausgleichsfläche:</b>					<b>4.945 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>Größe</b>			<b>Anrechen- barkeit</b>	
A 1 Ökokontofläche in der Gemeinde Groß- Offenseth-Aspern	4.945 m <sup>2</sup>			1	4.945 m <sup>2</sup>
<b>Summe der anzurechnenden Ausgleichsflächen:</b>					<b>4.945 m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz Eingriffs-/Ausgleichsfläche:</b>				Defizit:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Grundlage der Bilanzierung: Gemeinsamer Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht)					

Für die durch den B-Plan ermöglichten Flächenversiegelungen ist demnach ein Ausgleich von 4.945 m<sup>2</sup> erforderlich.

Da in der Gemeinde Kisdorf keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird dieser Ausgleich extern erbracht. Gemäß der Bilanzierung in Tabelle 2 ist für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ein Ausgleich in einer Größe von 4.995 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser wird über eine Ökokontofläche in der Gemeinde Groß-Offenseth-Aspern (Kreis Pinneberg) auf den Flurstücken 79/0 und 80/0 der Flur 1, Gemarkung Groß Offenseth-Aspern erbracht. Es werden dazu **4.995 Ökopunkte** in Anspruch genommen. Als Entwicklungsziel dieser Ökokontofläche ist Extensivgrün-



land durch jährliche Mahd festgesetzt.

Über die Inanspruchnahme des Ökokontos ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Flächeneigentümer und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zu schließen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubböden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

#### 1.2.1.4 Schutzgut Wasser

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bei den erfolgten Bodenuntersuchungen (INGENIEURBÜRO REINBERG 2013), die bis in eine Tiefe von 3 m durchgeführt wurden, wurde kein Grund-, Stau- oder Schichtenwasser festgestellt.

Vorbelastungen des Grundwassers können durch die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sein.

Eine dezentrale Versickerung von nicht verunreinigtem Dachflächenwasser ist gemäß o. g. Untersuchung im Bereich der Bohrpunkte 1-4 (nördlicher Bereich) gut möglich. Im Bereich der Bohrpunkte 5 und 6 (südlicher Bereich) sind aufgrund der angetroffenen schwach wasserdurchlässigen Böden zusätzliche Maßnahmen für eine Versickerung (Mulden- oder Schachtversickerung) notwendig.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächenversiegelungen im B-Plan-Gebiet führen zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Die Oberflächenwasserversickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate werden infolgedessen verringert. Grundsätzlich besteht die Gefahr des Eintrages von verschmutztem Oberflächenwasser aus dem besiedelten Gebiet ins Grundwasser. Es wird zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss kommen, welches in geplante Versickerungseinrichtungen geleitet wird. Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Wasserverhältnisse zu erwarten.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine zentrale Kanalisation abgeleitet und gereinigt.

#### Oberflächenwasser

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Innerhalb der Straße wird es ein Rigolensystem geben, über das das Oberflächenwasser versickert wird. An dieses können auch private Grundstücke anschließen, sofern dort aufgrund des anstehenden Baugrundes eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. Dies muss dann entsprechend belegt werden.

Weiterhin sind zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei der Umsetzung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Im gesamte Gebiet sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasenflächen mit Fahrstreifen, wassergebundene Decke; Rasengitter- bzw. Pflastersteine mit großem Fugenanteil)

Ein zusätzlicher Ausgleich für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich.

### 1.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet ein offenes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der ganzjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit). Aufgrund des vorhandenen Knicknetzes ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpirationsschutz, Lufttemperatur).

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff nicht zu erwarten.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen bewirken eine Verringerung der Auswirkungen auf dieses Schutzgut:

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Knicks.
- Pflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen.
- Anlage eines Gehölzstreifens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Minimierung von Versiegelungen bei der Erschließung und auf den Grundstücken.
- Fassaden- und Dachbegrünungen.
- Minderung von Abwärmeproduktion/Emissionen durch eine gute Isolierung von Gebäuden.
- Weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie (Photovoltaik, Solarzellen)

Ein zusätzlicher Ausgleich für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich. Es sei erwähnt, dass sich auch die externen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Neuanlage der Knicks positiv auf dieses Schutzgut auswirken.

#### 1.2.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die Knicks und die Grünlandnutzung bestimmt. Durch die vorhandenen Knicks erhält der Geltungsbereich nach Norden und Westen einen klaren räumlichen Rahmen, während sie nach Osten und Süden durch unterschiedliche Grünstrukturen mit dahinter liegender Bebauung gefasst wird.

Prägend ist vor allem der Redder an der Straße „Ton Hogenbargen“ mit seinem Gehölz- und alten Baumbestand, der die Fläche nach Norden abgrenzt. Im Zusammenhang mit den Grünlandflächen ergibt sich ein typisches Bild einer Schleswig-Holsteinischen Kulturlandschaft.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene, durch Grünlandflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung erheblich verändern. Ein charakteristischer Bereich schleswig-holsteinischer Kulturlandschaft wird in ein von baulicher Substanz geprägtes Ortsbild umgewandelt.

Die vorhandenen Knicks stellen z. T. bereits eine äußere Eingrünung des geplanten Baugebietes dar, wodurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert werden. Der gut eingegrünte Ortsrand an der Ostseite der Bebauung an der Straße „Spunkissen“ verliert durch die neue Bebauung seine Funktion (als Ortsrand) und muss an anderer Stelle neu ausgebildet werden.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insbesondere durch den Erhalt der Knicks und der alten Bäume gemindert. Von der Baufläche aus ist ein Blick in die Landschaft nur bedingt möglich. Gleichzeitig tragen die vorhandenen Knicks zu einer äußeren Eingrünung des Gebietes bei, wodurch diese aus der Landschaft heraus nicht wahrnehmbar ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches tragen folgende Maßnahmen zu einer Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei:

- Festgesetzte Baumpflanzungen an Straßen,
- Festgesetzte Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken. Diese sind zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze zu pflanzen, um auch im öffentlichen Bereich wahrnehmbar zu sein.
- Anlage eines 5 m breiten, öffentlichen Gehölzstreifens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Schaffung eines neuen Siedlungsrandes.
- Anlage eines privaten Gehölzstreifens an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) am östlichen Rand des Gebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzarten.
- Fassaden- und Dachbegrünungen, die gemäß Teil B – Text des B-Planes zulässig sind.
- Herstellung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauern, bestehend aus Naturstein.

#### 1.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der Knicks und des Redders als Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich keine baulichen oder archäologischen Denkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft bekannt. Die vorhandenen Knicks werden erhalten. Für die Knickbeeinträchtigungen wird ein entsprechender Ausgleich erbracht.

Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **1.3 Zusätzliche Angaben**

#### 1.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die in Kap. 1.1 genannten Unterlagen herangezogen sowie eigene Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.



### 1.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, den Genehmigungsbehörden, sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in das Knicknetz.
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der im B-Plan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### 1.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Dabei werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

**Geringe/ keine Auswirkungen:** Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige bzw. positive Umweltauswirkungen.

**Erhebliche Auswirkungen:** Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

**Nicht umweltverträglich:** Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

**Tabelle 3 :** Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung
<b>Mensch</b>	Für die angrenzenden Anwohner der Straße „Spunkissen“ wird es während der Bauphase Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung geben. Es geht ein Teil typisch Schleswig-Holsteiner Kulturlandschaft verloren, welche auch der landschaftsbezogenen, ortsnahen Erholung dient. Eine Sicherung vorhandener Landschaftselemente sowie Begrünungsmaßnahmen im Gebiet führen zu einem attraktiven Wohnumfeld. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als <b>gering</b> eingestuft.
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Die Knicks sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Vorhandene Knicks werden erhalten, in die Planung integriert und über den B-Plan gesichert. Eine Knickbeseitigung erfolgt lediglich im Bereich der Zufahrt ins Gebiet. Die verbleibende Beeinträchtigung von Knicks wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Schutzgut	Bewertung
	<p>Auch durch externe Ausgleichsmaßnahmen wird ein vielfältiges Lebensraumangebot für Flora und Fauna geschaffen.</p> <p>In Anbetracht des Erhalts der Knicks und unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Flora und Fauna als <b>gering</b> eingestuft.</p> <p>Für die Knickbeseitigung und die Entwidmung von Knicks werden entsprechende <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen im Amtsbereich.</p>
<b>Boden</b>	<p>Aufgrund der durch die Planung verursachten Versiegelungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als <b>erheblich</b> einzustufen. Im Umweltbericht wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und es werden entsprechende <b>Kompensationsmaßnahmen</b> genannt.</p> <p>Aus Mangel an Kompensationsflächen in der Gemeinde Kisdorf werden auch diese über ein externes Ökokonto ausgeglichen.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Vom Eingriff sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 1 m unter der Geländeoberkante. Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als <b>gering</b> bewertet.</p>
<b>Klima/Luft</b>	<p>Die ausgleichende Funktion der flächig mit Vegetation bestandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Kleinklima gehen infolge der Bebauung verloren. Ausgleichend wirken die vorhandenen und gesicherten Knicks sowie die geplanten Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die infolge der Bebauung zu erwartenden Schadstoffemissionen sind als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als <b>gering</b> eingestuft.</p>
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>	<p>Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch den geplanten Eingriff erheblich verändert. Das Bild einer typischen Kulturlandschaft geht in ein von Bauwerken geprägtes Ortsbild über.</p> <p>Die vorhandenen Knicks sowie ein neuer Ortsrand an der Ostgrenze bewirken eine äußere Eingrünung der Bauflächen, so dass das Baugebiet aus der Landschaft heraus kaum wahrnehmbar ist. Knicks und Bäume werden über den B-Plan gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt.</p> <p>In Anbetracht dessen wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als <b>gering</b> eingestuft.</p>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<p>Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks sowie der Redder als Elemente der historischen Kulturlandschaft bleiben erhalten. Beeinträchtigungen und der Knickverlust für die Zufahrt werden ausgeglichen bzw. ersetzt.</p> <p>Weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden somit als <b>gering</b> eingestuft.</p>

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Ausgleichsflächen vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Kisdorf zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

## 1.4 Durchführungshinweise

Während der gesamten Bauphase sind vorhandene Gehölze und Knicks durch Zäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

Der Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Von Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vorher abzutragen und in Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren und bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit mit einer Zwischenbegrünung versehen werden.

Jeder zu pflanzende Hochstamm ist mit einem Dreibock (3 Senkrechtpfähle, Verbindung mit Halbrundlatten, Kokoswicklung/Gurte) zu sichern. Der durchwurzelbare Raum muss, auch im Straßenbereich, mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen.

### 1.4.1 Textliche Festsetzungen

Zur Verwirklichung der oben genannten Ziele sind die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

1. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Planstraße) sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14- 16 cm. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum in den Pflanzgruben von mindestens 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
2. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm. Der Baum muss zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.
3. Die an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
4. Alle in der Planzeichnung als zu erhalten und neu zu anzulegende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
5. In allen Teilgebieten ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern. Bei privaten Grundstücken, auf denen aufgrund des anstehenden Baugrundes eine Versickerung -anhand von Nachweisen belegt- nur eingeschränkt möglich ist, kann ein Anschluss von Überlaufleitungen an das Rigolensystem innerhalb der Planstraße erfolgen.
6. Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen zu Gehölzen, die zu erhalten sind, sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze

sowie eine Nutzung als Lagerfläche und Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Schutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

7. In allen Teilgebieten sind Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasenflächen mit Fahrstreifen, wasser- gebundene Decke; Rasengitter- bzw. Pflastersteine mit großem Fugenteil).
8. In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungs- flächen nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauern, bestehend aus Naturstein, in einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

#### 1.4.2 Pflanzenlisten

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimi- schen Gehölzen der folgenden Listen auszuführen:

##### I Bäume im öffentlichen und privaten Bereich

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Bäume 1. Ordnung :		
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
Betula pendula	Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	H, 3 x v, m.B., 12 - 14
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde (in Sorten)	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn (in Sorten)	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3 x v, m.B., 12 - 14
Sorbus aria	Mehlbeere (in Sorten)	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (in Sorten)	

##### II Gehölzstreifen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	I. Str., 1 x v, 70-90
Crataegus monogyna	Weißdorn	



Fagus sylvatica	Rotbuche	I. Hei, 1 x v, o.B. 80-100 cm
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Quercus robur	Stieleiche	
Rosa canina	Hundsrose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

### III Laubholzhecken (Vorschläge):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn

Kisdorf, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -

Bauland Schleswig-Holstein  
Beteiligungs-GmbH  
Rosenstraße 20  
24576 Bad Bramstedt

Lübeck, 20.08.2013  
- B 177313 -

### **Erschließung Spunkissen in Kisdorf**

Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchungen, allgemeine Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

- Anlagen:**
- 1 Bodenprofile, Widerstandsdiagramme und Lage der Untersuchungspunkte
  - 2 Körnungslinien

### **Veranlassung/ Vorbemerkung**

Das Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, wurde beauftragt, die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der o. a. Erschließung durch orientierende Feld- und Laboruntersuchungen zu erkunden, zu beschreiben und die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit der angetroffenen Böden hinsichtlich einer Wohngebietserschließung/-bebauung allgemein zu beurteilen.

Zur Bearbeitung stand ein vom Ing.-Büro Waack u. Dähn, Norderstedt, per Email übermittelter Übersichtslageplan des Erschließungsbereiches mit der Darstellung der Untersuchungspunkte auf der Grundlage eines Planes des Vermessungsingenieurs W. Patzelt, Norderstedt, als pdf-Datei und telefonisch zwischen Herrn Opfermann und Herrn Reinberg ausgetauschte Informationen zur Verfügung.

Demnach sollen die Bodenverhältnisse in dem o.a. Gebiet an sechs vorgegebenen gleichmäßig verteilten Untersuchungspunkten erkundet werden. Das zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen überwiegend als Pferdekoppel genutzt Gelände steigt von dem Weg „Ton Hogenbargen“ in südlicher Richtung um ca. 3,0m an.

### Bodenmechanische Untersuchungen

Am 14. August d. J. wurden zur Feststellung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sechs Sondierbohrungen (Kleinbohrungen n. DIN 4021) bis maximal 5,0m unter Gelände und zur Feststellung der Lagerungsverhältnisse an zwei Punkten (1 + 4) Rammsondierungen (n. DIN 4094-3) bis maximal 3,0m Tiefe abgeteuft.

Die Ergebnisse sind nach einer kornanalytischen Bestimmung der laufend entnommenen Bodenproben auf der beigefügten Anlage 1 zeichnerisch und höhengerecht (Bezugshöhe Ok. Schachtdeckel Ton Hogenbargen) als farbige Bodenprofile und die mit der Leichten Rammsonde (DPL-5) ermittelten Schlagzahlen je 10cm Eindringung ( $N_{10}$ ) als grau hinterlegte Widerstandsdiagramme links neben den jeweiligen Bodenprofilen aufgetragen; die Bohransatzpunkte sind dem nebenstehenden Lageplan zu entnehmen.

Es hat sich der nachfolgend beschriebene gleichmäßige Bodenaufbau ergeben:

An der Geländeoberkante wurde an allen Untersuchungspunkten eine 0,3 – 0,5m starke sandige Oberbodenschicht mit Wurzelresten angetroffen.

Unterhalb des Oberbodens folgen bis zur Endteufe gewachsene rollige Böden als schwach schluffige Fein- und Mittelsande vereinzelt mit Geschiebelehm-Streifen durchzogen und z.T. schwach schluffige, schwach kiesige Fein- bis Grobsande. Die Lagerungsdichte der gewachsenen Sande ist als mindestens mitteldicht zu beschreiben.

Im Bereich der Bohrpunkte 5 + 6 sind zwischengelagert unterhalb des Oberbodens bzw. unter dem Fein- bis Grobsand 1,7 bis 3,6m mächtige bindige Geschiebeböden als entkalter Geschiebelehm (Lg) und kalkhaltiger Geschiebemergel (Mg) in steifer Zustandsform.

An zwei charakteristischen aus den gewachsenen Sanden hergestellten Mischproben wurden im bodenmechanischen Labor des Unterzeichners zur Bestimmung weiterer Kenndaten die

Körnungslinien durch Nasssiebanalysen (n. DIN 18 123-5) ermittelt. Die Ergebnisse sind als Durchgangssummenkurven im einfachlogarithmisch geteilten Koordinatensystem auf der Anlage 2 dargestellt. Die Wasserdurchlässigkeiten der Böden wurde rechnerisch nach *Beyer* ermittelt und ist ebenfalls der Anlage 2 zu entnehmen.

Weitere Einzelheiten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen sind aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

### Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde kein Grund-, Stau- oder Schichtenwasser festgestellt.

Nach anhaltenden Regenereignissen bzw. in jahreszeitlichen Feuchtperioden sind generell Stauwasserbildungen auf den bindigen Bodenhorizonten möglich.

### Kennzeichnende Eigenschaften der Böden

Der Oberboden genießt einen besonderen Schutz (Mutterbodenschutzgesetz gemäß BauGB §202) und ist unterhalb bebauter Flächen (auch Garagen, Stellplätze und Verkehrsflächen) zum Beginn der Bauarbeiten generell abzutragen und zur Wiederverwendung seitlich in geeigneten Mieten zu lagern.

Die gewachsenen Sande sind in der angetroffenen mitteldichten Lagerung gut tragfähig, grundsätzlich verdichtungswillig und neigen im festgestellten Zustand zu nur geringen Verformungen. Setzungen/ Zusammendrückungen treten unmittelbar nach der Belastung aus den Nachverdichtungsarbeiten ein. Die Wasserdurchlässigkeit ist als wasserdurchlässig (n. DIN 18130, Tab. 1) zu beschreiben.

#### Sande:

Bodenklasse n. DIN 18300: 3

Bodengruppe n. DIN 18196: SE-SU

Frostempfindlichkeit n. ZTV E-StB 09: F1 (frostunempfindlich)

Raumgewicht:  $\gamma / \gamma' = 18/10\text{kN/m}^3$

Scherfestigkeit:  $\varphi_k' = 32,5^\circ$

Kohäsion:  $c_k = 0\text{kN/m}^2$

Steifemodul:  $E_{S,k} = 50\text{MN/m}^2$

Der gewachsene bindige Boden als Geschiebelehm/ -mergel (Lg/ Mg) angesprochen, ist in der angetroffenen steifen Zustandsform grundsätzlich tragfähig neigt jedoch unter neuer



ständiger Last zu langfristig abklingenden Konsolidierungssetzungen. Aufgrund der Kornzusammensetzung (hoher Feinkornanteil) ist er sehr schwach wasserdurchlässig (n. DIN 18 130, Tab. 1) sowie ausgeprägt frost- und wasserempfindlich. Bei Wasserzutritt und/ oder bei dynamischer Beanspruchung, z.B. durch Radlasten von Baufahrzeugen verlieren diese Böden infolge Gefügeveränderung ihre Festigkeit und weichen völlig auf.

Geschiebelehm/-mergel (Lg/Mg), steif:

Bodenklasse n. DIN 18300: 4, 2 (wenn durch Wasserzutritt bzw. dynamischer Belastung der Boden in seinem Gefüge zerstört wird und dann den „Fließenden Bodenarten“ zuzuordnen ist)

Bodengruppe n. DIN 18196: ST\*-TL

Frostempfindlichkeit n. ZTV E-StB 09: F3 (sehr frostunempfindlich)

Raumgewicht:  $\gamma / \gamma' = 21/11 \text{ kN/m}^3$

Scherfestigkeit:  $\varphi_k' = 27,5^\circ$

Kohäsion:  $c_k = 5 \text{ kN/m}^2$

Steifemodul:  $E_{S,k} = 35 \text{ MN/m}^2$

**Kurzbewertung der Untersuchungsergebnisse**

Ausweislich der durchgeführten orientierenden Feld- u. Laboruntersuchungen sind im untersuchten Bereich Flachgründungen auf Einzel-, Streifenfundamenten und Stahlbetonsohlplatten für nicht- und unterkellert geplante Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie der Bau von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne besondere Gründungsmaßnahmen (Pfahlgründungen, Tiefenverdichtung o.ä.) sehr gut möglich. Die Bemessung für die Gründungselemente kann z.B. nach den Tabellen der DIN 1054:2010-12 erfolgen.

Ausweislich der Untersuchungsergebnisse kann der Straßenoberbau im Bereich der Untersuchungspunkte 1 – 4 nach Abschnitt 3.1.2 F1-Böden der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen), in Abhängigkeit der zu ermittelnden Belastungsklasse und Frosteinwirkungszone II, geplant werden. Im Bereich der Bohrpunkte 5 + 6 sind die Tafeln für F2 und F3 Untergrundverhältnisse zu wählen, nach dem Bodenabtrag werden auf dem bindigen Straßenplanum erfahrungsgemäß die geforderten Tragfähigkeiten nicht durchgängig erreicht.

Bei der Auswahl der Baustoffe und Beschreibung der Bauweisen wird auf die Einhaltung der in den ZTV'en (z.B. ZTV SoB-StB 04/ ZTV Pflaster-StB 06) und Technischen Lieferbedingun-

gen (z. B. TL SoB-StB 04/ TL Pflaster-StB 06/ TL Gestein-StB 04) formulierten Anforderungen hingewiesen.

Eine dezentrale Versickerung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers ist auf dem untersuchten Gelände im Bereich der Untersuchungspunkte 1 - 4, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, grundsätzlich gut möglich. Im Bereich der Bohrpunkte 5 + 6 sind aufgrund der angetroffenen schwach wasserdurchlässigen Böden zusätzliche Maßnahmen für eine mögliche Versickerung (Mulden- oder Schachtversickerung) notwendig.



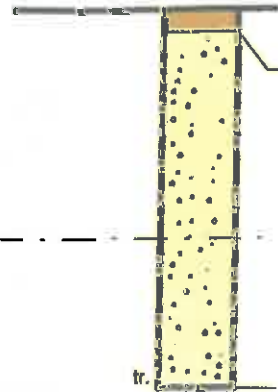
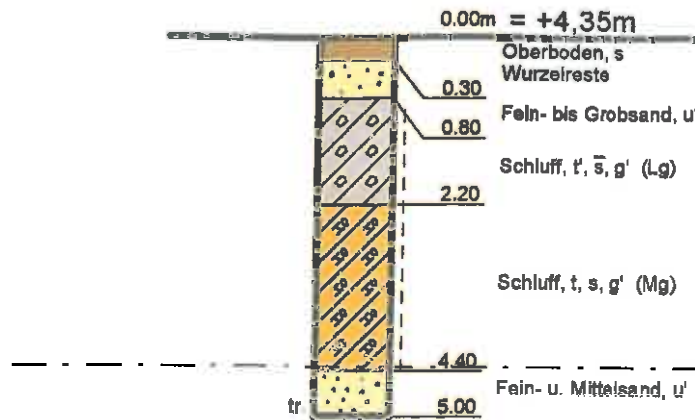
Sachbearbeiterin Dipl.-Ing. K. Schuster

# KLEINBOHRUNG:

M. d. H. 1:100

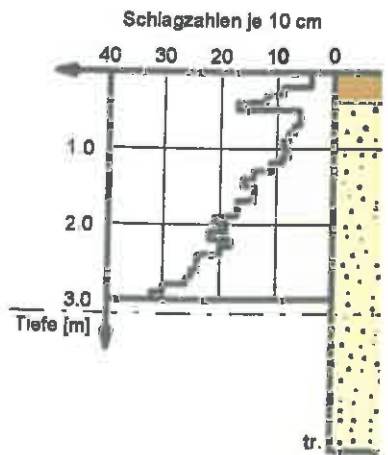
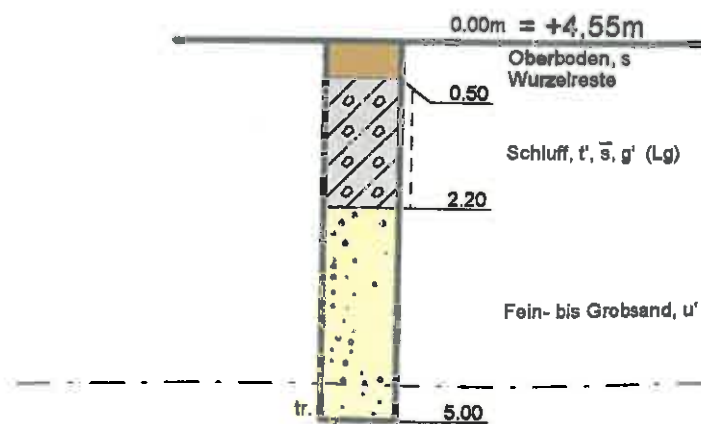
5

3

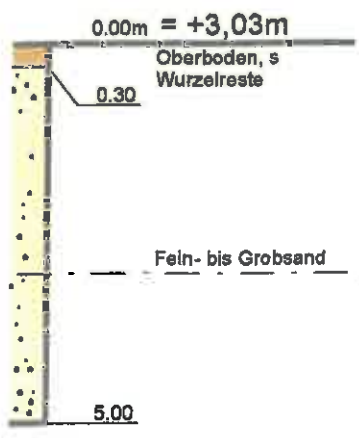


6

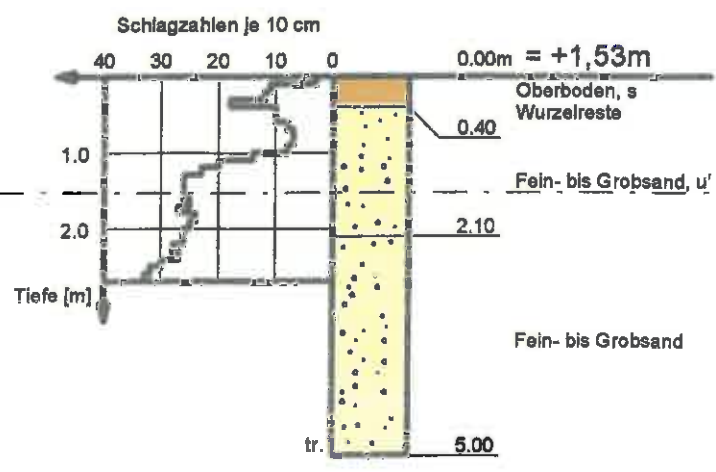
4



3

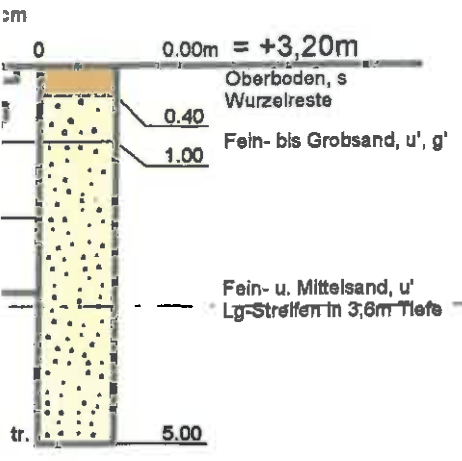


1

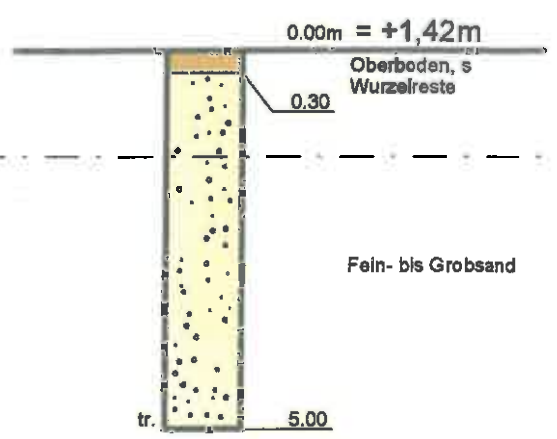


± 0,00m Bezugshöhe  
(siehe Lageplan)

4

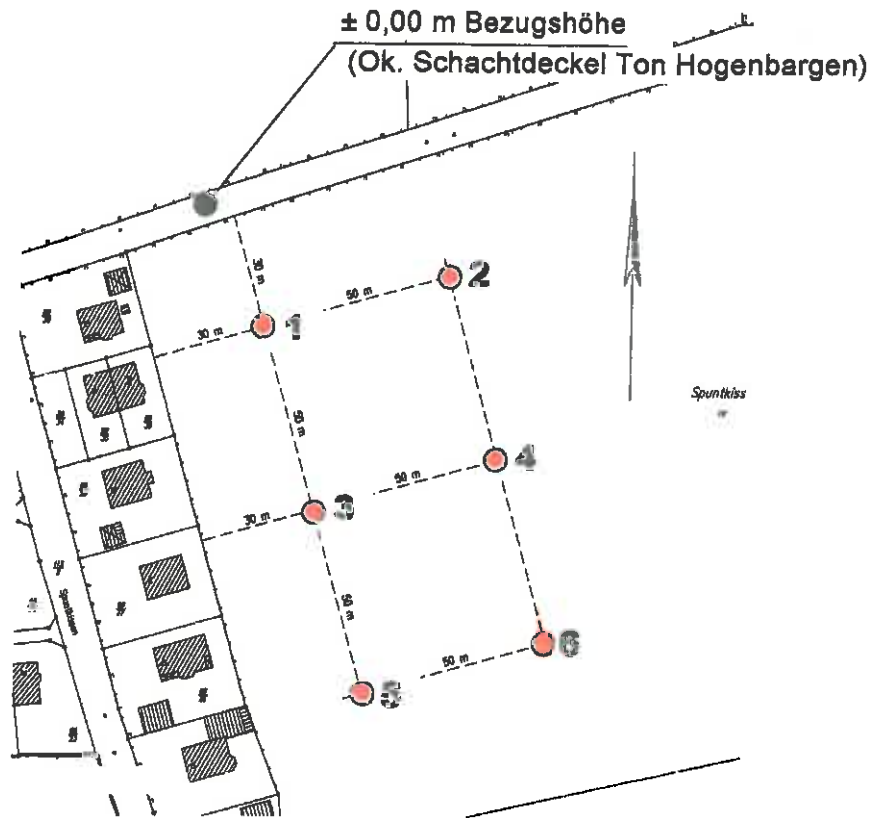


2



± 0,00m Bezugshöhe  
(siehe Lageplan)

Lage der Untersuchungspunkte, M. 1:2000



Bezugshöhe  
he Lageplan)

Plangrundlage: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. W. Patzelt, Norderstedt

ERLÄUTERUNGEN:			
BODENART		KURZZEICHEN	
Steine	steinig	X	x
Kies	kiesig	G	g
Sand	sandig	S	s
Schluff	schluffig	U	u
Ton	tonig	T	t
Torf/Humus	humos	H	h
Mudde	organisch	F	o
Auffüllung			A
Kalkmudde			Wk
Lehm			L
Geschiebelehm, -mergel		Lg, Mg	
Beckenschluff, -mergel		BU, BUM	
Beckenton, -mergel		BT, BTM	
Geschlebesand		Sg	
Wiesenton		WT	
fein- mittel- grob- schwach stark		f- m- g- - - -	
breilig weich steif halbfest gepreßt		§ }     ≡	

Die Widerstandszahlen wurden mit der leichten Rammsonde DPL-5 nach DIN 4094-3 ermittelt

BAUVORHABEN: Erschließung Spunkissen  
in Kisdorf

DARSTELLUNG: **BODENPROFILE, WIDERSTANDSDIAGRAMME UND  
LAGE DER UNTERSUCHUNGSPUNKTE**

ANLAGE: 1 ZU: B 177313

DATUM: 17.08.2013

gez.: Sch.

gepr.:

**INGENIEURBÜRO REINBERG**

GEOTECHNISCHE KOMPETENZ

ISAAC-NEWTON-STR. 7 23562 LÜBECK TEL. 0451/58 08 105 FAX 58 08 106

E-mail: info@ingenieurbuero-reinberg.de



Bezugshöhe  
ie Lageplan)



# INGENIEURBÜRO REINBERG

GEOTECHNISCHE KOMPETENZ

23562 LÜBECK TEL 0451-58 08 105 FAX 58 08 106

Bearbeiter: Ni/Rg

Datum: 19.08.2013

# Körnungslinie

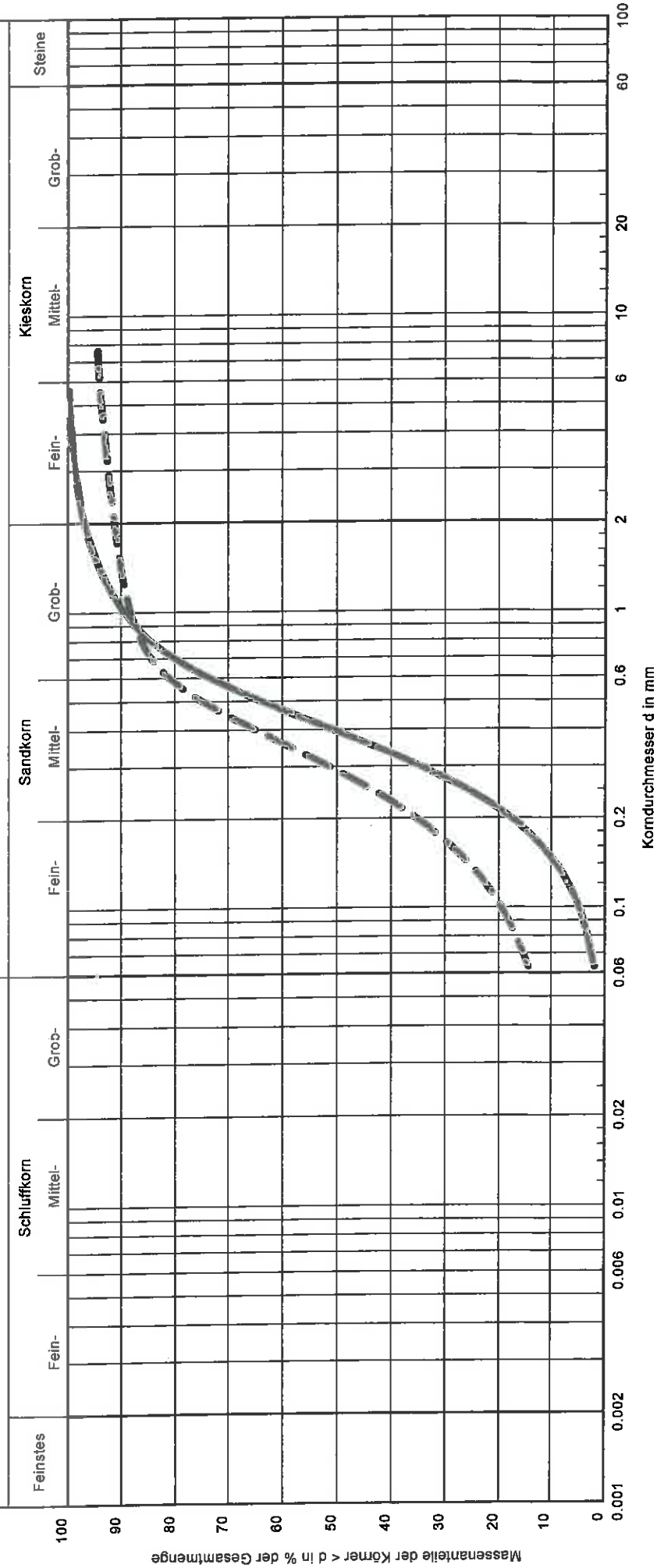
Erschließung Spunkissen  
in Kisdorf

Probe entnommen am: 14.08.2013

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Nasssiebung n. DIN 18 123-5

## Schlammkorn Siebkorn



Signatur:	
Bodenart:	Fein- bis Grobsand
Bodengruppe:	SE
Frostempfindlichk.:	F1
Entnahmestelle/-tiefe:	2+3/ 0,3-5,0m
k-Wert:	$1.9 \cdot 10^{-4}$
	Fein- bis Grobsand, u', g'
	SU
	F2
	4/ 0,4-1,0m
	$1.2 \cdot 10^{-5}$

**Bemerkungen:**

Der k-Wert (Wasserdurchlässigkeit) wurde rechnerisch in Anlehnung n. Beyer aus der Körnungskurve ermittelt und in m/s angegeben!

Anlage:  
2  
zu:  
B 177313




# Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 "Spunkissen" der Gemeinde Kisdorf

## - Bestand -

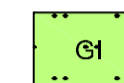


## Zeichenerklärung

### Gehölze

-  Einzelbäume - HGb, eingemessen
-  Einzelbäume - HGb, nicht eingemessen
-  Knick / Redder mit Nummer


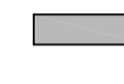



### Landwirtschaftliche Nutzflächen

-  Artenarmes Intensivgrünland - GI (Weide)

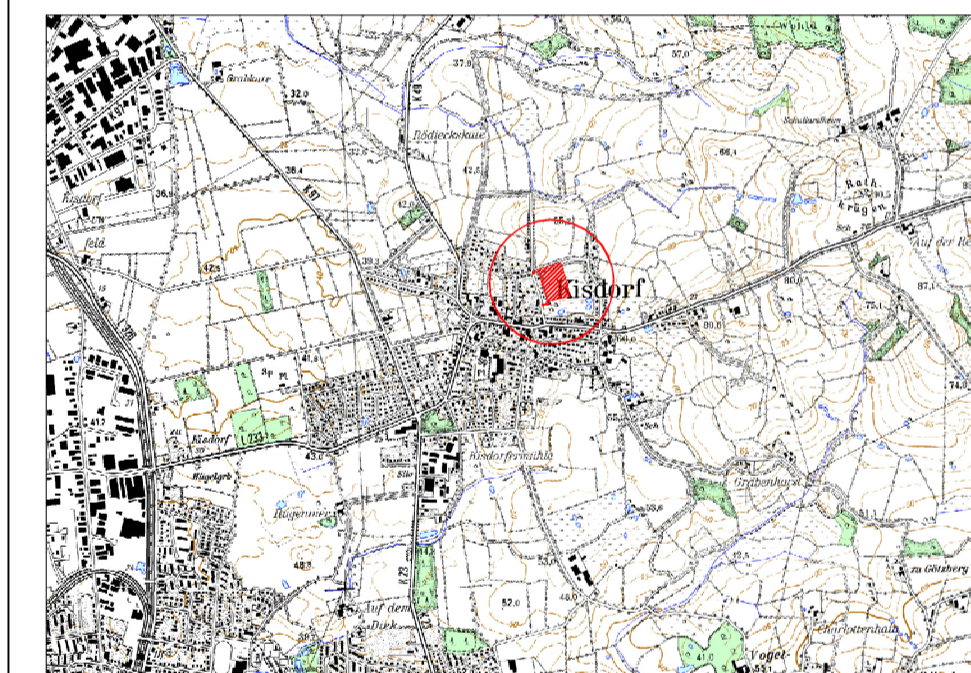
### Grünflächen

-  Grünstreifen, Straßenbankette

### Sonstige Planzeichen

-  Gebäude
-  Straßenflächen
-  Böschung
-  Höhenlinie
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.31 "Spunkissen" der Gemeinde Kisdorf



GEMEINDE  
Kisdorf

DATUM  
25.09.2015

MASSTAB  
1:1.000

Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 31 "Spunkissen"  
der Gemeinde Kisdorf

- Bestand -

Karte 1



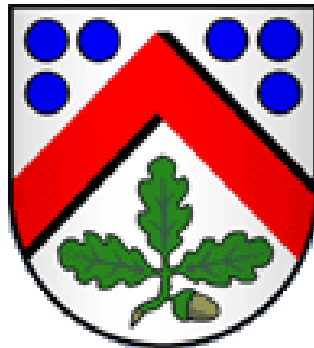
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt  
und Stadtentwicklung  
IPP Ingenieurgesellschaft  
Possel u. Partner GmbH & Co. KG  
Rendsburger Landstr. 196-198  
D 24113 Kiel  
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59  
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

M. 1 : 1.000

# **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 (4) BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 31  
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Spunkissen III“**





## **1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens**

### **1.1. Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Kisdorf übernimmt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Großgemeinde Henstedt-Ulzburg im Süden und der Stadt Kaltenkirchen im Norden eine wichtige Wohnfunktion für die Siedlungsachse Hamburg–Kaltenkirchen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Grünen sind hier in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Wohnbaugebiete entstanden. Inzwischen sind alle im Landschaftsplan der Gemeinde als kurzfristig entwickelbar dargestellten Wohnbauflächen realisiert worden. Um der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht werden zu können, muss die Gemeinde auf die im Landschaftsplan als mittel- bis langfristig zu entwickelnden Flächenreserven zurückgreifen, wozu die hier überplante Fläche zählt.

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 31 beabsichtigt die Gemeinde Kisdorf die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes südlich der Straße „Ton Hogenbargen“ und östlich der Straße „Spunkissen“ zu schaffen. Die im Südwesten des Plangebietes angrenzende Grünfläche soll in ihrer jetzigen Form als Obstbaumwiese erhalten bleiben wobei in einer Breite von ca. 5,0 m eine Fläche als fußläufige Anbindung des Gebietes an den Ortskern und die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Kisdorf über die Straße „Spunkissen“ genutzt werden sollen.

Am westlichen Rand befindet sich ein Knick, der im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt worden ist. Der Knick wird künftig nicht mehr am Siedlungsrand liegen sondern innerhalb von Bauflächen. Damit wird er in seiner Funktion so stark beeinträchtigt, dass es Zielsetzung der Planung ist, zwar den Knick als Bepflanzung zu erhalten, ihn aber zu entwidmen und entsprechenden Ausgleich herzustellen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Kisdorf die Planungsziele folgendermaßen konkretisiert:

- Möglichst minimaler Ausbau der Straße „Ton Hogenbargen“ auf 4,5 m Breite, bis zur Einmündung in das Plangebiet auf 6,0 m Breite,
- Schaffen einer Spielplatzfläche,
- Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten (z.T. auch Doppelhäuser),
- Minimale Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte,
- Versickerung des Oberflächenwassers (auch des auf den öffentlichen Flächen anfallenden, d.h. Sickergraben neben der Straße).

Da sich die zu überplanende Fläche am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und damit im Außenbereich befindet, ist der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen. Diesem Umstand wird durch den Erhalt des Redders entlang der Straße „Ton Hogenbargen“ sowie der randlichen Eingrünung im Osten Rechnung getragen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- 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 Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- 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.

## 1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 31 wurde am 23.05.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf gefasst.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. Mai 2015 entsprechend § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Gemeinde Kisdorf am 19. Mai 2015 durchgeführt. Darüber hinaus beteiligte die Gemeinde Kisdorf die Kinder- und Jugendvertretung der Gemeinde in einer speziellen Veranstaltung am 14. Juli 2015 gemäß § 47f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.11.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.02.2016 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 08.06.2016 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 31 gefasst und die Begründung gebilligt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf stellt den Geltungsbereich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche, die mittel- bis langfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll dar.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde im Rahmen einer in den Umweltbericht eingebundenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

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, geprüft worden.

### 2.2. Berücksichtigung

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich wurden soweit erforderlich und möglich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Umweltbericht wird das Ausgleichserfordernis ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen genannt. Aus Mangel an Kompensationsflächen in der Gemeinde Kisdorf werden diese über ein externes Ökokonto ausgeglichen. Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist ein Ausgleich in einer Größe von 4.995 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser wird über eine Ökokontofläche in der Gemeinde Groß-Offenseth-Aspern (Kreis Pinneberg) auf den Flurstücken 79/0 und 80/0 der Flur 1, Gemarkung Groß Offenseth-Aspern erbracht. Es werden dazu 4.995 Ökopunkte in Anspruch genommen. Als Entwicklungsziel dieser Ökokontofläche ist Extensivgrünland durch jährliche Mahd festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Zufahrt in das Plangebiet ist die Entfernung des Knicks erforderlich und vorgesehen. Für die Beseitigung von 16 m Knick werden hier entsprechende



Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Knick an der Westgrenze des Geltungsbereiches wird entwidmet und auf den erforderlichen Knickausgleich angerechnet.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Knicknetzes sind gemäß Umweltbericht 192 m Knickersatz zu schaffen. Dieser erforderliche Knickausgleich soll über eine Ökokontofläche in der benachbarten Gemeinde Hüttblek erbracht werden. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Ökokonto im Umfang von 192 m in Anspruch.

Die artenschutzrechtliche Prüfung weist auf folgende zu beachtende Belange hin:

- Einhaltung von Bauzeiten zur Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung, sowie eine spezifische Bauzeitenregelung zum Schutz der Haselmaus,
- Rechtzeitige Auszäunung des Plangebietes mit einem Amphibiensperrzaun mit zusätzlicher Absammlung und Umsetzung der Amphibien durch einen Fachmann.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten. Bei späteren Knickpflegemaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass der Redder niemals beidseitig auf den Stock gesetzt wird, sondern mindestens ein oder besser mehrere Jahre im alternierenden Wechsel.

Weiterführende Erläuterungen und detaillierte zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und dem in der Begründung als Anlage beigefügten Fachbeitrag zu entnehmen.

Es wird mit keinen erheblich beeinträchtigenden Immissionen auf das Plangebiet gerechnet. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

#### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Ein Bürger regte an, eine freie Dachgestaltung zu ermöglichen und auf Vorgaben diesbezüglich zu verzichten. Um eine ruhige und homogene Dachgestaltung zu erreichen wurde der Anregung nicht gefolgt und Regelungen hinsichtlich der Dachgestaltung getroffen.

#### **3.2. Frühzeitige Beteiligung der Kinder und Jugendlichen**

Der Spielplatz wurde von den Kindern als zu klein erachtet, sie schlugen vor den Spielplatz in der Mitte des Baugebietes auf der Fläche von 8 Grundstücken zu realisieren. Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt, in Hinblick auf die Gestaltungsmöglichkeit wurde eine Fläche von 541 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet. Der Anregung einer Umzäunung wurde teilweise gefolgt. Eine Einzäunung zu den angrenzenden Grundstücken wird von der Gemeinde beabsichtigt, es wurden jedoch keine Festsetzungen diesbezüglich im B-Plan getroffen. Für die andere Seite des Spielplatzes wurden Festsetzungen zur Umgrenzung mit einer Hecke oder einer Mauer aus Naturstein getroffen. Diese erfüllen ebenfalls den Zweck einer Einzäunung.

Der Vorschlag einen Weg an dem Spielplatz vorbei in ein unter Umständen zukünftig geplantes Baugebiet und die Option den Spielplatz, im Falle einer Baugebietserweiterung, gespiegelt zu vergrößern wurde zur Kenntnis genommen. In näherer Zukunft ist jedoch keine Erweiterung des Baugebietes geplant. Die Erschließung eines zukünftig zu entwickelnden Baugebietes kann nicht Teil der vorliegenden Planung sein.

#### **3.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Bauaufsicht des Landrates des Kreises Segeberg wies auf das Fehlen der Erschließung des südlichen Eckgrundstückes hin. Die Erschließung wurde über einen Teil des Fußweges im Süden vorgesehen. Der Hinweis wurde bei der Ausarbeitung der Festsetzungen berücksichtigt.

Der Vorbeugende Brandschutz gab Hinweise zu der Löschwasserversorgung, und der Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsdienst. Die Hinweise wurden in die Begründung

Aufgenommen. Die Erreichbarkeit von Feuerwehr und Rettungsdienst wurde in der Planung berücksichtigt.

Die Kreisplanung wies auf den Vorrang der Innenentwicklung und auf die Notwendigkeit einer Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung konnte auf die Prüfung alternativer Standorte, der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde, zurückgegriffen werden. Dieses Vorgehen ist in der Begründung ausführlich dargestellt und Erläutert.

Der Naturschutz und die Landschaftspflege wiesen auf die Notwendigkeit ausreichend großer Knickenschutzstreifen hin. Diese seien im Gestaltungsplan nicht enthalten bzw. seien nicht umsetzbar. Die Gemeinde strebte an die Knicks südlich der Straße Ton Hogenbargen und am westlichen Rand des Plangebietes zu entwidmen und einen Ausgleich zu schaffen jedoch die Knicks dennoch zu erhalten. Auf der Südseite der Straße Ton Hogenbargen sollte der Randstreifen entlang der zu entwidmenden Knicks durch Erschließungsmaßnahmen auf 1,0 m reduziert werden. Eine Entfernung eines Knickabschnittes wurde nur im Bereich der geplanten Zufahrt vorgesehen und entsprechend ausgeglichen. Der gegebenen Anregung wurde insofern gefolgt.

Weiter wiesen Naturschutz und die Landschaftspflege darauf hin, geeignete Inhalte der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung in den Entwurf einzuarbeiten. Die gegebenen Hinweise wurden in der Ausarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt. Aussagen zum Artenschutz wurden im Umweltbericht getroffen.

Der Hinweis, dass von der Planung eine Ausgleichsmaßnahme aus dem B-Plan Nr. 18 (ein weiterer Knick) betroffen und dies im Verfahren zu lösen sei wurde beachtet. Der Knick sollte im Verfahren entwidmet und entsprechend ausgeglichen werden, da der Knick und die festgesetzte Ausgleichsfläche ihrer Ausgleichsfunktion nicht gerecht und nicht abschließend umgesetzt wurde.

Die geforderte Abarbeitung der Schutzgüter wurde im Umweltbericht geleistet.

Das SG Abwasser gab einen Hinweis zur Abwasserbeseitigung und Niederschlagwasserbeseitigung. Der Hinweis wurde beachtet und ein Konzept zur Oberflächenentwässerung ausgearbeitet.

Der Hinweis des SG Boden / Grundwasser zur Wasserrechtlichen Erlaubnis wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Dem Hinweis der Sozialplanung das Angebot an Kindertagesbetreuung zu erweitern wird durch die Gemeinde laufend Rechnung getragen.

Die Verkehrsordnung machte auf das gesonderte Verfahren bei der Ausweisung einer „Spielstraße“ aufmerksam. Der Hinweis wurde für die nachfolgende Planung beachtet.

Das Archäologische Landesamt hatte keine Bedenken, machte jedoch grundsätzlich auf § 15 DSchG aufmerksam. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Das Landekriminalamt S.-H. gab den Hinweis, dass Kampfmittel nicht auszuschließen seien und die Fläche vor Baubeginn auf Kampfmittel untersucht werden müsse. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise, um den Anschluss des Plangebietes sicherzustellen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden in der Ausführungsplanung beachtet.

Der Eigenbetrieb Wasserversorgung des Amtes Kisdorf machte auf die Voraussetzung einer Trinkwasser- und Löschwasserversorgung aufmerksam. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen um in der Ausführungsplanung Beachtung zu finden.

Der SVG Südholstein Verkehrsserviceges. mbH regte an, die ÖPNV-Anbindung in der Begründung zu berücksichtigen. Der Anregung wurde gefolgt und eine Erläuterung in die Begründung aufgenommen.

Der Wege Zweckverband gab Hinweise zur Abfallentsorgung. Der Hinweis wurde beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Das Amt Kisdorf Abt. III (Belange Feuerwehr/Brandschutz) machte auf die gesetzlichen Vorgaben für Durchfahrtshöhen und -breiten aufmerksam und empfahl mindestens einen Oberflurhydranten einzurichten. Die Hinweise wurden beachtet, die Verkehrsflächen wurden ausreichend dimensioniert geplant. Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen.

3.4. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

3.5. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Kreisplanung gab den Hinweis, dass die Inanspruchnahme der Fläche nicht ausreichend begründet sei. Die Gemeinde hielt an ihrer Einschätzung fest, dass der Hinweis ausreichend beachtet wurde und wies darauf hin, dass die vorliegende Fläche den Charakter einer innerörtlichen Grünfläche hat und somit durchaus als Fläche der Innenentwicklung angesehen werden kann. Diese Aussage wurde in der Begründung ergänzt.

Weiter empfiehlt die Kreisplanung den Grundbeschluss der Gemeinde zur Verhinderung von weiterer Nachverdichtung zu überprüfen. Die Gemeinde hält die Regelung für städtebaulich sinnvoll, für jede Planung wird jedoch überprüft ob der Grundsatzbeschluss angewendet werden soll.

Die Naturschutzbehörde erklärte, dass sie im Bereich der Redderstruktur an der Straße Ton Hogenbargen keine Befreiung von den Schutzvorschriften für gesetzlich geschützte Biotope in Aussicht stellt um den Erhalt von Tierarten zu gewährleisten. Die Naturschutzbehörde sah des Weiteren einen Knickschutzstreifen von 5 m zu den Baufenstern auf dem Plangebiet als erforderlich an. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Knick entlang der Straße Ton Hogenbargen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. An der Tiefe des Knickschutzstreifens von 3 m wurde jedoch festgehalten da erhebliche Beeinträchtigungen des Knicks nicht erwartet wurden.

Die Naturschutzbehörde regte an, im Umweltbericht Aussagen über die Form der Straßenbeleuchtung zu treffen um die Unbedenklichkeit des Lichtes auf Fledermäuse zu prüfen. Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Dass die Zustimmung für die Umwidmung des Knicks am Rand des westlichen Plangebietes in Aussicht gestellt wurde, wurde in der Begründung als Hinweis aufgenommen.

Dass die artenschutzrechtliche Voreinschätzung im 2. Beteiligungsverfahren nicht als Anhang dem Umweltbericht zugefügt wurde, wurde von der Gemeinde als nicht erheblich erachtet, da sie unverändert dem Kreis vorlag und im Umweltbericht wiedergegeben und zitiert wurde.

Die Schutzbehörde SG Abwasser gab den Hinweis, dass rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser vorzulegen ist. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen um in der Ausführungsplanung Beachtung zu finden.

Die Verkehrsbehörde gab Hinweise zu den Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes als verkehrsberuhigten Bereich. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen um in der Ausführungsplanung Beachtung zu finden.

Das Landeskriminalamt teilte mit, dass für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken bestünden. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Abt. III (Belange Feuerwehr / Brandschutz) des Amtes Kisdorf brachte keine Bedenken vor, gab aber den Hinweis, dass auf die Funktionalität und Zugänglichkeit der Wasserentnahmestellen zu achten sei. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen um in der Ausführungsplanung Beachtung zu finden.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Kisdorf hat sich noch nicht planmäßig mit den Innenentwicklungspotentialen innerhalb des Gemeindegebietes befasst und sah dafür bislang auch keine Notwendigkeit. Auch für die vorliegende Planung wird eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema als nicht erforderlich erachtet.

Ein Gebäudeleerstand innerhalb des Gemeindegebietes ist über eine bestehende Mobilitätsreserve hinaus nicht vorhanden. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten sind ebenfalls in nur geringem Umfang vorhanden und beschränken sich auf Entwicklungsmöglichkeiten in zweiter Baureihe. Eine Teilung von Grundstücken zur Ermöglichung einer Hinterlandbebauung ist jedoch in den allermeisten Fällen durch den Grundsatzbeschluss der Gemeinde, eine Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhausbebauungen von 600 m<sup>2</sup> einzuhalten, erschwert bzw. ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Überprüfung alternativer Standorte im Siedlungszusammenhang der Gemeinde kann auf die Ergebnisse und Aussagen einer im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 (Erweiterung eines Alten- und Pflegeheimes) erarbeiteten Prüfung alternativer Standorte zurückgegriffen werden.

Diese Alternativenprüfung hat Brachflächen und untergenutzte Flächen sowie Flächen, die als im baulichen Zusammenhang der Gemeinde befindlich erachtet wurden, betrachtet, zu denen auch die vorliegende Entwicklungsfläche gehörte. Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung wurde festgehalten, dass aus unterschiedlichen Gründen keine der betrachteten Flächen für eine bauliche Entwicklung in der seinerzeit angestrebten Größenordnung geeignet bzw. verfügbar war. Diese Ergebnisse sind auf die vorliegende Planung übertragbar.

Des Weiteren ist eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbauentwicklung bereits auf der Ebene der Landschafts- und Flächennutzungsplanung der Gemeinde erfolgt und in die Plandarstellungen des F-Planes eingeflossen. Die vorliegende Fläche ist eine von mehreren Flächen, die der F-Plan für die weitere bauliche Entwicklung vorgesehen hat. Von den noch verfügbaren Flächen ist die hier vorliegende die geeignetste Fläche und wird daher -im notwendigen Umfang- planerisch entwickelt, da eine entsprechende Nachfrage besteht.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass es sich bei der vorliegenden Fläche auf Grund der Siedlungsstruktur und der umgebenden Bebauung, die das Plangebiet bereits an drei Seiten umgibt, von ihrem Charakter her um eine innerörtliche Grünfläche handelt, die durchaus als Fläche der Innenentwicklung angesehen werden kann.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung sowie der äußeren Anbindung geprüft.

Zur inneren Erschließung wurden sowohl die Erschließung mit einer Ringstraße als auch mit einer Stichstraße hinsichtlich des Flächenverbrauches sowie des städtebaulichen Gesamtkonzeptes geprüft mit dem Ergebnis des jetzt vorliegenden Planungskonzeptes, das ein bestmögliche Abwicklung der verkehrlichen Abläufe sowie eine gute Orientierung innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung wurde der vollständige Ausbau der Straße „Ton Hogenbargen“ bis zum östlichen Ende des Plangebietes und eine zweite Anbindung des Plangebietes geprüft. Hiervon wurde vor dem Hintergrund des Erhalts des vorhandenen Redders und artenschutzrechtlicher Aspekte Abstand genommen. Bei einem Komplettausbau der Straße hätte der Redder zumindest auf der Südseite entfernt werden müssen, was einen erheblichen und nur schwer auszugleichenden Eingriff dargestellt bzw. einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu Folge gehabt hätte.

Aufgestellt: Kiel, den 02.08.2016



**J Ä N I C K E + B L A N K**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
TEL: 0431 / 570 91 90 FAX: 570 91 99  
E-mail: [info@jaenickeundblank.de](mailto:info@jaenickeundblank.de)