

# GEMEINDE KIEBITZREIHE

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5A

für das Gebiet des Spielplatzes am Wendeplatz der  
Straße Koppeldamm, nordöstlich des Bauhofgrund-  
stücks und südwestlich der Grundstücke Wie-  
sendamm 10-18



(unter Verwendung eines Luftbildes des Kartendienstes Apple)

### Begründung

Februar 2018

### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
3.1.	Regionalplan V	2
3.2.	Stadt-Umland Kooperation	2
3.3.	Gemeindliches Innenentwicklungskonzept	3
3.4.	Flächennutzungsplan	3
3.5.	Landschaftsrahmenplan	3
3.6.	Landschaftsplan	3
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Bebauungskonzept</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Bauweise, Baugrenzen	8
<b>7</b>	<b>Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
7.1.	Maßnahmenfläche	8
7.2.	Knickschutzstreifen	9
7.3.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>13</b>
12.1.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	13
12.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	14
12.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	15
12.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/ das Wasser	15
12.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	16
12.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft/Stadtbild	16
12.7.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	16
<b>13</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>16</b>
13.1.	Gesetzliche Grundlagen	16
13.2.	Planungsrelevante Arten	17

13.3. Artenschutzrechtliche Prüfung	19
13.4. Maßnahmen	20
<b>14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
<b>15 Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage am Wendeplatz der Straße Koppeldamm, nordöstlich des Bauhofgrundstücks und südwestlich der Grundstücke Wiesendamm 10-18. Er umfasst das Grundstück des Spielplatzes (Flurstück 125/19, Flur 5, Gemarkung Altenmoor).

Es handelt sich um ein ca. 4.250 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

## 2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiebitzreihe fasste am 07.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a für das Gebiet des Spielplatzes am Wendeplatz des Koppeldamms. Planungsanlass der Änderung war ein sich konkretisierendes Projekt für altersgerechtes Wohnen, das auf dem bislang als Spielplatz genutzten Grundstück entstehen sollte. Geplant waren die Errichtung von zwei maximal 2-geschossigen Gebäuden mit 12 Apartments für demente Bewohner und maximal 25 servicekompatible Wohnungen.

Mit Schreiben vom 25.07.2013 legte die Gemeinde die beabsichtigte Planung als Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Landesplanungsbehörde vor. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.08.2013 bestätigt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde keine Bedenken bestehen und insbesondere Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen. Sie hat zudem festgestellt, dass der Umfang der zu errichtenden Wohneinheiten innerhalb des Rahmens für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Kiebitzreihe liegt.

Das Bauleitplanverfahren konnte jedoch nicht fortgeführt werden, da in 2014 der Projektträger das Projekt aufgab.

Im Jahr 2016 stellte sich ein neuer Projektträger der Gemeinde vor, der nun das Vorhaben mit annähernd der gleichen Konzeption umsetzen möchte. Geplant ist die Errichtung von ebenfalls zwei zweigeschossigen Gebäuden für eine betreute Wohngruppe für Senioren mit bis zu 12 Zimmern sowie insgesamt bis zu 20 überwiegend barrierefreie Wohnungen.

Siedlungsplanerisch stellt die wohnbauliche Entwicklung der Spielplatzfläche aus Sicht der Gemeinde eine Arrondierung und Schließung des südlichen Ortsrandes und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a kann daher nach Auffassung der Gemeinde Kiebitzreihe im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB

liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets der Gemeinde liegt.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Insbesondere wird der Prüfwert für eine Einzelfallprüfung gemäß UVPG (hier: sonstige bauliche Anlagen mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, Nr. 18.8 der Anlage 1 zur (UVPG) nicht erreicht.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

Da der in 2013 gefasste Aufstellungsbeschluss noch auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB abstellt, hob die Gemeinde in ihrer Sitzung am 12.09.2017 den alten Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2013 auf und fasste den Beschluss, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Regionalplan V**

Der Regionalplan (Fortschreibung von 2005) trifft folgende Aussagen für die Gemeinde Kiebitzreihe:

Kiebitzreihe befindet sich innerhalb des Ordnungsraums des Stadt- und Umlandbereichs des Mittelzentrums Elmshorn. Weiterhin wird festgestellt, dass die Gemeinde Kiebitzreihe gewerbliche und wohnbauliche Flächen im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickeln soll.

#### **3.2. Stadt-Umland Kooperation**

Da die Gemeinde Kiebitzreihe Mitglied der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) Elmshorn Umland ist, wurde die beabsichtigte Planung dort vorgestellt. Die SUK-Elmshorn Umland hat dem Vorhaben und der damit verbundenen

Realisierung von maximal 25 neuen Wohneinheiten und 12 Apartmenteinheiten zugestimmt.

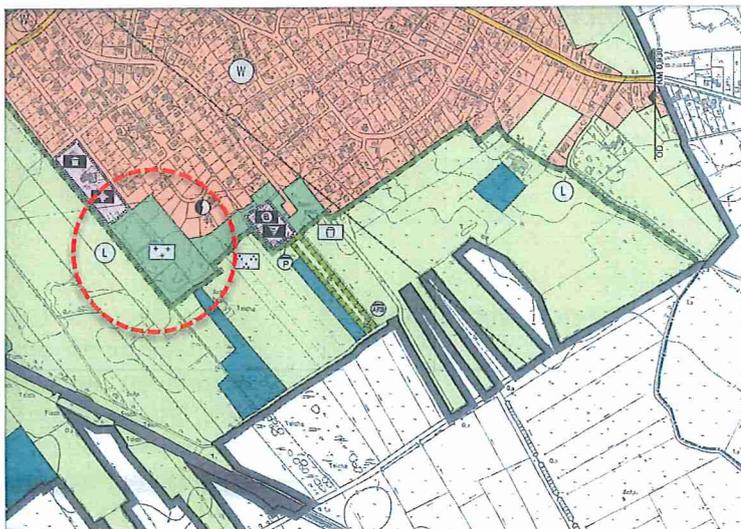
### 3.3. Gemeindliches Innenentwicklungskonzept

Die Gemeinde ließ im Juni 2012 durch ein Planungsbüro die Potentialflächen für eine Innenentwicklung ermitteln. Die jetzt überplante Fläche ist darin nicht als Potentialfläche für eine wohnbauliche Nutzung erfasst, da die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt kein Erfordernis sah, den Kinderspielplatz einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die Potentialflächenermittlung zeigt jedoch, dass es in der Gemeinde Kiebitzreihe keine ausreichend große zusammenhängende Fläche mehr gibt, die sich für das geplante Vorhaben eignen würde.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das überplante Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Ausschnitt FNP



### 3.5. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

### 3.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kiebitzreihe (1997) stellt die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Königsmoor dar. Die dargestellte Lage im Bereich einer Hochspannungsleitung trifft nicht mehr zu.

Als Maßnahmen werden formuliert:

- Schaffung von Pufferzonen zu empfindlichen Lebensräumen

- Bauanlagen sind in die Landschaft einzubinden



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan  
„Konzept“

Berücksichtigung bei der Planung:

Die Planung sieht eine Eingrünung des Ortsrandes vor. Es wird die Festsetzung zur Anpflanzung einer durchgehenden Hecke am Ortsrand getroffen.

#### 4 Bestandsbeschreibung

Das überplante Grundstück liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde an der Wendeanlage der Straße Koppeldamm, an der sich auch der gemeindliche Bauhof befindet. Nordwestlich und nordöstlich schließen sich jeweils Einfamilienhausgebiete mit aufgelockerter eingeschossiger Bebauung an. Der Spielplatz ist nach Nordosten und Nordwesten durch Baumhecken eingegrünt, die als Knicks dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Am südöstlichen Rand befindet sich zudem ein künstlich geschaffener Hang, der im Winter als Rodelhang diente. Zur Wendeanlage ist das Grundstück durch eine Hecke eingefasst.

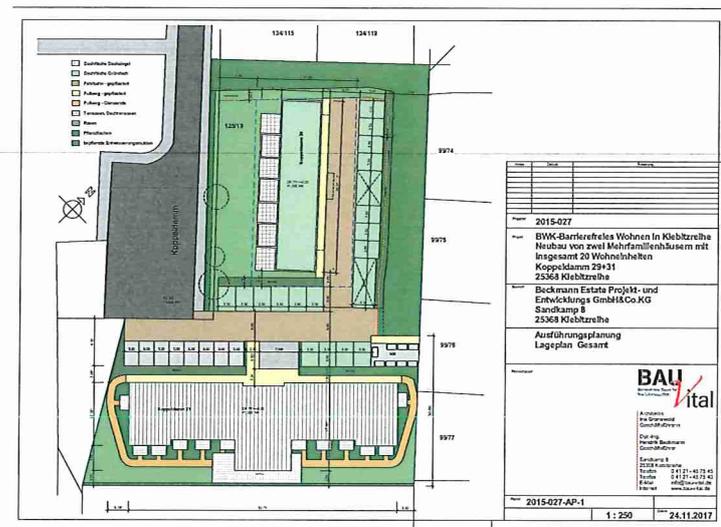
## 5 Bebauungskonzept

Die im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung abweichende Bauweise resultiert aus der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines spezifischen Wohnraumbototes:

- Die Schaffung von Mietwohnraum, der in Kiebitzreihe unterrepräsentiert ist,
- Schaffung von barrierearmen Wohnungen, die es bisher in Kiebitzreihe nur vereinzelt gibt
- Schaffung einer alternativen Wohnform im bestehendem sozialen Umfeld, wie es sie in Kiebitzreihe bisher nicht gibt,
- Einrichtung einer Wohngemeinschaft (12 Bewohner mit Teilpflege), natürlich barrierearm,
- Barrierearme Ausgestaltung der Hofflächen und Außenanlagen
- Interne Infrastruktur durch ein vorgelagertes Treppenhaus mit Aufzug (3 Haltestellen)
- Es wird hoher ökologischer Standard verfolgt:
- Weitgehender Knickerhalt
- Versickerung sämtlichen Regenwassers
- Begrünung von Flachdächern (Dach des Gebäudes in Koppeldamm 29, Dach Technikraum und alle Carportdächer)
- Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Mieterstrom-Angebot
- Errichtung von je einer Ladevorrichtung je Carportstellplatz als Lademöglichkeit für den Ausbau der E-Mobilität

Das Bebauungskonzept sieht auf dem L-förmigen Grundstück am südlichen Ende des Koppeldamms die Errichtung von zwei rechtwinklig zu einander angeordneten Baukörpern vor, in denen Mietwohnungen mit unterschiedlicher Kubatur, Ausgestaltung und Größe angeboten werden sollen. Parallel zum Ortsrand ist ein zweigeschossiger Gebäuderiegel mit einem Staffelgeschoss und leicht geneigten Walmdächern geplant. Das zweite, ebenfalls zweigeschossige Gebäude soll parallel zum Koppeldamm errichtet und mit einem begrünten Flachdach versehen werden. Die nachzuweisenden Stellplätze sind in zwei Stellplatzanlagen organisiert, die sich zwischen den Gebäuden sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden werden.

## Lageplan des Projektes



## 6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Das überplante Grundstück wird aufgrund der geplanten Wohnnutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht auch dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung. Das Grundstück dient somit wie auch die angrenzende Bebauung vorwiegend dem Wohnen; es sollen dort aber auch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die Eigenart des Gesamtgebietes, in dem sich das überplante Grundstück befindet, abgestimmten Katalog an Nutzungen vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, da sie in der Regel einen größeren Platzbedarf benötigen und die sportlichen Aktivitäten zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen können.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das ausgewiesene Wohngebiet einfügen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind hingegen ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über die Ansiedlung anhand des genauen Vorhabens entscheiden zu können. Entscheidend ist hier die Art und der Umfang der Nutzung im Verhältnis zur Größe der Gebäude und zum Charakter der Wohnbebauung im Umfeld.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Damit wird dem besonderen Platzbedarf für Stellplätze einer weitestgehend barrierefreien Wohnanlage Rechnung getragen. Um ein ungehindertes Einsteigen auch mit Gehilfen (Rollatoren) auf allen Stellplätzen zu ermöglichen, sind alle Stellplätze auf einer Breite von mindestens 3,0 m geplant. Auch die Zuwegungen sollen breiter angelegt werden. Daraus ergibt sich insgesamt ein erhöhter Flächenbedarf für die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen).

### Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den vorliegenden hochbaulichen Planung sind zwei Vollgeschosse im Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebauung weicht damit von der umgebenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung ab. Die höhere bauliche Ausnutzung des

#### Höhe baulicher Anlagen

Grundstücks ist erforderlich, um dieses besondere Wohnungsbauvorhaben mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsangeboten realisieren zu können.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung sind im Bebauungsplan baukörperbezogene maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Firsthöhe des Gebäudes Koppeldamm 31 ist bei zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit 10,90 m geplant. Im Bebauungsplan ist daher eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

Die Höhe der Attika des mit einem Flachdach geplanten Gebäudes Koppeldamm 29 soll bei 6,50 m liegen. Diese Gebäudehöhe wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des Schachtdeckels im Koppeldamm im Bereich des Wendehammers mit 1,25 üNN. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt.

### 6.3. Bauweise, Baugrenzen

#### Bauweise

Das bauliche Umfeld ist geprägt durch eine offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit maximal 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Der parallel zum Ortsrand geplante größere Baukörper hat eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. Im Bebauungsplan ist daher eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der hier festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise auch mit mehr als 50 m Länge zulässig.

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die planzeichnerische Festsetzung von zwei Baufeldern bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen der Baufelder orientieren sich an den geplanten Baukörpern. Die Ausweisung erfolgt somit weitgehend projektbezogen.

## 7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

### 7.1. Maßnahmenfläche

Der gesetzlich geschützte Knick wird als Maßnahmenfläche festgesetzt und damit dauerhaft in seinem Bestand gesichert. Der Knick ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind zu beachten.

## 7.2. Knickschutzstreifen

Um Beeinträchtigungen des Knicks zu vermeiden, müssen Mindestabstände eingehalten werden. Versiegelungen, Nebenanlage und Zäune müssen am nördlichen Knickabschnitt mindestens 2 m und am östlichen Knickabschnitt mindestens 1 m Abstand halten. Innerhalb der Knickschutzstreifen dürfen auch während der Bautätigkeiten keine Materialien gelagert werden.

Zulässig ist die Anlage von Entwässerungsmulden.

## 7.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangeltungsbereichs zur freien Landschaft wird die Neuanlage einer einreihigen Buchenhecke festgesetzt. Die Hecke muss dauerhaft eine Mindesthöhe von 1,20 m aufweisen.

## 8 Immissionsschutz

Bereits in 2013 beauftragte die Gemeinde Kiebitzreihe eine Lärmimmissionsuntersuchung für die zu diesem Zeitpunkt geplante Wohnanlage, um insbesondere die Auswirkungen des gegenüberliegenden gemeindlichen Bauhofes auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen.

Die schallgutachterlichen Berechnungen zeigten, dass an der geplanten Wohnanlage am Tag der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) von 55 dB(A) eingehalten wird. Eine rechnerische Überprüfung der Immissionsituation für die nun geplante Wohnbebauung ergab, dass im gesamten Plangebiet nordöstlich der Wendeanlage der Immissionsrichtwert für WA am Tag eingehalten wird. Einzelne Geräuschspitzen der tagsüber stattfindenden Vorgänge auf dem Bauhof liegen nicht über 85 dB(A) und somit ebenfalls innerhalb des nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Rahmens

Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung bestehen bezüglich des nächtlichen Winterdienstes. Durch Schlepperabfahrten vor 6.00 Uhr wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Gemeinde wird daher für die Einhaltung der Ruhezeiten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sorgen. In Ausnahmefällen (z.B. bei einem Ölunfall oder extremen Witterungsverhältnissen) ist es der Gemeinde gemäß TA Lärm bei seltenen Ereignissen gestattet, den erforderlichen Dienst auch außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler hat zwischenzeitlich eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens Nr. 14-04-2 vom 11.04.2014 zur 3. Än-

derung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Kiebitzreihe (die Lärmimmissionen durch den Bauhof betreffend) erarbeitet.

Auszüge aus dem Schallgutachten Nr. 14-04-2 mit Darstellung und Spezifizierung der Schallquellen sind dieser Ergänzung als Anlagen 6 - 8 beigelegt. Diese werden für den Regelbetrieb tagsüber, der sich im Schallgutachten Nr. 14-04-2 bezüglich der Immissionsanforderungen der TA Lärm mit dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und dem Sollwert für Geräuschspitzen von 85 dB(A) konfliktfrei darstellte, unverändert übernommen.

Bezüglich nächtlicher Winterdiensteinsätze vor 06:00 Uhr kam das Schallgutachten Nr. 14-04-2 zum Ergebnis, dass diese Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) und des Sollwertes für Geräuschspitzen von 60 dB(A) auslösen können. Dies gilt für die aktuelle Planung in gleicher Weise. Nach Auskunft des Amtes Herzhorn sollen organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, um nächtliche Winterdiensteinsätze auszuschließen. Die Neuberechnungen erfolgen daher nur noch für die Tagzeit. Auf der sicheren Seite liegend werden dabei aber die im Schallgutachten Nr. 14-04-2 für die Nachtzeit angesetzten Schallquellen 6 und 7 nunmehr der morgendlichen Ruhezeitstunde 06:00 - 07:00 Uhr mit Ruhezeitzuschlag von 6 dB(A) zugerechnet.

Die Neuberechnungen der Beurteilungspegel tags sind als Anlagen 9 und 10 (Lärmkarten für die Immissionshöhen 5,0 m/1. OG und 7,5 m/2. OG) sowie als Anlagen 11 - 13 (Einzelpunkteergebnisse für die in den Anlagen 9 und 10 gekennzeichneten Immissionsorte IO 1 und IO 2) beigelegt. Die Immissionshöhe 5,0 m/1. OG gilt für die Neubauprojekte Koppeldamm 29 und 31, die Immissionshöhe 7,5 m/2. OG nur für Koppeldamm 31.

Die Neuberechnungen kommen zum Ergebnis, dass am Tag der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den Baugrenzen im Geltungsbereich der aktuellen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a weiterhin eingehalten wird.



## 9 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Unter dem Grundstück verlaufende Rohrleitungen werden umgelegt bzw. verdämmt. Es wurden hierzu Gespräche mit den Versorgern geführt und entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Krempermarsch.

Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal im Koppeldamm geleitet. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich im Bereich der Wendeanlage.

Oberflächenentwässerung

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird über Rigolen und Mulden zur Versickerung gebracht. Dazu wurde ein entsprechendes Bodengutachten durch den Bauträger in Auftrag gegeben. Die Ingenieurgesellschaft Steinburg (IGS) erstellt hierzu einen Versickerungsnachweis und Berechnungen, die dem Verband vor Beginn der Bauarbeiten vorgelegt werden.

Zudem wird das Gebäude Koppeldamm 29 weitgehend mit einem Gründach ausgebildet, wodurch das anfallende Regenwasser vermindert und verzögert weitergeben wird.

Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Kiebitzreihe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sichergestellt.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope

Der vorhandene Knick am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 11 Hinweise

Archäologische  
Kulturdenkmale

Das Archäologische Landesamt weist auf § 15 DSchG hin: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem 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.

Gerüche

Es können aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## 12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### 12.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetzliche Ziele

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Die Nutzung einer bereits intensiv genutzten Fläche im baulichen Zusammenhang entspricht dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Boden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bleibt der Knick bis auf einen 30 m langen Abschnitt, der nicht mit der geplanten Bebauung vereinbar ist, entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze erhalten.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Im Vorgriff auf das geplante Vorhaben wurde ein 30 m langer Knickabschnitt im Plangebiet beseitigt. Die Knickentfernung ist von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines gesonderten Befreiungsverfahrens nach § 30 Abs. 4 BNatSchG genehmigt worden. Im Zuge dieses Verfahrens sind auch die Betroffenheiten nach § 44 BNatSchG geprüft worden.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der vorkommenden Arten wurde für den verbleibenden Teil des Plangebietes auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft. Siehe Kapitel 12.

Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Spielplatz innerhalb der Siedlungsfläche dar. Als Maßnahme wird für den Bereich formuliert, bauliche Anlagen in die Landschaft einzubinden.

## 12.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung. Hier sind keine Konflikte zu erwarten.

Die Verträglichkeit einer neuen Wohnbebauung mit dem vorhandenen Bauhof wurde bereits 2014 gutachterlich untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allge-

meine Wohngebiete (WA) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Es bestehen jedoch Konflikte bezüglich des nächtlichen Winterdienstes. Durch Schlepperfahrten vor 6.00 Uhr werden die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Gemeinde wird daher für die Einhaltung der Ruhezeiten zwischen 22.00Uhr und 6.00 sorgen.

Somit sind keine Konflikte aufgrund von Lärmemissionen zu erwarten.

Das Plangebiet dient bisher als Spielplatz der wohnortnahen Erholung von Kindern. Diese Funktion wird zukünftig entfallen.

### 12.3.Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht aus einer großen, intensiv gepflegten Rasenfläche, die an der östlichen und nördlichen Grenze von einem Knick begrenzt wird.

Der Knick besitzt einen Knickwall und weist einen durchgehenden Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Arten auf.

Aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege besitzt die Rasenfläche eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der Knick unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 21LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und ist von besonderer Bedeutung.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung führt zur Beseitigung einer geringwertigen Rasenfläche sowie einiger jüngerer Einzelbäume.

Durch die heranrückende Bebauung sind Brutvögel im Knick stärkeren Störungen ausgesetzt als bisher.

### 12.4.Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/das Wasser

Natürlich vorkommende Bodenart im Plangebiet ist Podsol. Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund der Gestaltung der Fläche als Spielplatz stark anthropogen überformt.

Die vor Ort gemessenen Grundwasserflurabstände liegen bei 2,8 bis 3,0 m unter Geländeoberfläche. Der Boden ist versickerungsfähig.

Durch die geplante zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich im Plangel-

tungsbereich aufgrund der vorgesehenen Versiegelungen verringern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Das auf den Stellplatzanlagen anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort in Entwässerungsmulden versickert.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

#### **12.5.Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft**

Aufgrund der geringen Größe des überplanten Bereichs und angrenzend vorhandener großflächiger Freiflächen, sind die Auswirkungen auf das Kleinklima als nicht erheblich einzustufen.

#### **12.6.Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft/Stadtbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch den vorhandenen Knick und die freien Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft geprägt.

Es existiert in diesem Bereich keine Ortsrandeingrünung. Die neue Bebauung wäre weithin sichtbar. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin in Form einer geschnittenen Buchenhecke vorgesehen.

#### **12.7.Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter von der Planung berührt.

#### **13 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme von Rasenflächen und wenigen jüngeren Einzelbäumen und ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes geprüft.

#### **13.1.Gesetzliche Grundlagen**

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten

- nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Im Folgenden werden die fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 5a gegeben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.09.2017) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen benannt.

### 13.2. Planungsrelevante Arten

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2016).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf An-

lage 1 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2016). Mittels der Potenzialanalyse und Sichtung vorhandener Daten werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitataignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel eine Potenzialanalyse ein wesentlich breiteres Artenspektrum ergibt, da davon ausgegangen wird, dass jeder geeignete Lebensraum besiedelt ist, als eine Kartierung tatsächlich belegen würde.

#### Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Der überwiegende Teil der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Ältere Bäume bieten potenziell einigen Fledermausarten (z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus) Lebensraum. Die Bäume im Plangeltungsbereich weisen jedoch alle ein zu junges Alter auf, hier sind keine entsprechenden Höhlen oder Spalten vorhanden, die als Quartiere oder Tagesverstecke geeignet wären.

#### Brutvögel

Im Plangeltungsbereich sind wenige Strukturen vorhanden, die als Brutstandorte geeignet wären. Eine Besiedlung der Rasenfläche kann aufgrund der vorhandenen Nutzung als Spielplatz ausgeschlossen werden. Der Spielplatz kann nur als Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten genutzt werden.

Potenzielle Brutstätten können sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nur im Knick und den benachbarten Gärten und Gebäuden befinden. Das Spektrum der potenziellen Brutvogelarten beschränkt sich somit auf wenig störungsanfällige, häufig vorkommende Gehölzbrüter der Siedlungsbereiche. Desweiteren können Gebäudebrüter in den vorhandenen Gebäuden in der näheren Umgebung vorkommen.

Art	RL SH	RL D	Art	RL SH	RL D
Amsel			Hausperling		V
Bachstelze			Heckenbraunelle		
Blaumeise			Klappergrasmücke		
Buchfink			Kohlmeise		
Buntspecht			Mönchsgrasmücke		
Dompfaff			Rabenkrähe		
Dorngrasmücke			Ringeltaube		
Feldsperling		V	Rotkehlchen		
Gartengrasmücke			Singdrossel		
Gartenrotschwanz		V	Stieglitz		
Gelbspötter			Zaunkönig		
Grünfink			Zilpzalp		

### 13.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig.

Nach Auswertung der Daten im Abschnitt 13.2 sind von dem geplanten Vorhaben potenziell zahlreiche häufige europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

#### Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Um die Errichtung der Stellplatzanlagen zu ermöglichen, sind einzelne jüngere Bäume zu entfernen, wo Tötungen von Individuen aufgrund der Beseitigung der Gehölze möglich wären. Hier sind zur Vermeidung von Tötungen Baufristen zu beachten:

Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

#### Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Durch die heranrückende Bebauung kann es zu Störwirkungen auf stöempfindliche Brutvogelarten, die im Knick brüten, kommen.

Die tatsächlich und potenziell hier vorkommenden Brutvögel sind recht flexibel und sind bereits jetzt durch die Spielplatznutzung und angrenzende Gartengrundstücke

Störungen ausgesetzt. Sie nutzen ein breites Spektrum an Nistmöglichkeiten und können vermutlich auf benachbarte Flächen ausweichen. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

#### **Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 (1) Nr. 3)**

Die Gehölze im Planungsgebiet bleiben zum Großteil erhalten. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle. In den von Rodung betroffenen Gehölzen sind keine für Höhlenbrüter geeigneten Strukturen wie Astlöcher oder Spechthöhlen betroffen, die entsprechende Vogelbrutstätten darstellen. Daher ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung der Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtert.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

#### **Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)**

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

#### **Fazit**

Entsprechend den obigen Ausführungen treten - unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Rodung der Gehölze nicht im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9.) - innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### **13.4. Maßnahmen**

Einhaltung folgender Bauzeitenregelung:

Gehölzentnahmen dürfen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

**14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich möglicher Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

**15 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet

ca. 4.250 m<sup>2</sup>

Kiebitzreihe, den 23. APR. 2018  
.....



.....  
Bürgermeister *im*

