



## Satzung der Stadt Kellinghusen Begründung für den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet  
nördlich der Grundstücke Overndorfer Straße 88 bis 106  
und östlich der Kreisstraße K 54

### Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner  
Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe  
T. 04821 / 6046-20 F. / 6046-29

## Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
  2. Erfordernis der Planaufstellung
  3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
  4. Lage des Plangebietes
  5. Städtebauliche Maßnahmen
  6. Erschließung
  7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
    - 7.1 Elektrische Energie
    - 7.2 Wasserversorgung
    - 7.3 Abwasserbeseitigung
    - 7.4 Abfallbeseitigung
    - 7.5 Wertstoffsammlung
    - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
    - 7.7 Gasversorgung
  8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
    - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
    - 8.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung
    - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
    - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
    - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft
    - 8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
  9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  10. Flächenbilanz
  11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 „Grünordnungsplan „  
durch Büro Günther & Pollock, Itzehoe
- Anlage 2 „Schallschutzgutachten“ durch den TÜV-Nord
- Anlage 3 „Baugrunduntersuchung und Nachweis der Versickerung des Oberflächenwassers“  
Büro ERWATECHNIK, Kiel
- Anlage 4 Lage der Ausgleichsflächen M 1:2.000

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat am 1. Juli 1999 für das Gebiet nördlich der Grundstücke Overndorfer Straße 88 bis 106 und östlich der Kreisstraße K 54 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 46** beschlossen.

In der Stadt Kellinghusen besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Die Stadt Kellinghusen hat einen Flächennutzungsplan im Jahr 1978 aufgestellt.

Der FNP ist zwischenzeitlich komplett **neu aufgestellt** und nach § 6 Abs. 1 BauGB mit Erlaß vom 27.04.2001 Az.: IV 642-512.111-61.49 **genehmigt** worden.

Das **Plangebiet** ist im neuen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind im **Flächennutzungsplan** ausgewiesen:

- im Westen und Nordwesten an der Kreisstraße K 54 als Fläche für den überörtlichen Verkehr bzw. der örtlichen Hauptverkehrszüge, (vgl. hierzu Punkt 6. Erschließung)
- im Süden als Wohnbauflächen an der Overndorfer Straße,
- im Norden und Osten als landwirtschaftliche Nutzfläche des Talraumes mit der zusätzlichen Eignung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **westlichen Teil der Stadt Kellinghusen**. Es stellt einen ersten deutlichen Schritt zur Erschließung und Entwicklung dieses Stadtteils auf der Geest dar, die im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ausgewiesen worden sind.

Das Plangebiet wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet und in anderen Teilen als Ackerfläche genutzt werden. Die angrenzenden Wohngrundstücke der benannten Straßen im Süden sind als Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 9,545 ha.

## 5. Städtebauliche Maßnahmen

### 5.1 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus **7 Baublöcken** unterschiedlicher Größe.

Die **Baublöcke** werden geprägt von einer durchgängig **offene Bauweise** mit freistehenden, 1-geschossigen **Wohngebäuden**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Stadt Kellinghusen eigenständigen Charakter erhalten soll, der jedoch bewußt auch die baulichen und gestalterischen Traditionen fortsetzen soll.

Das Plangebiet gliedert sich in **88 neue Grundstücke**, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

**"Allgemeines Wohngebiet" - WA**

festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 3 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Kellinghusen vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung

in diesem Teil der Stadt nicht entsprechen.

Die Grundstücksgröße beträgt **mindestens 500 m<sup>2</sup>**. Diese Festlegung soll den Charakter des Baugebietes, der durch freistehende Wohnhäuser mit einem entsprechendem Freiraum und Gartenflächen geprägt sein soll, bewahren. Kleinere Grundstücksgrößen würden eine zu große Dichte zur Folge haben, die nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Auf Grundstücken zwischen **500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>** sind in jedem Wohngebäude maximal **1 Wohneinheit** zulässig. Eine **zweite Wohneinheit** kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.

Auf Grundstücken von **mehr als 900 m<sup>2</sup>** sind in jedem Wohngebäude maximal **2 Wohneinheiten** zulässig.

Die Stadt Kellinghusen will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Wohnungsdichte und unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u.a. entgegenstehen könnte. Der Bezug auf die Grundstücksgröße im allgemeinen soll die Festsetzung sicherstellen, da der Bebauungsplan die endgültige Grundstücksteilung nicht abschließend regelt, sondern nur voraussichtliche Teilungen ausweist aber nicht festsetzt.

Eine **Satzung** zur Regelung der Grundstücksteilung soll eigenständig erlassen werden.

### 5.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch **Baugrenzen** umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ bis maximal 0.28**.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 40 cm** über der **mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche** nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen, diese wird von der Stadt Kellinghusen vor Erschließungsbeginn festgestellt und im Ausbauplan der Erschließungsflächen den Grundstückseigentümern zugänglich gemacht,
- Auf den Grundstücken im östlichen Planbereich soll wegen der deutlichen Hanglage (Geländeunterschiede auf den Grundstücken bis 1,50 m) beträgt die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe an der **östlichen Hangseite maximal 80 cm** über dem angrenzenden fertigen Geländeniveau nach Abschluß der Baumaßnahme. Hiervon betroffen sind die Grundstücke der Nr. 9 bis 12, 30 bis 33, 40

bis 43, 46 bis 47, 50 bis 51, 54 bis 55, 80 bis 82 und 85.

Die Festsetzung der Sockelhöhe soll:

- einerseits einer unangemessenen Höhenlage und einer „schleichenden“ Entwicklung von eigenständigen Sockelgeschossen vorbeugen,
  - andererseits - besonders bei den Grundstücken mit leichter Hanglage - allen Gebäudeseiten einen angemessenen Bezug zu den Freiflächen ermöglichen und keine Seite unter Geländeniveau anbinden, und gegenüber den benachbarten Grundstücken keine unzumutbar großen Höhenunterschiede entstehen lassen.
- der **Traufhöhe** auf max. **3,70 m** und der **Firsthöhe** von max. **9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

#### 5.4 Baugestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- an Außenwandflächen soll grundsätzlich **Mauerwerk** das vorherrschende Material sein, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- **Die Grundstücke 1, 2 und 19 bis 23** (südwestlicher Planbereich) und die **Grundstücke 78 bis 88** (nördlicher Planbereich) sind abweichend hiervon Außenwandflächen aus **Holz oder Holzbaustoffen** zulässig. Hierdurch soll insbesondere der Einsatz von **Niedrigenergiehäusern** gefördert werden.
- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer **Neigung** von mindestens **28°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist in massiven Materialien herzustellen.
- **Auf den Grundstücken der Nr. 1, 2 und 19 bis 23** (südwestlicher Planbereich) und **78 bis 88** (nördlicher Planbereich) sind abweichend hiervon geringere Dachneigungen, jedoch von mindestens **15 °** **zulässig**, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.
- **Auf den Grundstücken der Nr. 9 bis 12, 30 bis 33, 40 bis 43, 46 bis 47, 50 bis 51, 54 bis 55, 80 bis 82 und 85** (östlicher Planbereich) sind die Gebäude so zu gestalten, daß nur sich Traufseiten zur östlichen Hangseite hin ausrichten.

- **Untergeordnete Dachaufbauten** sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
  - in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 1,0 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
  - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, **und**
  - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkungen der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, daß sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

- Die **Dachformen** und die **Außenwandflächen** von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.
- **Nebenanlagen** sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch sind folgende Einschränkungen zu beachten:
  - An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden.  
Hierdurch soll das direkte Heranbauen an die gestaltungswirksamen Straßenräume vermieden werden, die durch die Hauptgebäude und die Vorgärten geprägt werden sollen.
  - An allen Grundstücksseiten, die zwischen den Knickflächen und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden.  
Durch die Einschränkung sollen die Knicks und die Saumbereiche geschützt werden (vgl. hierzu auch Punkt 8 der Begründung).

## 5.5 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### Aktiver Schallschutz

An der Westseite des Plangebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Auf-

schüttung eines mindestens **2,50 m** hohen **Lärmschutzwalles** festgesetzt worden. Die Höhe der schallbrechenden Krone kann auch durch aufgesetzte dichte Wände z.B. aus Mauerwerk oder Holzpallisaden erreicht werden, wenn aus gestalterischen Gründen die Masse des Erdwalles reduziert werden soll. Es wird auf das als **Anlage 2** beigefügte **schalltechnische Begutachtung** hingewiesen.

Der Lärmschutzwall ist naturnah mit knicktypischen Gewächsen zu bepflanzen. Es wird auf Punkt 5.6 des Textteiles B hingewiesen

## 5.6 Öffentliche Grünflächen

### Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird im Südosten ein **öffentlicher Spielplatz in einer Größe von ca. 2.220 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Zusätzlich werden die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder ausgestattet. Der Spielplatz wird an der West- und Nordseite mit einer neuen Knickanlage eingefasst. Zusammen mit den vorhandenen Knicks im Süden ist dieser Bereich dann vollständig eingegrünt

### Naturbelassene Grünfläche

Im Westen des Plangebietes wird im Anschluß an die südliche Haupteerschließung von der derzeitigen K 54 ein Schutz- und Pflegestreifen von 2,50 m Breite für den südlich hieran angrenzenden Knick angelegt. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Stadt Kellinghusen und wird als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit dem Knick festgesetzt.

## 5.7 Waldflächen

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem Forstamt Rantzaue wird die Fläche nach dem Landeswaldgesetz LWaldG § 12 Abs. 1 umgewandelt. In der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung ist eine entsprechende Festsetzung dargestellt worden.

## 6. Erschließung

Die Stadt Kellinghusen hat im Vorfeld mit dem Kreis Steinburg über die Übernahme der **Kreisstraße K 54** und Herabstufung zu einer **Gemeindestraße** verhandelt. Im Ergebnis wird die Stadt die K 54 übernehmen und entsprechend in das örtliche Verkehrsnetz einbinden. In diesem Zusammenhang soll die Durchfahrtsgeschwindigkeit auf **maximal 50 km/h** begrenzt werden. Dieses soll durch die Gestaltung der Anbindung der beiden

Haupterschließungen des Plangebietes in Form von **2 Kreisverkehren** unterstützt werden.

Die **Planstraße** innerhalb des Gebiets besteht aus einer **Haupterschließung** in Nord-Süd-Richtung, die im Nordwesten und Westen direkt über neu gestaltete Kreisverkehre in die übergeordnete Gemeindestraße einbinden.

An die Haupterschließung sind **Wohnstraßen** angebunden, die jeweils in Ost-West-Richtung die Quartiere der Wohnblöcke erschließen.

Hieran eingebunden angebunden sind schmalere **Wohnwege** Nord-Süd-Richtung, die jeweils i.d.R. zwischen 4 und 6 Wohngrundstücke erschließen.

Alle Straßen werden als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut.

Die **Gesamtbreite** des Verkehrsraumes der "Planstraßen" betragen einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern

- <b>Haupterschließungsstraße</b>	8,00 m
- <b>Wohnstraßen</b>	6,00 m
- <b>Wohnwege bis 6 Grundstücke</b>	4,50 m
- <b>Wohnwege bis 4 Grundstücke und weniger</b>	3,50 m

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauanzeige durch die Landesbauordnung geregelt.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden bei Einfamilienhäusern **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Bei Mehrfamilienhäuser wird von mindestens 10 % Besucherparkplätze ausgegangen. Da in Einfamilienhausgebieten jedoch der Bedarf von Stellplätzen außerhalb der Grundstücke relativ hoch ist, sollte jedoch ein bedarfsgerechtes Angebot gemacht werden, damit der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes geregelt ist. In Anlehnung an EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden 1/3 der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze aufgewiesen. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca. **90 Wohneinheiten** errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **30 öffentlichen Parkplätzen**.

Im Plangebiet werden **30 öffentliche Parkplätze** im Bereich der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen untergebracht. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### 7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die **Schleswag** mit elektrischem Strom versorgt. Vor Baubeginn erfolgt eine Absprache vor Ort bezüglich der vorhandenen und geplanten Leitungen. Im Plangebiet wird in Abstimmung mit der Schleswag im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an geeigneter Stelle eine Umspannstation festgelegt, deren Standort zur Zeit noch nicht bestimmbar ist, da erst die Planung des Versorgungsunternehmens hierfür die technischen Standortbedingungen liefert.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den das **Wasserwerk der Stadt Kellinghusen**. Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung der Versorgungsleitungen notwendig. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten an entsprechender Stellen in Abstimmung mit der Feuerwehr in Kellinghusen sichergestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadt Kellinghusen zur Abwasserbehandlung in Trennkanalisation zugeführt. Das Leitungssystem wird entsprechend der Topografie im Freigefälle verlegt und dem tiefsten Bereich in der Südostecke zugeleitet. Hier befindet sich ein Pumpwerk, das die Abwässer der Kläranlage zuleitet. Die Kapazitäten sind ausreichend, die Klärfunktion entspricht dem Stand der Technik. Die Anbindung wird über den Straßenzug „Overndorfer Straße“ vorgehalten.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird von der Stadt Kellinghusen **nicht abgenommen**. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird nach der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kellinghusen geregelt. Es wird hier auf § 5 (2) verwiesen, wonach grundsätzlich das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Wo der Untergrund dieses nicht ermöglicht, wird das Wasser von der Stadt auf Antrag abgenommen und abgeführt.

Die Stadt geht davon aus, daß **dezentrale Versickerungssystemen** innerhalb der privaten Grundstücksflächen eingerichtet werden, da die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes abschließend durch eine entsprechende Begutachtung geführt wurde.

- c. Das Oberflächenwasser aus den **öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünanlagen** wird in dichten Leitungen gesammelt und in den öffentlichen Verkehrsflächen den beiden

neu zu schaffenden Regenwasserklär- und Versickerungsflächen - im Südwesten und Nordosten des Plangebietes - zur Abwasserbehandlung und zur Versickerung über bewachsenen Boden (A-Horizont) zugeführt. Der Nachweis der Versickerung ist durch eine entsprechende Begutachtung geführt worden und wird der Begründung als **Anlage 2** beigelegt. Die Vorflut wird durch dieses Verfahren nicht belastet.

- d. Die herzustellenden **Versickerungsanlagen** bedürfen der **Genehmigung** des Landrates des Kreises Steinburg - Untere Wasserbehörde - .

#### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

#### **7.5 Wertstoff-Sammlung**

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich an anderer Stelle in der Stadt Kellinghusen befinden.

#### **7.6 Fernmeldeeinrichtungen**

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

#### **7.7 Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

### **8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum**

#### **8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum**

Der Wohnbedarf in der Stadt Kellinghusen erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der **Flächennutzungsplan** weist in Abstimmung mit dem **Landschaftsplan** diesen Bereich in der Stadt Kellinghusen als **Wohnbaufläche** aus.

Die Stadt Kellinghusen hat einen festgestellten **Landschaftsplan**. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschafts-pflegerischer Sicht in frage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

**Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.**

## 8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Das Plangebiet ist umgeben und durchzogen von einem sehr schön und in Teilbereichen erhaltener **Knicksystem**. Alle Knicks stehen nach § 15 b LaNSchG unter Schutz.

Weiter gliedert und begrenzt eine dicht bewachsene Steilhangkante im Osten zum Talraum das Plangebiet. Dieser Bereich steht nach § 15 a Abs. 1 Nr. 8 LaNSchG „**Steilhänge im Binnenland**“ unter Schutz.

Die Erschließung des Plangebiets erfordern 2 jeweils ca. 12,50 m (= **25 m**) breite Knickdurchbrüche für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraßen der Haupterschließung (Breite 8,00 m).

Weiter wird es für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich, einen Knick auf einer Länge von ca. **285 m** zu entfernen.

Der erforderliche **Ausgleich** von 1 : 2 für insgesamt ca. 285 m beträgt **570 m**.

Als Ausgleich werden im Plangebiet folgende neue Knicks aufgesetzt und dauerhaft unterhalten:

– im Südwesten des Plangebiets	185 m
– im Nordosten des Plangebiets (180 m wegen der angrenzenden Privatnutzung nur zu 50 % anrechenbar)	90 m
– im Südosten des Plangebiet (Spielplatz) (90 m wegen der angrenzenden Privatnutzung nur zu 50 % anrechenbar)	45 m
<b>Summe =</b>	<b>320 m</b>

Die Differenz wird unter Anwendung eines Umrechnungsfaktors im Rahmen des externen Flächenausgleichs außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Zahl von **Laubbäumen**, die diesen Landschaftsraum deutlich prägen. Die Bäume befinden sich als Überhälter im Zusammenhang mit den Knicks. Verschiedene Bäume sind durch den Grünordnungsplan als besonders **schutz- und erhaltenswürdig** eingestuft worden, die der Bebauungsplan im Planteil als solche gekennzeichnet und **festgesetzt** hat.

**7 Bäume** können im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nicht gehalten werden. Hierfür wird ein Ersatz geschaffen durch die Anpflanzung **25 neue Bäume** im Zusammenhang mit den unter 5.1 des Textteiles genannten Knicks gepflanzt, deren Standorte im Plan festgesetzt sind. Diese sind dauerhaft zu unterhalten, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, 3 mal verpflanzt.

Andere gesetzlich geschützte Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

### 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

### 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der **Anlage 1 - Grünordnungsplan** - als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

1. **Bauflächen** als WA- Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von **0.28** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **27.930 m<sup>2</sup>**, die auszugleichen sind mit mindestens **13.965 m<sup>2</sup>**.
2. **Verkehrsflächen** mit versiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche

von **13.360 m<sup>2</sup>**, die auszugleichen sind mit mindestens **4.695 m<sup>2</sup>**.

3. Weiter werden Fußwege teilversiegelt, die einen Ausgleichsbedarf von **399 m<sup>2</sup>** erfordern, sowie der technische Bereich der dezentralen Versickerungsanlagen, deren Ausgleichsbedarf bei **229 m<sup>2</sup>** liegt.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von **19.288 m<sup>2</sup>**.

Ein Teilausgleich wird innerhalb des Plangebietes durchgeführt:

- im südwestlichen Bereich auf der Maßnahmenfläche durch die Herstellung einer Sukzessionsfläche (s. Grünordnungsplan S. 30 Punkt 1) = **1.815 m<sup>2</sup>**
- der Lärmschutzwall wird durch entsprechende Pflanzungen naturnah gestaltet, so daß eine Teilfläche von 75 % in die Bilanz eingerechnet wird = **3157 m<sup>2</sup>**

Insgesamt ergibt sich ein **interner Ausgleich** von **4.972 m<sup>2</sup>** und ein **Ausgleichsrest** von **14.316 m<sup>2</sup>**.

Die Ausgleichsflächen stehen außerhalb des Plangebietes auf stadteigenen Flächen bereit im Gebiet des „Polder Siedfeld“, **Flur 6, Gemarkung Overndorf-Grönhude**, Flurstücke 94, 95, 96/1, 96/2, 96/3, 100, 101, 102/1, 102/2 und 102/3 (**siehe Anlage 4**) die von der Unteren Naturschutzbehörde als grundsätzlich geeignet anerkannt worden ist (Schreiben vom 8.4.1999). Da diese Fläche als Naßwiese mit seltenen und gefährdeten Biotoptypen zu entwickeln ist, erhöht sich der Kompensationsbedarf um 50 % auf **21.474 m<sup>2</sup>**. Dieser Flächenbedarf wird in dem benannten Bereich abgegolten durch ein extensives Grünlandkonzept entsprechend dem Grünordnungsplan.

## 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Gemäß Runderlaß sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

## 8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als hochrangig eingestuft werden. Der Bereich fügt sich in die hier beginnende Bebauung des Ortskernes ein und wird in Richtung der freien Landschaftsräume im Westen, Norden und Osten durch die **vorhandenen** und die **ergänzten Knicks** abgeschirmt. Im Westen wird der erforderliche Lärmschutzwall mit knickartiger Vegetation bepflanzt, so daß zu dieser Seite eine sehr dichte Abgrenzung erfolgt.

Als Ergänzung zum Landschaftsbild **innerhalb** des Plangebiets werden folgende Regelungen festgesetzt:

- Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **50 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, 3 mal verpflanzt, in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 8 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, Standorte werden erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt,
- Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche **1** standortgerechter **Laubbaum**, Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm, **oder 1 Hochstammobstbaum**, Stammumfang in 1 m Höhe 10 - 12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der **Pflanzliste des Grünordnungsplan** zu verwenden, die als Anlage der Begründung Bestandteil zum Bebauungsplan werden.

**Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen durchgeführt, die die positive Gesamtbilanz unterstreichen:**

- ⇒ Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimalkonzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.
- ⇒ Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
  - ⇒ die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbinding in diesen Bereichen erhöht werden,
  - ⇒ die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.
  - ⇒ Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzungen von Fassadenbegrünung und die Anlage von Gründächern möglich, das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Insekten ist erwünscht.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kellinghusen .

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach

nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m <sup>2</sup>	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet einschl. privater Knickflächen	66.500	69,7 %
b.	Verkehrsflächen - neue Planstraßen 9.390 m <sup>2</sup> - vorh. Straßen 2.640 m <sup>2</sup> - neue Fußwege 1.330 m <sup>2</sup>	13.360	14,0 %
d.	öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz 2.220 m <sup>2</sup> - Grünflächen 640 m <sup>2</sup> - Knick 1.290 m <sup>2</sup>	4.150	4,3 %
e.	Waldflächen, stehen zur Umwandlung an	1.610	1,7 %
f.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	2.290	2,4 %
g.	Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.300	3,5 %
h.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	4.210	4,4 %
	<b>Gesamtflächen</b>	<b>95.450</b>	<b>100%</b>

## 11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der tiefbaulichen Erschließung betragen einschließlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation etwa **4.100.000,00 DM.**

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt etwa **1.000.000,00 DM.**

Von den Gesamtkosten von etwa **4.100.000,00 DM**

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einen Betrag von etwa **3.690.000,00 DM.**

Die Kosten für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung anzufordern.

Für die Gemeinde sind Kosten von etwa **410.000,00 DM**

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde eingeplant.

S  
[Redacted]  
Siegfried Kalls  
Bürgermeister

