



Gemeinde Kisdorf

Begründung inkl. Umweltbericht zur
15. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet
Hofstelle An de Loh 3

Verfahrensstand: Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom: 13.09.2023

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

DIRK  **MATZEN**
LANDSCHAFTSARCHITEXT BDLA

Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Dipl. Ing. Dirk Matzen Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchenstraße 20
22869 Schenefeld
Tel.: 040 - 8301746 , Fax: 040- 8397335
E-Mail: d.matzen@alice-dsl.net

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Anlass und Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	1
1.3	Kartengrundlage, Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen.....	1
1.4	Geltendes Planrecht	2
2	Bestand	2
2.1	Lage, Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2.2	Nutzung und angrenzende Strukturen	3
2.3	Grünbestand/ Landschaftliche Ausgangssituation.....	3
2.4	Erschließung.....	3
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	4
3	Alternativenprüfung	4
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021	5
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998	6
4.1.3	Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land).....	7
4.1.4	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021) .	8
4.1.5	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, 2020)	8
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
4.2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.2.2	Landschaftsplan.....	10
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
4.3.1	„Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG	11
4.3.2	Landschaftsschutzgebiet	11
4.3.3	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	11
4.3.4	Baumschutzsatzung	11
4.3.5	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	11
4.3.6	Boden, Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	12
4.3.7	Ortsentwicklungskonzept.....	12
5	Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	13
5.1	Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	13
5.2	Art der baulichen Nutzung (Bauflächen).....	14
5.2.1	Wohnbauflächen.....	14
5.3	Grünflächen	14
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft	14

5.5	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Telekommunikation.....	17
6.2	Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung.....	17
7	Flächen- und Kostenangaben.....	17
7.1	Flächenangaben	17
7.2	Kostenangaben.....	18
8	Umweltbericht	19
8.1	Vorbemerkungen	19
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans.....	20
8.1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bauleitplans berücksichtigt wurden ...	23
8.1.4	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	25
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen.....	26
8.2.1	Schutzgut Luft.....	26
8.2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	26
8.2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
8.2.1.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
8.2.2	Schutzgut Klima.....	27
8.2.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	27
8.2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
8.2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
8.2.3	Schutzgut Wasser.....	27
8.2.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	27
8.2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
8.2.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
8.2.4	Schutzgut Boden	29
8.2.4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	29
8.2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
8.2.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
8.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	30
8.2.5.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	30
8.2.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	30
8.2.5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
8.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	30
8.2.6.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	30
8.2.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33

8.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen	33
8.2.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter	34
8.2.7.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	34
8.2.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
8.2.7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
8.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	34
8.2.8.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	34
8.2.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
8.2.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
8.2.9	Schutzgut Fläche	35
8.2.9.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	35
8.2.9.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
8.2.9.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
8.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	35
8.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	35
8.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung.....	35
8.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	35
8.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	36
8.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	36
8.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	36
8.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	36
8.5	Zusätzliche Angaben	36
8.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	36
8.5.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
8.5.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	37
9	Artenschutzfachliche Abwägung	37
10	„Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH und Schutzgebiete, Baumschutz.....	37
11	Landschaftsplanerische Planungsziele.....	37
11.1	Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz.....	37
12	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Änderungsgebiet.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2021	6
Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan 1998 (Planungsraum I).....	7
Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan für den Planungsraum III Ost in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land)	7
Abb. 4 Auszug Landschaftsrahmenplan S-H, Karte 1.....	9
Abb. 5 Auszug Landschaftsrahmenplan S-H, Karte 2.....	9
Abb. 6 Flächennutzungsplan Kisdorf mit Verortung des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplans	10
Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf (1996).....	11
Abb. 8 Lage im Raum (Topografische Karte, Digitaler Atlas Nord 2022).....	19
Abb. 9 Flächennutzungsplanentwurf (Stand: 08.2023)	20
Abb. 10 Bestand (Luftbild, Digitaler Atlas Nord 2022).....	22

1 Grundlagen, Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Kisdorf ‚An de Loh‘ und die parallele Flächennutzungsplanänderung haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße An de Loh auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Hierfür soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten des Ortsteil Kisdorf-Dorf umgewidmet werden und so die bestehende Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens soll ein Beitrag geleistet werden, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Kisdorf zu decken und zugleich eine bereits erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bauleitplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 11.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sowie die parallele 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes am __. __. __ beschlossene und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Mit der Erarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrags sowie der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts wurde das Büro Dirk Matzen Landschaftsarchitekt, Schenefeld beauftragt.

1.3 Kartengrundlage, Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine Kartengrundlage, die im Auftrag der Vorhabenträgerin durch ein Vermessungsbüro erstellt wurde. Der Plan des Vermessungsbüros basiert hierbei auf einer amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 09. Februar 2022.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans sowie des parallelen Bebauungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I (REP Fortschreibung 1998)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, 2020)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf (FNP 2003)

- Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf (LP 1996)
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Weiterführend wurden folgende Gutachten bzw. umweltrelevante Stellungnahmen erstellt:

- Orientierende Vorerkundung, Beurteilung des Baugrunds sowie des Versickerungspotenzial, Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, 24.02.2022.
- Entwässerungskonzept für die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers von den Neubauflächen, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, 24.10.2022.
- Bewertung der Auswirkungen auf das gemeindliche Straßennetz infolge der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, 17.06.2022. (Durch die geringe Zunahme der Verkehre aus der Erschließung des B-Plans 37 sind keine signifikanten Verschlechterungen für die Abwicklung der Verkehre, sowohl im Bereich des Knotenpunktes der L 233 / "An de Loh" als auch für die weiteren benachbarten Knotenpunkte von Straßen im Gemeindegebiet zu erwarten.)
- Erfassung und Bewertung Lindenreihe, Baumsachverständiger M. Hartmann, 04.08.2022.
- Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl. Biol. Björn Leupolt, 05.12.2022
- Geruchsprognose, Lairm Consult GmbH, 27.07.2023.

1.4 Geltendes Planrecht

Der geltende **Flächennutzungsplan** (FNP) in seiner Fassung von 2003 der Gemeinde Kisdorf stellt das bebaute Plangebiet (im Westen) als gemischte Baufläche und den unbebauten Teil (im Osten) als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da für das Plangebiet bisher **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vorliegt, ist das Plangebiet aktuell als Innenbereich nach § 34 BauGB sowie in Teilen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten. Eine Wohnnutzung ist hier nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung und anschließenden Umsetzung der Planungsziele ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Um dem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, erfolgt die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kisdorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Bestand

2.1 Lage, Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Kisdorf liegt im Bundesland Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg, etwa 35 km nordwestlich von Hamburg. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kisdorf und umfasst ca. 2,3 ha.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die ehemalige Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 363 und 389 sowie 40/3 der Flur 22) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die angrenzende Bebauung des Pflegezentrums Kisdorf (Bebauungsplan Nr. 32)
- im Osten: durch Landwirtschaftsflächen
- Im Süden: durch die angrenzende Bebauung eines landwirtschaftlichen Betriebes im südlichen Verlauf der Straße *An de Loh*

im Westen: durch die Straße *An de Loh* (teilweise inbegriffen) und daran grenzende Einzelhausbebauung

(Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

2.2 Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet umfasst aktuell die ehemalige Hofstelle *An de Loh 3* mit einer angrenzenden Hofwiese sowie das Wohngrundstück *An de Loh 5*. Bei dem an der Straße befindlichen Gebäudeensemble *An de Loh 3* handelt es sich um der Landwirtschaft dienende Gebäude, bestehend aus einem Hauptgebäude, einem Betriebsleiterwohnhaus, einem Gülle-Tank und einigen Lagerhallen. Sämtliche bauliche Anlagen werden nicht mehr genutzt. Die im Osten angrenzende Hofwiese kann als Intensivgrünland beschrieben werden. Durch das Gebiet verläuft eine ringförmige Abzweigung der Straße *An de Loh*, die der Erschließung der bestehenden Bebauung dient.

Bei der nördlich des Änderungsgebietes gelegenen Bebauung handelt es sich um ein Seniorenheim, an welches weiter nördlichen die *Segeberger Straße* grenzt. Im Süden grenzt im Verlauf der Straße *An De Loh* ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet. Östlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die im weiteren östlichen Verlauf durch die Straße *Am Sandberg* unterbrochen werden. Auf die im Westen angrenzende Straße *An de Loh* folgen weitere Grundstücke, die überwiegend aus Einfamilienhausbebauung bestehen. Der Änderungsbereich markiert den Übergang zwischen dem zusammenhängenden Siedlungsgefüge Kisdorfs und der unbebauten, offenen Landschaft.

2.3 Grünbestand/ Landschaftliche Ausgangssituation

Topographie

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von rd. 3,0 m auf. Das Geländere Relief verläuft insgesamt eben von Norden nach Süden abfallend von 59,0 m über Normalhöhenull (ü NHN) auf 57,0 m ü NHN.

Baumbestand

Mit Ausnahme des in den Randzonen vereinzelt lokalisierten Baumbestands und des östlich angrenzenden Knicks, der als bioökologisch relevant eingeschätzt werden kann, sind keine weiteren Gehölze vorhanden. Im Nordwesten prägt eine Baumreihe aus alten Linden den Straßenverlauf *An der Loh*. Diese geschlossene Baumreihe stellt aus baumökologischer Sicht ein besonderes Ensemble dar.

Das Grünland stellt sich als Kaltluftentstehungsareal dar, die lokalen Klimaverhältnisse im Änderungsgebiet sind teilurbaner Prägung.

Dem Änderungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes im Norden durch die ehemalige Hofstelle eine bauliche Vorprägung zu. Die südlichen Teilflächen sind durch Freiflächen geprägt. Im Süden grenzt eine weitere Hofanlage an. Im Osten ist die Fläche durch den außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Knick räumlich gefasst. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund dieser teilweisen Vorprägung als mittel einzustufen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an einen bestehenden und bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann daher über die bereits vorhandene Straße *An de Loh* erfolgen, die an der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft und zudem eine ringförmige Einbuchtung in das Plangebiet hinein ausbildet. Über das örtliche Straßennetz ist zudem die Verbindung zum Ortskern der Gemeinde Kisdorf gegeben. Von dort aus lassen sich die ca. 5 km westlich gelegene Stadt Henstedt-Ulzburg, sowie die ca. 6,5 km nordwestlich gelegene Stadt Kaltenkirchen erreichen, welche jeweils auch über eine Autobahnzufahrt auf die *Bundesautobahn 7* verfügen. Nach Osten hin

besteht über den weiteren Straßenverlauf der *Segeberger Straße* eine Anbindung an die ca. 12 km entfernte *Bundesstraße B432*.

In etwa 150 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich im Norden die Bushaltestelle *Kisdorf, An de Loh*, die von den Buslinien 7973, 196 und 293 angefahren werden, wodurch auch eine Verbindung zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht.

Eine fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen begleitenden Fußweg entlang der Straße *An de Loh*. Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine öffentlichen Fußwegeverbindungen vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Kisdorf befinden, sind alle Grundstücke im Privateigentum.

3 Alternativenprüfung

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine **Nutzungsalternativen**.

Standortalternativen

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 sowie die zugehörige parallele 15. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung neuen Wohnraums in Kisdorf geschaffen werden. Für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung von rund 21 Einfamilienhäusern ist eine zusammenhängende Fläche mit einer gewissen Mindestgröße erforderlich.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde ihre Flächen gemäß einer Baulückenerfassung im Jahr 2019 geprüft.

Die Baulückenerfassung hat gezeigt, dass es innerhalb des Gemeindegebietes Kisdorfs nur ein begrenztes Angebot an bisher unbebauten Flächen gibt, die sich für die Realisierung eines solchen Vorhabens eignen.

Hervor gingen 18 kleinere, nicht zusammenhängende, private Baulückengrundstücke, auf die die Gemeinde jedoch kurzfristig keinen Zugriff hat und aktuell auch keine Entwicklungsabsichten von Eigentümerseite formuliert wurden.

Weitere durch die Baulückenerfassung ermittelte größere unbebaute Flächen sind öffentliche Grünflächen mit mehreren Spielplätzen, ein Friedhof, eine Fläche für die Entwässerung (RRB) sowie Waldflächen, die aufgrund ihrer zu erhaltenen Nutzung (Friedhof, RRB), der Erholungsfunktion bzw. des Schutzstatus nicht überbaut werden sollen.

Weitere größere Flächen, im Sinne einer Innenentwicklung, würden lediglich durch die Aufgabe von größeren landwirtschaftlichen Hofstellen/ Flächen zur Verfügung stehen. Vor kurzem wurde eine gemäß Baulückenerfassung ermittelte größere Baulücke geschlossen (B-Plan Nr. 19, 4. Änd. (festgesetzt als Wohngebiet); eine weitere größere Fläche ist bereits Bestandteil eines Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 36 (festgesetzt als Mischgebiet) bzw. für eine weitere landwirtschaftliche Fläche besteht aktuell von Eigentümerseite keine Umnutzungs- und damit keine Überplanungsabsicht. Eine wohnbauliche Entwicklung ist damit nicht absehbar bzw. kann durch die Gemeinde nicht gesteuert werden.

Eine weitere zentrale größere freie Fläche ist im Baulückenkataster als Fläche für Gemeinbedarf, Spielplatz, Bürgerhaus ausgewiesen. Die Fläche soll für eine gemeinbedarfliche Entwicklung vorbehalten werden und steht entsprechend nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aus diesem Grund soll die bisher landwirtschaftlich genutzte, zusammenhängende Fläche an der Straße *An de Loh* langfristig zu einem größeren Wohngebiet entwickelt werden, in welchem perspektivisch im Endausbauzustand insgesamt ca. 21 Wohneinheiten realisiert werden können. Das Grundstück ist zur Entwicklung von Wohnbauland insofern geeignet, dass es die erforderliche Mindestgröße für eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung aufweist und aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebietes ist eine Erschließung bereits vorhanden ist. An diese kann weiter angeknüpft werden. Die Nachverdichtung der vorliegenden Fläche kann zudem dazu beitragen, den bereits angedeuteten Siedlungsrand Kisdorfs zu schließen.

Durch die Nachnutzung einer bereits durch Bebauung geprägten Fläche wird zudem dem in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Ziel des schonenden Umgangs mit den Schutzgütern Boden, Fläche und Landschaft entsprochen.

Bereits im Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Kisdorf wird für die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde festgehalten, dass durch die Förderung der baulichen Nachverdichtung die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann. Ehemalige Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe stellen hierbei ein Nachverdichtungspotenzial dar. Zudem geht das OEK bereits auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“ ein.

Die Nutzung der Fläche *An de Loh* bietet sich somit für die Umsetzung der angestrebten Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Kisdorf an.

4 Planerische Rahmenbedingungen

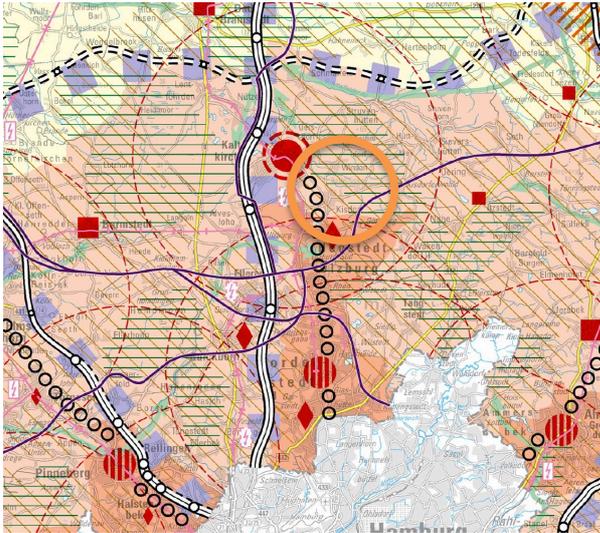
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert und werden in den jeweiligen Regionalplänen konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung im Kreis Segeberg und der Landesplanung im Land Schleswig-Holstein aufgeführt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben, die Fortschreibung ist Mitte Dezember des Jahres 2021 in Kraft getreten, hat damit den Landesentwicklungsplan von 2010 ersetzt und ist nun für den Bebauungsplanentwurf sowie die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans maßgeblich. Der Plan ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren und gilt insbesondere für Träger öffentlicher Belange (TÖB).



Dem LEP 2021 zufolge sind die Ordnungsräume um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel, Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. Kisdorf wird als **Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion** dargestellt und liegt in dem Ordnungsraum rund um Hamburg.

Des Weiteren liegt die Gemeinde im 10-km-Umkreis des Mittelzentrums Kaltenkirchen mit äußerem Siedlungsschwerpunkt und nahe des 10-km-Umkreis südlich gelegenen Mittelzentrums Norderstedt. Südlich befindet sich mit der Stadt Henstedt-Ulzburg ein Stadtkern I. Ordnung.

Abb. 1 Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan 2021

Von Osten nach Nordwesten an der Gemeinde verlaufend stellt der LEP ein Leitungsnetz Strom dar. Darüber hinaus wird die westlich der Gemeinde befindliche Autobahn 7 als sechs-streifige Bundesautobahn mit Anschlussstelle dargestellt. Dem Verlauf der Autobahn folgend wird zudem eine Landesentwicklungsachse dargestellt.

Parallel hierzu verläuft zwischen Autobahn und Landesentwicklungsachse und der Gemeinde Kisdorf von Norden nach Süden zudem die Siedlungsachsenausrichtung des Mittelzentrums Kaltenkirchen Richtung Hamburg sowie eine zu elektrifizierende, eingleisige Bahnstrecke.

Östlich an die Gemeinde angrenzend stellt der LEP zuletzt einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Individualverkehrs im Flächenland Schleswig-Holstein und weiterer Verkehrszuwächse, die im Planungszeitraum noch zu erwarten sind, soll das bestehende Straßennetz gesichert werden. Der Neubau oder Ausbau soll sich auf Maßnahmen konzentrieren, die für die Entwicklung Schleswig-Holsteins besondere Bedeutung haben. Durch die Schaffung eines Wohngebietes in Kisdorf, wird diesem raumordnerischen Grundsatz nicht geschadet.

4.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998

Für das Land Schleswig-Holstein existieren verschiedene Regionalpläne, wobei die Gemeinde Kisdorf im Planungsraum Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) verortet ist. Dieser Planungsraum umfasst neben dem Kreis Segeberg noch die Kreise Pinneberg, Herzogtum-Lauenburg und Stormarn. Der Regionalplan für den Planungsraum I gilt seit 1998. Eine Neuaufstellung des Regionalplans wird laut dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Abteilung Landesplanung in den nächsten Jahren erfolgen. Durch das neue Landesplanungsgesetz wird der Planungsraum vergrößert und umfasst unter dem Namen Planungsraum III zukünftig auch die Kreise Dithmarschen und Steinburg sowie die Kreisfreien Städte Lübeck und den Kreis Ostholstein. Bis zur angekündigten Neuaufstellung des Regionalplans, ist weiterhin der vorliegende Regionalplan aus dem Jahr 1998 der für den aufzustellenden Bebauungsplan maßgeblich (siehe Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan 1998 (Planungsraum I)).

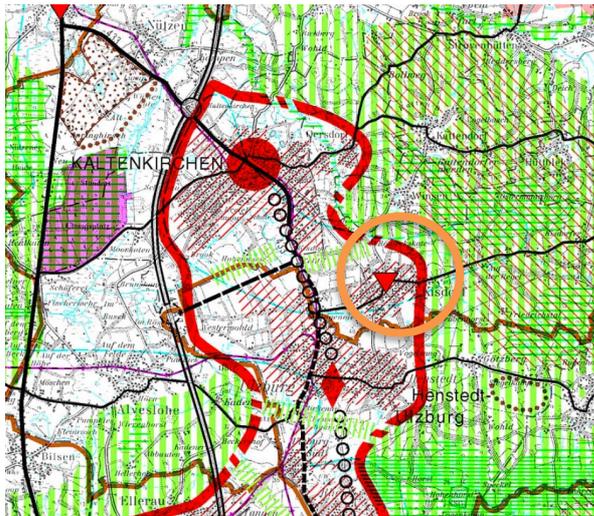


Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan 1998 (Planungsraum I)

Wie auch im Landesentwicklungsplan, wird die Lage der Gemeinde Kisdorf im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um Hamburg dargestellt. Der zentrale Bereich der Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen im Nahbereich des zentralen Ortes Kaltenkirchen. Laut Regionalplan wird dieser Ortslage eine besondere planerische Wohnfunktion zugewiesen und dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Henstedt-Ulzburg zugesprochen. Darüber hinaus liegt die Gemeinde innerhalb der Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte und wird von einer regionalen Straßenverbindung in West-Ost-Richtung durchquert.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde soll sich laut Regionalplan weiterhin auf den im Achsenraum gelegenen Bereich beschränken.

4.1.3 Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land)



Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan für den Planungsraum III Ost in Schleswig-Holstein (Windenergie an Land)

Am 31. Dezember 2020 ist die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III zum Thema Windenergie an Land in Kraft getreten. Der Planungsraum umfasst die kreisfreie Stadt Lübeck sowie die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg – in welchem sich auch die Gemeinde Kisdorf befindet – , Steinburg und Stormarn. Die Teilaufstellung weist für den Planungsraum Vorranggebiete mit Ausschusswirkung für die Windenergienutzung aus und setzt die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele und Grundsätze zur Windenergie an Land um.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Mindestabstände zu Windenergieanlagen sind in der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Windenergie an Land) im Umfeld des Siedlungsraumes der Gemeinde Kisdorf weder Vorranggebiete für Windenergie noch Vorranggebiete für Repowering dargestellt.

Grundsätzlich sind laut Regionalplan zum Thema Windenergie und Land jedoch einige Abstände zu bestehenden Siedlungsbereichen einzuhalten:

- 400 m Abstand zu Einzelhäusern und Splittersiedlungen im Außenbereich sowie zu Gewerbegebieten

- 800 m Abstand zu Siedlungsbereichen mit Wohn- oder Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind
- 1.000 m Abstand um Siedlungsbereiche mit Wohn- und Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind sowie um planerisch verfestigte Siedlungsflächen ausweisungen

4.1.4 Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I. 1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor.

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die **Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen**; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) **Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse** durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung **nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen**.

Die geplante Gebietsentwicklung stellt auf diese Grundsätze ab und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§1 Abs. 4 BauGB).

4.1.5 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, 2020)

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes am 27. Mai 2016 wurden in Schleswig-Holstein die Landschaftsrahmenpläne wieder eingeführt. Die Landschaftsrahmenpläne enthalten die überörtlichen (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes. Die Landschaftsrahmenpläne haben keine unmittelbare Rechtswirkung für Privatpersonen. Sie sind jedoch bei Planungen seitens der Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan (2020) ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Kisdorf befindet sich, wie im Regionalplan, im Bereich des Planungsraumes III.



Abb. 4 Auszug Landschaftsrahmenplan S-H, Karte 1

Laut Landschaftsrahmenplan Karte 1 liegt das westliche Siedlungsgebiet Kisdorfs innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist hiervon nicht betroffen. Darüber hinaus werden für einzelne Bereiche im Westen der Gemeinde Verbundachsen beziehungsweise Schwerpunktbereiche von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt. Die vorliegende Planung kollidiert nicht mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.



Abb. 5 Auszug Landschaftsrahmenplan S-H, Karte 2

Laut Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes ist das Gemeindegebiet Kisdorfs ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, darüber hinaus sind große Bereiche der Gemeinde als Knicklandschaft dargestellt.

4.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

4.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf in seiner genehmigten Fassung von 2003, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Änderungsgebietes der 15. Änderung des FNP's befinden.



Der Flächennutzungsplan Gemeinde Kisdorf stellt das westliche Plangebiet als gemischte Baufläche sowie den östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 6 Flächennutzungsplan Kisdorf mit Verortung des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplans).

Darüber hinaus wurde im Bereich des Plangebiet bzw. angrenzend ein Immissionsschutzradius gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Abb. 6 Flächennutzungsplan Kisdorf mit Verortung des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplans

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB ist für die Realisierung der vorstehenden Planungsziele eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des B-Plans Nr. 37 nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich entsprechend der neuen städtebaulichen Zielsetzung als Wohnbaufläche, als Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

4.2.2 Landschaftsplan

Der 1996 beschlossene Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf trifft für das gesamte Gemeindegebiet verschiedene Aussagen zu Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für schutzwürdige Lebensräume, die Erholungsnutzung Wander- und Reitwege, zur Grünentwicklung der Siedlungsstruktur und verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Darüber hinaus werden auf örtlicher Ebene konkrete Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung in verschiedenen Plänen dargestellt.

Grundsätzlich kommt dem gesamten Gemeindegebiet Kisdorfs auf Grund seiner besonderen naturräumlichen Lage der Berücksichtigung der Landschaftsplanung bei der Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Das übergeordnete Ziel der Landschaftsplanung in Kisdorf besteht darin, vorhandene Qualitäten langfristig zu sichern und bereits vorhandene Beeinträchtigungen zu reduzieren. Die naturräumliche Bedeutung von Landschaftsräumen soll gesichert und in Teilbereichen durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen hergestellt werden. Darüber hinaus sollen durch ein entsprechendes Nutzungskonzept die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gewährleistet, freiraumbezogene Erholung gestärkt und das dörfliche Landschaftsbild entwickelt werden.



Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde (1996) sind für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Flächen für die Landwirtschaft, Siedlungsfläche als Dorfgebiet sowie die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Straße *An der Loh* dargestellt. Knicks begrenzen die Fläche im Norden und Osten. Für die im Osten angrenzenden Freiflächen bis an den Knick wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Lindenreihe an der Straße *An der Loh* ist symbolisch mit Baumdarstellungen erfasst.

Abb. 7 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf (1996)

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

4.3.1 „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 12 LNatSchG (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Nordosten verläuft ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützter Knick mit Grenzgraben. Im Osten grenzt außerhalb des Änderungsbereichs ein Knick an den Grenzgraben an.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht.

4.3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Änderungsgebiet liegt weit außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Es ergeben sich somit hieraus keine zu beachtenden Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans.

4.3.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Änderungsgebiet liegt weit außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Es ergeben sich somit hieraus keine zu beachtenden Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans.

4.3.4 Baumschutzsatzung

Eine Baumschutzsatzung für die Gemeinde Kisdorf existiert nicht.

4.3.5 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

Zum Vorkommen archäologischer Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze im Änderungsgebiet liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) vom 30.12.2014 (GVBl. 2015, 2) alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen.

Dort ist außerdem der Beginn der Erschließungsmaßnahmen spätestens 3 Wochen vorab mitzuteilen, damit eine fachgerechte denkmalpflegerische Kontrolle der Bauarbeiten erfolgen kann. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage treten, so ist für deren fachgerechte Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen.

4.3.6 Boden, Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Hofnutzung stark gestört und im Bereich der hofnahen Freiflächen ungestört.

Das Grünland des Änderungsgebietes ist durch eine Bodenschichtung aus Mutterboden, Auffüllungen, Sand, Geschiebelehm, Geschiebemergel, Torf und vereinzelt Mudde geprägt, die als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft werden kann.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen konnten Wasserstände zwischen Geländeoberkante und ca. 5,90m unter Geländeoberkante erkundet werden. Eine Vorflut für das Änderungsgebiet ist durch einen im Osten und Südosten das Plangebiet begrenzenden offenen Graben (Grenzgraben) gegeben. Dieser Graben verläuft jenseits der Südgrenze nach Süden in eine Verrohrung unterhalb der angrenzenden Hofstelle weiter nach Süden. In den Graben werden zahlreiche Flächendrainagen aus dem Änderungsgebiet eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Straße *An der Loh* wird im Südosten über einen parallel zur Straße verlaufenden Graben versickert.

Altlasten

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten. In der Analytik von vier Mischproben ergaben sich keine Hinweise auf Bodenbelastungen. Sämtliche Werte liegen unterhalb der Bemessungsgrenzen. Gemäß LAGA Zuordnung sind die Böden als unbelastet einzustufen.

Hinweis:

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Kampfmittelverdacht

Die Gemeinde Kisdorf stellt kein Verdachtsgebiet für Kampfmittel bzw. Munitionsfunde dar.

Hinweis:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht jedoch nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bzw. die Polizei zu benachrichtigen.

4.3.7 Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 17.01.2019 die Aufstellung eines gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) beschlossen, um die geplanten Ziele der gemeindlichen Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre zusammenzufassen.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt hierbei einen städtebaulichen Rahmenplan als informelles Planwerk dar, welches nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Motto des Ortsentwicklungskonzeptes lautet *„Zielsicher und zuverlässig in die Zukunft“*.

Im Rahmen des OEK hat sich die Gemeinde Kisdorf mit den Möglichkeiten ihrer zukünftigen Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auseinandergesetzt. Wichtige Aspekte sind neben der Wohn- und Freiraumgestaltung auch die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums.

Im Rahmen des OEK werden Potenzialflächen innerhalb Kisdorfs zur Entwicklung von Wohnraum festgehalten, hierbei wird u.a. ein Teilbereich nordöstlich des hier vorliegenden Änderungsbereiches identifiziert. Zudem geht das OEK bereits auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“ ein.

Gemäß OEK wird für die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde festgehalten, dass durch die Förderung der baulichen Nachverdichtung die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann. Ehemalige Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe stellen hierbei ein Nachverdichtungspotenzial dar. Die hier vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes.

5 Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

5.1 Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Kisdorf. Hierdurch soll die bestehende Siedlungskante geschlossen und ein bereits anthropogen überformtes Gebiet nachgenutzt werden und so zusätzlicher Wohnraum für Kisdorf geschaffen werden.

Das derzeitige Bebauungskonzept sieht die Schaffung von etwa 21 Einfamilienhäusern in einer aufgelockerten Bauweise vor. Der östliche Teil des Plangebietes, welcher derzeit eine unbebaute Grünfläche aufweist, soll auch weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden, um damit am Siedlungsrand einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft auszuformulieren. Hier sind lediglich ein Spielplatz sowie eine Regenrückhaltefläche vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes soll von der Straße *An de Loh* aus erfolgen. Um eine gesicherte fußläufige Erschließung in und aus dem Plangebiet in die angrenzenden Wohngebiete heraus zu sichern, soll südlich der geplanten Zufahrt in das Plangebiet und südlich der Zufahrt in die Straße *Etzberg* eine zusätzliche Querungsmöglichkeit in der Straße *An de Loh* realisiert werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde gesichert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 entsprechen den Zielsetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1-4 BauGB. So wird ein Angebot an neuem Wohnraum geschaffen, das sich gerade auch an (junge) Familien richtet. Durch die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus den sozialen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entsprochen und eine entstehende Nachfrage gedeckt. Durch die Realisierung des Vorhabens wird zudem ein bestehender Ortsteil, welcher v.a. wohnbaulich geprägt ist, erweitert. Das Änderungsgebiet eignet sich aufgrund seiner Lage sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung besonders gut für die angestrebte Nutzung. Im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen wird die Funktionsfähigkeit des Ortsteils insgesamt gestützt und der Zielsetzung, der Vermeidung einer Zersiedelung sowie dem baulichen Anschluss an Siedlungsrandern, entsprochen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen sowie dem Ausschluss von Bebauung im östlichen Teil des Änderungsgebietes wird auch den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

5.2 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)

5.2.1 Wohnbauflächen

Übergeordnetes Planungsziel ist die Schaffung eines Wohnquartiers bestehend aus Einfamilienhäusern. Entsprechend des Nutzungskonzeptes sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplans die wohnbauliche Nutzung derzeit landwirtschaftlich genutzter bzw. brachliegender Flächen vorbereitet und damit primär der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum vor allem für junge Familien in Form von Einfamilienhäusern in durchgrünten Wohnquartieren Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der umliegenden Gebietsprägung in Form von bereits vorhandener Wohnbebauung im westlichen Umfeld des Gebietes für die Entwicklung eines Wohngebietes. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und dem angrenzenden Naturraum im Osten bzw. Süden des Plangebietes sind die Voraussetzungen für ein ruhiges Wohngebiet gegeben, bei dem auch ein Bezug zur freien Landschaft hergestellt werden kann.

Die angestrebte Nutzungsstruktur lässt sich planungsrechtlich vollumfänglich mit der Darstellung von **Wohnbauflächen (W)** gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO abbilden.

5.3 Grünflächen

Um die sozialen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie der bereits im Umfeld des Änderungsgebietes Wohnenden gerecht zu werden, wird für den östlichen Teilbereich des Gebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die geplante Grünfläche mit Spielplatz liegt innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft. Durch die Errichtung eines Spielplatzes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die abgelegene Lage des Spielplatzes besteht zudem kein Unfallrisiko durch umliegende Straßenverkehrsflächen. Ferner wird nördlich der öffentlichen Grünfläche gelegen, eine private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Privater Garten“ dargestellt. Die Fläche soll neben den Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und den Maßnahmenflächen am östlichen Plangebietsrand einen naturbelassenen (privatgenutzten) Bereich und einen grünen Freiraum und damit einen Übergang bzw. Puffer in die/ zur anschließend offenen Landschaft bilden.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft

Um eine Mindestbegrünung des Änderungsgebietes sowie die Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft zu sichern und so den Belangen des Umweltschutzes und dem Erhalt natürlicher Umweltfunktionen nachzukommen, werden im Bauleitplanverfahren entsprechende Maßnahmen getroffen.

Da das Plangebiet im Osten an den unbebauten Landschaftsbereich Kisdorfs grenzt, soll die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches von Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus wird im Sinne des optisch zu schützenden bzw. zu entwickelnden Landschaftsbildes und zur Kompensation erfolgreicher Eingriffe durch die bauliche Entwicklung eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im östlichen Teilbereich des Änderungsgebietes dargestellt. Durch die Umsetzung der Maßnahmenfläche wird zudem zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Entwicklungsziel ist eine Biotopaufwertung des aktuell intensiv genutzten, artenarmen Wirtschaftsgrünlands. Mit der Anpflanzung von Obstbäumen und einer extensiven Nutzung des Grünlands als zweischürige Mähwiese sollen die Pflanzenartenvielfalt erhöht und damit die Lebensraumstrukturen nachhaltig verbessert werden. Ergänzend dazu werden auf Ebene des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 37 weitergehende Festsetzungen zur Qualifizierung der Flächen getroffen.

5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein für die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers von den Neubauflächen (24.102022) durch ein Ingenieurbüro erarbeitet, um den sachgerechten Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten. Um das örtliche Sietnetz nicht zu überlasten, sieht das Entwässerungskonzept die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes vor, in welchem anfallendes Niederschlagswasser von der Planstraße und den privaten Grundstücks- und Wegeflächen zunächst gesammelt und anschließend gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz unterhalb der Straße *An de Loh* eingeleitet wird. Das auf kleineren Flächen (Terrassen, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann über angrenzende Grün- und Gartenbereiche dezentral abgeleitet und versickert werden. Das Rückhaltebecken wird als Nassbecken in Erdbauweise hergestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung daher im südöstlichen Teilgebiet eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde auch die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz gemäß dem Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW-1" beurteilt. Durch die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird die Intensität des Eingriffes durch die geplante Bebauung im Plangebiet dargestellt. Dabei wird nach den folgenden drei Fällen unterschieden:

- | | |
|--------|--|
| Fall 1 | weitgehend natürlicher Wasserhaushalt, bei dem keine Überprüfung erforderlich wird |
| Fall 2 | deutliche Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes, bei der eine lokale Überprüfung erforderlich wird |
| Fall 3 | extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes mit der Erfordernis einer lokalen und regionalen Überprüfung |

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet zeigt folgendes Ergebnis:

Grenzwerte	Fall 1 ± 5%	Fall 2 ± 15%
a – Abflüsse	nicht eingehalten	nicht eingehalten
g – Versickerung	eingehalten	eingehalten
v – Verdunstung	nicht eingehalten	eingehalten

In der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden die zulässigen Grenzwerte im Fall 1 nur für die Versickerung und im Fall 2 bei einer Änderung von 15 % bei der Versickerung und der Verdunstung eingehalten. Damit ist von einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Die Abwägung der Ergebnisse erfolgt dahingehend, dass für die Erhöhung der verdunstungswirksamen Flächen für Nebengebäude eine Dachbegrünung festgesetzt ist.

Der Versickerungsanteil beträgt bei der Referenzfläche 36,1 %. Bedingt durch die in Teilbereichen oberflächennah anstehenden bindigen Böden und die hohen Wasserstände ist eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser planerisch nicht möglich.

Durch die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten in dem Plangebiet erhöht sich der Abfluss von der Fläche um rd. 19 %. Mit der Herstellung des Rückhaltebeckens werden die zusätzlichen Abflussmengen zurückgehalten und auf eine für die Krambek und die nachfolgenden Gewässer vertretbaren Menge gedrosselt.

Hinzu kommt, dass eine Teilfläche der Straße "An de Loh", die das Wasser derzeit über Gräben und Verrohrungen direkt in die Krambek ableitet, über einen zu setzenden Straßenablauf mit an die RW-Kanalisation der Erschließung angeschlossen und somit mit über das geplante Rückhaltebecken entwässert wird.

Die anteilige Straßenfläche hat eine Größe von rd. $A_u = 417 \text{ m}^2$. Bei der zugrunde gelegten Niederschlagsspende von $r_{15;0,2} = 171,0 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$ beträgt der rechnerische Abfluss von dieser Fläche $Q_{\text{Straße}} = 7,1 \text{ l/s}$.

Durch den Anschluss der Straßenfläche wird neben der Reinigung des Straßenwassers eine geringfügige Reduzierung der Einleitmenge in die Gewässer erreicht.

$$Q_{\text{Straße}} = - 7,1 \text{ l/s}$$

$$\underline{Q_{\text{drmax}} = +5,1 \text{ l/s Q}}$$

$$\text{Einleit} = - 2,0 \text{ l/s}$$

Der Anteil der verdunstungswirksamen Flächen wird durch die Erschließung von 63 % auf 50 % reduziert. Mit den im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehenen textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung der Nebengebäude werden Maßnahmen zur Kompensierung der Verdunstungsanteile und Reduzierung von Spitzenabflüssen getroffen.

In der Gesamtbetrachtung können die Abweichungen der Werte in Bezug auf die Referenzfläche akzeptiert werden. Unabhängig von weiteren Prüfungen und Maßnahmen zur Reduzierung von Abflüssen im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte, sollen die Grundzüge für die Ableitung des Niederschlagswassers daher beibehalten werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Telekommunikation

Es ist vorgesehen das Änderungsgebiet über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) anzuschließen.

6.2 Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenflächen, privaten Grundstücksflächen und Stellplätzen erfolgt über Freigefälleleitungen in der Planstraße in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Aus dem Rückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt über eine neu herzustellende Leitung im Bereich der südlich geplanten Grundstücke, in der Straße *An de Loh* und über die angrenzende Wiese in südliche Richtung bis zur Einleitung in die Krambek abgeleitet (vgl. Kap. 5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses).

Schmutzwasser

Nach aktuellem Planungsstand wird das im Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser durch ein neu zu bauendes Kanalsystem unterhalb der entstehenden Verkehrsflächen der Planstraße in das bestehende Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Kisdorf in die Straße *An de Loh* eingeleitet. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen der SW-Kanalisation sind in der Lage, die zusätzlichen Mengen an häuslichem Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet aufzunehmen und abzuleiten.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha. Davon entfallen voraussichtlich auf

die Wohnbauflächen	17.856 m ²
die Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	1.833 m ²
die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.070 m ²
die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Garten“	669 m ²
die Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.354 m ²
Änderungsgebiet insgesamt	22.782 m²

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Kisdorf keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

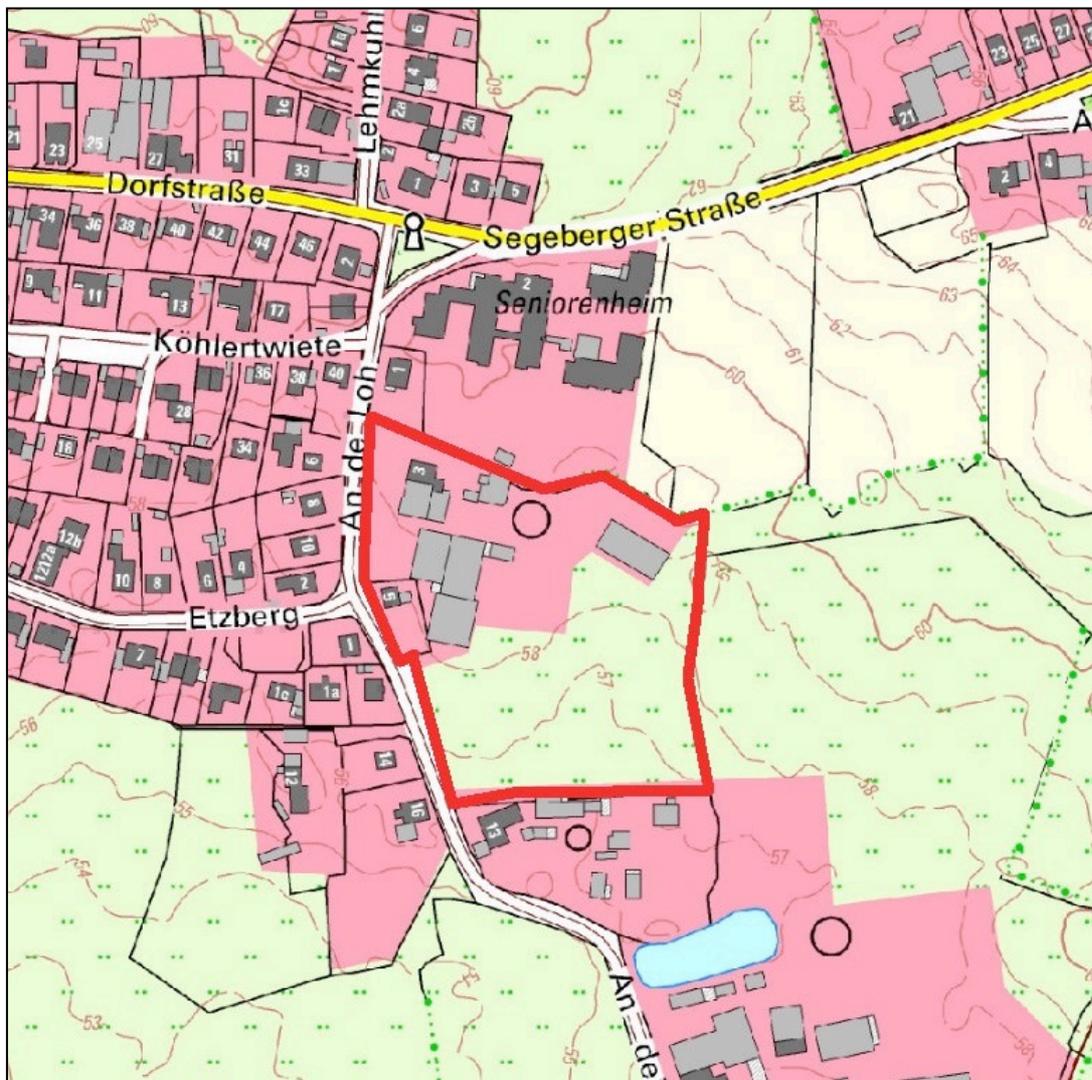
8 Umweltbericht

8.1 Vorbemerkungen

Für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht konzentriert sich vorrangig auf die für den jeweiligen Bauleitplan abwägungsrelevanten Inhalte, d. h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans.

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung in Kisdorf werden die naturräumlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet. Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert, die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen überprüft, um ggfs. Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplan zu entwickeln und zuzuordnen.

Abb. 8 Lage im Raum (Topografische Karte, Digitaler Atlas Nord 2022)



8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße *An de Loh* auf einer Fläche von rd. 2,3 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von rd. 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Wohnbauflächenausdehnung nach Osten orientiert sich bis an die festgelegte Landesbaugrenze.

In der östlichen Grünflächenzone werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ein Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

Die geplante Erschließung erfolgt von Westen mittels einer Bügelstraße über die Straße *An de Loh*.

Abb. 9 Flächennutzungsplanentwurf (Stand: 08.2023)



8.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Änderungsbereich des FNP's umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Tab. 1 Flächenausweisung

Flächennutzung	Flächenausweisung in m ²
Wohnbauflächen	17.856
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	1.833
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.070
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Garten“	669
Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.354
Plangebiet insgesamt	22.782

Im Westen grenzt die Straße An de Loh, im Norden Wohnbauflächen, im Osten Landwirtschaftsflächen und im Süden eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Bestand

Der gesamte Planbereich stellt sich aktuell als ehemalige Hofstelle mit Hofwiese dar.

Die vormals der Landwirtschaft dienenden Gebäuden (Hauptgebäude, Betriebsleiterwohnhaus, Gülle-Tank, Hallen) werden nicht mehr genutzt. Die Hofwiese ist als artenarmes Intensivgrünland anzusprechen.

Im Nordosten wird das Grundstück durch einen Knick Wall begrenzt. Im Osten wird der Grenzverlauf durch einen weitgehend vegetationslosen, temporär wasserführenden Graben markiert, der wiederum östlich durch einen außerhalb des Plangebiets liegenden Knick flankiert wird. Der südliche Grabenverlauf liegt vollständig im Plangebiet.

Baumbestand ist, mit Ausnahme einer markanten Linden-Baumreihe im Nordwesten, nur vereinzelt in den Randzonen vorhanden. Die Bäume werden einzeln erfasst und im Hinblick auf ihre Erhaltungswürdigkeit beurteilt. Die Baumreihe im Nordwesten, bestehend aus alten Linden, wird wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie des Artenschutzes einer vertiefenden Baumbetrachtung unterzogen.

Abb. 10 Bestand (Luftbild, Digitaler Atlas Nord 2022)



8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Schleswig-Holstein sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Aufstellung des Bauleitplans von Bedeutung sind. Im Landschaftsplan für die Gemeinde Kisdorf wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Bereich mit einer möglichen baulichen Entwicklung dargestellt. Im Folgenden werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden, aufgelistet:

Schutzgut Luft

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In der 39. BImSchV werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM₁₀ festgelegt, die einzuhalten sind.

Laut § 1 Abs. 1 BImSchG sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen von schädlicher Umwelteinwirkung (z.B. Luftverunreinigungen) ist vorzubeugen.

Den Zielen wird im Flächennutzungsplan mit der Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprochen. Außerdem werden im Rahmen der Flächengestaltung Wasserflächen vorgesehen, die eine lufthygienisch positive Wirkung entfalten können.

Schutzgut Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den Zielen wird im Flächennutzungsplan mit Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprochen. Außerdem werden Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser getroffen, die die natürlichen Kreisläufe des Naturhaushalts unterstützen.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen. § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Diesen Zielen wird im Flächennutzungsplan mit der Ausweisung von Flächen, die zur Rückhaltung und Teilversickerung des Niederschlags auf un bebauten Flächen vorsehen, entsprochen.

Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz ist der Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers langfristig zu schützen.

§ 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz besagt die Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trägt zur Förderung der Bodenentwicklung bei.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG besagen die Ziele des besonderen Artenschutzes, dass Tatbestände des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens verboten sind.

Diesen Zielen wird im Flächennutzungsplan insofern entsprochen, als mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dem Erhalt und der Entwicklung von bioökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen die Funktion als Lebensraum für Tiere erhalten und neu geschaffen werden können.

Schutzgut Landschaft- und Stadtbild

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds vor.

Die Flächennutzungsplanänderung widerspricht nicht den übergeordneten Entwicklungszielen des Raumes. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sind Ausweisungen von Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung des neuen Siedlungsrandes zur freien Landschaft vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 30. Dezember 2014 ist es Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken,

dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landespflege ebezogen werden.

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der § 50 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) legt fest, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind.

Laut § 50 Absatz 1 Satz 2 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB sind bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In § 4 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532, 2537) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

Dem Ziel der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen im oben genannten Sinne wird in der Flächennutzungsplanänderung mit einer Ausweisung als Wohnbaufläche entsprochen.

Geruchsimmissionen aus der südlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltung) sind nicht zu besorgen.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden an dem Standort vormals intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Rund 40 % der Fläche sind baulich überprägt. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus keine weiteren Konsequenzen.

8.1.4 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie Artenschutzprüfung für das Plangebiet liegt mit Datum vom 5.12.2022 vor.

Baugrundgutachten

Baugrundbeurteilung, Februar 2022. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden in 2022 sieben Rammkernsondierungen bis auf eine Tiefe von max. 8,0 m abgeteuft.

Oberflächenentwässerungskonzept

Entwässerungskonzept für die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers von den Neubauflächen, 24.10.2022. Zielsetzung ist eine zentrale, vollständige Oberflächenwasserbewirtschaftung im Planungsraum.

Lärmtechnische Untersuchung

Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor. Im Hinblick auf die zukünftige Wohngebietsentwicklung sind die Auswirkungen von der Segeberger Straße ausgehende Lärmeinwirkungen nicht relevant.

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Bewertung der Auswirkungen auf das gemeindliche Straßennetz infolge der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet, Juni 2022. Durch die geringe Zunahme der Verkehre aus der Erschließung des B-Plans 37 sind keine signifikanten Verschlechterungen für die Abwicklung der Verkehre, sowohl im Bereich des Knotenpunktes der L 233 / "An de Loh" als auch für die weiteren benachbarten Knotenpunkte von Straßen im Gemeindegebiet zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen, ausgehend von landwirtschaftlicher Tierhaltung im Umfeld des Plangebiets, werden ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung eine Überschreitung des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen überwiegend nicht zu erwarten ist.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

8.2.1 Schutzgut Luft

8.2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet im Dorfgebiet Kisdorf stellt sich als ehemalige Hoffläche mit einem hälftig baulich entwickelten Areal dar und weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme auf. Die südlichen Flächen stellen sich als freie Grünlandfläche dar. Im Süden angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, im Osten angrenzend freie Landwirtschaftsflächen.

Mit Ausnahme des in den Randzonen vereinzelt lokalisierten Baumbestands und des nordöstlich verlaufenden Knicks sind keine weiteren Gehölze vorhanden. Das Grünland stellt sich als Kaltluftentstehungsareal dar.

Von der *Segeberger Straße* wirken keine relevanten Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Eine besondere Wertigkeit des Plangebietes ist im Hinblick auf die Luft nicht gegeben.

8.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die lufthygienische Produktivität der Freiflächen wird, auch wenn weitere Teile zukünftig versiegelt werden, aufgrund der geringen Flächengröße nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es wird Grünvolumen durch vorgesehene Neuanpflanzungen auf einer Streuobstwiese am östlichen Siedlungsrand langfristig entwickelt.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für dieses Schutzgut aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

8.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neuanpflanzungen innerhalb der Wohnbauflächen und der Maßnahmenfläche verbessert werden. Im Bebauungsplan werden Gehölzanpflanzungen im reinen Wohngebiet festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird Grünvolumen langfristig entwickelt und werden die bioklimatischen Wirkungen wie Verschattungs- und Filterfunktionen optimiert.

8.2.2 Schutzgut Klima

8.2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Lokalklima

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 mm angegeben. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,3°C, der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Flächennutzungsplanänderungsgebiet sind teilurbaner Prägung. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen tragen begünstigend zur Kaltluftentstehung bei.

8.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Zunahme versiegelter Flächen geht zeitgleich die Reduzierung vegetationsgeprägter, bioklimatisch aktiver Freiflächen einher. Es sind graduelle Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen wie der Zunahme von Wärmeineffekten zu erwarten. Bebaute Areale weisen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorption und Wärmeabstrahlung auf und tragen so zu Wärmeineffekten bei.

Bei einer im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Dichte von GRZ 0,3 und der geringen Flächengröße des reinen Wohngebietes sind diese Effekte als geringfügig einzustufen.

8.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Erhalt eines Grünstreifens im Osten mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese und eines Regenückerhaltebeckens fördert hier eine positive Kleinklimabildung.

Der Altbaumbestand (Linden-Baumreihe) nordöstlich der Straße An de Loh sowie weitere Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

8.2.3 Schutzgut Wasser

8.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Wasserhaushalt und Besiedlung

Natürliche Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen. Eine Vorflut für das Plangebiet ist durch einen im Osten und Südosten das Plangebiet begrenzenden offenen Graben (Grenzgraben) gegeben. Dieser Graben mündet südlich außerhalb des Planänderungsgebiets in die Krambek.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gemäß der Durchlässigkeit heute nicht eingeschränkt. Der mittlere Flurabstand des **oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters** ist mit variablen Flurabständen von oberflächennah 0,00 bis 5,90 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Es handelt sich hierbei um Grund-/Stauwasser oberhalb bzw. innerhalb der bindigen Geschiebeböden. Mit Schwankungen des Grundwasser-/ Stauwasserspiegels in Abhängigkeit der Dauer und Intensität von Niederschlagsereignissen ist zu rechnen.

Aufgrund der Klassifizierung der anstehenden Mittel- und Feinsande als durchlässig bis stark durchlässig ist wegen des örtlich geringen Flurabstandes von kurz unter Geländeoberkante eine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das von einem reinen Wohngebiet abgeleitete Niederschlagswasser gilt nach den einschlägigen Bestimmungen als „gering verschmutzt“. Eine gezielte **Versickerung** von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Entwicklung ist grundsätzlich möglich, wird aber aus Baugrundbewertungssicht aufgrund des örtlich z.T. hoch anstehenden Grund-/Stauwassers über bindigen Böden nicht empfohlen.

Als „normal verschmutzt“ wird Niederschlagswasser von Mischgebieten, Parkplätzen, Hauptverkehrsstraßen und entsprechenden Gebieten eingestuft. Bei den hier vorliegenden und geplanten Verkehrsflächen des Wohngebiets erfüllt eine Muldenversickerung die Anforderungen ohne Dränage bei Teilversickerung in den Untergrund bzw. Ableitung in das Regenrückhaltebecken.

Die Entwässerung innerhalb des Gemeindegebiets erfolgt im Trennsystem.

8.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Abhängig von der Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen Wohnbebauung und Erschließung wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/Stauwassers reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, dass das von der öffentlichen Planstraße und den privaten Grundstücken abgeleitete Oberflächenwasser zur Rückhaltung und Reinigung in das geplante Regenrückhaltebecken (RHB) im südöstlichen Bereich des Plangebiets eingeleitet wird. Das Rückhaltebecken wird als Nassbecken in Erdbauweise hergestellt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse im Untergrund ist keine Abdichtung des RHB vorgesehen. Die Abflussmenge aus dem RHB wird auf maximal 5,1 l/s reduziert. Die Vorflut für die Ableitung des Niederschlagswassers ist die weiter südlich verlaufende Krambek, die ihrerseits in die Pinnau einmündet. Zur Ableitung des Wassers aus dem RHB wird im südlichen Anschluss an das Plangebiet ein neuer Regenwasserkanal (DN 400) hergestellt. Sollte in Folge größerer Regenereignisse das Aufnahmevermögen des RHB überschritten werden, kann über den vorgesehenen Notüberlauf des Ablaufbauwerks eine zusätzliche Menge über die Ablaufleitung DN 300 abgeführt werden.

Mit der Zielsetzung einer örtlichen Oberflächenwasserbewirtschaftung mit vollständiger Rückhaltung im Plangebiet wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse sowie der Vorflutverhältnisse vorsorglich vermieden. In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

8.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfolgt aktuell eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwasserabflusses über den vorhandenen Graben im Osten. Mit dem Ziel einer Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet soll eine kontrollierte Ableitung unter Berücksichtigung möglicher Einleitmengenbegrenzungen erfolgen.

Mit dem Ziel der zentralen Regenwasserrückhaltung im Flächennutzungsplangebiet in einem ausreichend dimensionierten RHB, das in der Lage ist, auftretende extreme Niederschläge aufzunehmen, soll der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet kontrolliert und nachhaltig vermieden werden, um so Auswirkungen auf benachbarte Flächen und auf die Vorflut Krambek zu unterbinden. Einleitmengenbegrenzungen der Gemeinde werden beachtet.

8.2.4 Schutzgut Boden

8.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von gut 3,0 m auf. Das Geländere relief verläuft, mit Ausnahme des Übergangs von den Hofflächen zur Wiese, insgesamt eben von Norden nach Süden abfallend.

Die **natürlichen Bodenfunktionen** Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Hofnutzung stark gestört und im Bereich der hofnahen Freiflächen ungestört.

Im Plangebiet wurden 2022 siebzehn Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Kleinramm-bohrungen wurden bis zu max. 8,0 m unter Geländeoberkante (uGOK) abgeteuft. Es ergibt sich folgende Bodenschichtung: Mutterboden – Auffüllung – Sand – Geschiebelehm - Geschiebemergel - Torf – vereinzelt Mudde. Bei den unterhalb von Mutterböden und Auffüllungen anstehenden gewachsenen Sanden handelt es sich um Mittelsande, die vereinzelt von Fein- und Grobsanden, tlw. mit kiesigen Anteilen, durchsetzt sind. Sie gelten aufgrund ihrer Klassifizierung als durchlässige bis stark durchlässige Böden. Gleichzeitig sind es Böden mit hoher Empfindlichkeit in Bezug auf das z.T. oberflächennah anstehende Grundwasser. Wasserstände wurden zwischen 0,00 und 5,90 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Im oberen, mittleren Wiesenbereich steht das Grundwasser oberflächennah an. Das Grundwasser/ Stauwasser unterliegt niederschlagsabhängigen Schwankungen.

Altlasten

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten. In der Analytik von vier Mischproben ergaben sich keine Hinweise auf Bodenbelastungen. Sämtliche Werte liegen unterhalb der Bemessungsgrenzen. Gemäß LAGA Zuordnung (LAGA TR Boden, 2004) sind die Böden als unbelastet einzustufen.

8.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Im Zuge der baulichen Entwicklung des Wohngebiets belaufen sich der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen durch Gebäude, Stellplätze, Nebenflächen, die neue Erschließungsstraße und der Kinderspielfläche auf bis zu 8.816 m².

Beim Umgang mit dem Boden sind die Anforderungen nach § 12 Bundes-BodenschutzVO an das Ein- und Aufbringen von Materialien zu berücksichtigen.

Altlasten

Nicht betroffen.

8.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bodenfunktion

Der Bodenverlust durch Überformung mit Gebäuden, Erschließungsstraße, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen führt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Diese Umweltauswirkungen lösen ein Kompensationserfordernis aus.

Mit der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine bodenstabilisierende Maßnahme getroffen. Die Darstellungen dienen

dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die einschlägigen Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

Altlasten

Altlasten sind nicht betroffen.

8.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

8.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird einseitig im Westen durch die wenig frequentierte Straße An de Loh tangiert. Im Norden schließen Wohnbauflächen, im Osten landwirtschaftlich geprägte Flächen mit einer homogenen Nutzungsstruktur (Acker) und im Süden eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Dem Änderungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes im Norden durch die ehemalige Hofstelle eine bauliche Vorprägung zu. Die südlichen Flächen sind als freie Grünlandflächen geprägt. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund dieser teilweisen Vorprägung als mittel einzustufen.

8.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen entwickelt sich der ehemalige Hofstandort in ein Wohnquartier um.

8.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für eine naturräumlich verträgliche Einbindung des Wohnbaugebietes wird im Osten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form einer extensiven Obstwiese festgesetzt. Die angrenzenden Knickstrukturen fassen den Raum räumlich ein.

Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen für Bäume und Sträucher im Bebauungsplan werden zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes getroffen.

8.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

8.2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Die südliche Freifläche im Plangebiet wird als Intensiv-Grünland angesprochen. Die Fläche übernimmt aufgrund ihrer siedlungsnahen Lage keine Funktionen des Biotopverbunds.

Eine prägende Baumreihe mit sehr alten Linden ist im Nordwesten zwischen dem Hauptgebäude und der Straße An de Loh vorhanden.

Im Osten verläuft der Grenzgraben, der östlich außerhalb des Plangebiets durch einen wallgeprägten Knick, geschützt nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG, gefasst

wird.

Im Nordosten ist ein Knick mit knicktypischen Gehölzen und einem nördlich angrenzenden Graben erfasst.

Die Fläche ist entsprechend des ‚Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht von 2013‘ als ‚Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz‘ anzusprechen.

Als potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Plangebiet ein Laubwald – ein trockener Eichen- Buchen-Mischwald - entwickeln.

Baumbestand

Der Baumbestand wird auf der Grundlage einer örtlichen Begehung tabellarisch und kartografisch erfasst.

Die Erfassung und Bewertung wird mittels Sichtkontrolle vorgenommen. Die Bäume werden als Einzelbäume angesprochen.

Vorkommende Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula "Tristis"	Hänge-Birke
Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix spec.	Weide
Tilia spec.	Linde

Beurteilung des Baumbestands

Standortbedingungen

Die Linden stehen als das Orts- und Landschaftsbild prägende Reihe parallel zur Straße *An de Loh*. Sie stehen sämtlich im Kronenverbund.

Das Alter der Linden ist auf mindestens 200 Jahre zu schätzen. Sie sollen im Zusammenhang mit dem Bau des Bauernhauses gepflanzt worden sein.

Die Kronentraufen kragen nahezu vollständig über die Straßentrasse *An de Loh*.

Gesundheitszustand und Vitalität

Der Gesundheits- und Vitalitätszustand der untersuchten Bäume ist unter Berücksichtigung der Standortbedingungen als gut einzustufen. Unterschiede in der Triebausbildung sind in erster Linie auf den geringen Abstand der Baumstandorte und den Kronenkonkurrenzdruck im dichteren Bestand zurückzuführen.

Verkehrssicherheit

Hinsichtlich der Standfestigkeit sind bei keinem Baum Hinweise auf Mängel ersichtlich, die auf die Gefahr eines Windwurfes hindeuten. Bäume in der Bewertungsstufe V „Gefahrenbaum“ kommen nicht vor. Diverse Linden weisen massive Stammworschungen im Hauptstamm im Übergang zum Kronenbereich auf, die die Kronenstatik beeinträchtigen können, eine Windbruchgefahr darstellen und daher einer zeitnahen Sanierung bedürfen. Einige Baumkronen der Linden weisen darüber hinaus leichte Totholzbestandteile auf, die zur Herstellung der Verkehrs-sicherheit entsprechend versorgt werden müssen. Eine vertiefende baumchirurgische Betrachtung gibt Empfehlungen für zeitnahe Kronenrückschnittmaßnahmen.

Artenschutz

Eine Artenschutzuntersuchung und -prüfung liegt mit Datum vom 5.12.2022 vor.

Es werden im Untersuchungszeitraum sieben **Fledermausarten** beobachtet. Zwergfledermäuse konnten mit Abstand am häufigsten beobachtet werden. Das Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu anderen untersuchten Gebieten in Schleswig-Holstein als ein durchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum zu charakterisieren. Bezogen auf die Jagdaktivitäten ist das Jagdhabitat im Bereich der bestehenden Gebäude der ehemaligen Hofstätte von allgemeiner Bedeutung. Es können keine Wochenstubenquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Es ergeben sich auch keine Hinweise auf Winterquartiere. Es sind in den Gebäuden Balzquartiere der Zwergfledermaus festzustellen. Tagesverstecke für einzelne Fledermausindividuen können in Bäumen und Gebäuden mit entsprechendem Potential bestehen. Dem gesamten Untersuchungsgebiet kommt als Teillebensraum für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung zu.

Der Verlust von Balz- und Tagesquartieren muss durch die fachgerechte Installation von mindestens sechs Fledermausquartieren orts- und zeitnah ausgeglichen werden. Es werden die Fledermauskästen 3FN und 1FF der Firma Schwegler oder FLH12 und FSPK der Firma Hasselfeldt empfohlen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen sollten Abrissarbeiten in der Zeit vom 1.12 – 28.2. durchgeführt werden (Bauzeitenregelung). Eine Abweichung ist möglich, wenn vor Abrissbeginn ein Ausschluss eines Fledermausbesatzes nachgewiesen werden kann.

Im Plangebiet konnte ein Artenspektrum von 20 **Brutvögeln** ermittelt werden. Davon weisen 11 Arten Brutreviere im Gebiet auf, neun Arten kamen als Nahrungsgäste vor. Für vier weitere Arten können potentielle Brutreviere angenommen werden. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Bis auf den Star, den Feldsperling und die Rauchschnalbe besitzen alle anderen ermittelten Brutvogelarten einen ungefährdeten Status. Mauersegler konnten nicht beobachtet werden. Auch besteht kein Potential für bodenbrütende Wiesenvögel wie z.B. die Feldlerche.

Verluste von Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind, mit Ausnahme des Feldsperlings und der Rauchschnalbe nicht anzunehmen. Diese Verluste müssen orts- und zeitnah durch eine fachgerechte Installation von Nisthilfen ausgeglichen werden. So sind mindestens drei Sperlingskoloniehäuser, drei Nistkästen für höhlen- bzw. nischenbrütende Vogelarten sowie drei Rauchschnalben-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen oder die Errichtung eines Schnalbenhauses vorzunehmen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Der stark verschattete, eingewachsene und schnell fließende Graben weist in seinem Bachbett keinen Vegetationsbesatz auf und übernimmt eine reine Entwässerungsfunktion. Der Graben führt nicht ganzjährig Wasser. Der im Plangebiet liegende Abschnitt oberhalb der Verrohung bildet keinen für Amphibien geeigneten Fortpflanzungslebensraum ab.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, es sind keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Auch kommen von den vier in Schleswig-Holstein gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen keine vor.

8.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung von Bauflächen gehen Teile der vormals freiflächengeprägten Biotopstrukturen verloren. Die angrenzenden Randstrukturen, hier insbesondere der Knick gesäumte Graben und die randlichen Baumstrukturen bleiben erhalten.

Linden-Baumreihe an der Straße An de Loh

Es gehen durch die Erschließung keine Bäume verloren.

8.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Erhalt der Grabenstrukturen.

Erhalt der Knickstrukturen im Nordosten des Plangebiets.

Anlage eines Regenrückhaltebeckens als erdgebundenes Nassbecken naturnaher Ausprägung zur Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet.

Mit der Anpflanzung von artenreichen Gehölzen werden neue Lebensraumstrukturen innerhalb der Wohnbaufläche geschaffen.

Aufwertung von vormals als Intensivgrünland genutzte Flächen in extensive Obstwiese. Diese Aufwertung der Biotopstrukturen wird als Biotopaufwertungsmaßnahme in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einbilanziert.

Artenschutz

Der Verlust von Balz- und Tagesquartieren muss durch die fachgerechte Installation von mindestens sechs Fledermausquartieren orts- und zeitnah ausgeglichen werden. Es werden die Fledermauskästen 3FN und 1FF der Firma Schwegler oder FLH12 und FSPK der Firma Hasselfeldt empfohlen.

Verluste von Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind, mit Ausnahme des Feldsperlings und der Rauchschwalbe nicht anzunehmen. Diese Verluste müssen orts- und zeitnah durch eine fachgerechte Installation von Nisthilfen ausgeglichen werden. So sind mindestens drei Sperlingskoloniehäuser, drei Nistkästen für höhlen- bzw. nischenbrütende Vogelarten sowie drei Rauchschwalben-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen oder die Errichtung eines Schwalbenhauses vorzunehmen. Die vorlautenden Regelungen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

8.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

8.2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Archäologische Vorbehaltsfläche

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

8.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist bei Boden-Auffälligkeiten eine Beteiligung der Bodendenkmalpflege erforderlich.

8.2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

8.2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Lärm

Für den Menschen können Auswirkungen von Lärmimmissionen von Bedeutung sein. Verkehrsbedingte Lärmeinwirkungen sind nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen

Südlich des Plangeltungsbereichs an der Straße An der Loh 13 und 19 sowie westlich an der Straße Etzberg 15 befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der geplanten Bebauung vor Geruchsimmissionen sicherzustellen. Grundlage für die Beurteilung sind die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie und der TA Luft.

Weitere Emissionsquellen sind nicht gegeben.

Der Raum ist für die Erholungsnutzung, ausgehend von der Straße ‚An de Loh‘ als geeignet einzustufen, wobei eine direkte Zugänglichkeit der Flächen nicht gegeben ist.

8.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist bei rund 21 Einfamilienhäusern mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre im neuen Wohnbaugebiet zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Geruchsimmissionen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung eine Überschreitung des Immissionswertes von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet im Bereich geplanter schutzbedürftiger Nutzungen überwiegend nicht zu erwarten ist.

Durch eine Überbauung der Flächen werden diese der potentiellen Nahrungsmittelproduktion entzogen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist der Entzug der Flächen nicht erheblich.

8.2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Kein Erfordernis.

8.2.9 Schutzgut Fläche

8.2.9.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet liegt aktuell ein landwirtschaftlicher Hof brach. Die südlich angrenzenden, als Intensivgrünland genutzten Freiflächen, werden als Hofwiese genutzt.

8.2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Folge der städtebaulichen Entwicklung eines Wohngebiets erfolgt hier eine Nutzungsintensivierung. Im Bereich der Entwicklung aktueller Freiflächenstrukturen vormals intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, erfolgt eine morphologisch nachhaltige Veränderung der Fläche.

8.2.9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Umwidmung des aufgelassenen Hofensembles in Wohngebiet. Maßvolle städtebauliche Entwicklung.

Entwicklung von Freiflächen mit der Funktion extensive Obstwiese, Kinderspielfläche und Regenrückhaltebecken im östlichen Übergang zur freien Landschaft.

8.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

8.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

8.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt

8.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

8.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

8.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

8.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut erschlossenen Lage. Die Lage ist wegen der Erreichbarkeit besonders für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotentiale stehen der Gemeinde Kisdorf nicht für eine Überplanung zur Verfügung.

8.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nullvariante ist ein Zerfall der Hofgebäude und für das Intensivgrünland eine in Teilen wieder aufgenommene landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die zu Grunde liegenden Gutachten ermöglichen eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Wesentliche Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht bestanden nicht. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die zukünftige Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

8.5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Amtes im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die zuständigen Ämter den Kreis, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Flächennutzungsplanänderung enthält Darstellungen, in welchem Umfang Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplans sowie der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beachten.

8.5.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Schutzgutbezogene Zusammenfassung

Im Rahmen des 15. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wird der vorliegende Umweltbericht erstellt. Untersucht werden mögliche Auswirkungen der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter, Fläche sowie Mensch.

Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege ist im Plangebiet die Baumreihe aus Linden im Nordwesten, der nordöstliche Knick sowie selektive Einzelbäume. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Für die Anbindung der Erschließung des Wohngebiets an die Straße *An de Loh* ist kein Eingriff in den Baumbestand erforderlich.

Insgesamt wird mit der Flächennutzungsplanänderung ein erheblicher Eingriff vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB besteht. Durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten des Geltungsbereichs ist hier eine nachhaltige eingriffskompensierende Biotopaufwertung gegeben.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Artenschutzfachliche Abwägung

Mit der Durchführung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für die Fledermäuse und Vögel bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten und es kommt nicht zum Eintreten des Verbotstatbestands (vergl. Kap. 15.2.6.3). Folglich ist zur Durchführung des Vorhabens eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

10 „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH und Schutzgebiete, Baumschutz

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 12 LNatSchG (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind im Plangebiet nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Nordosten verläuft ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützter Knick mit Grenzgraben.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist unmittelbar nicht betroffen.

11 Landschaftsplanerische Planungsziele

Begrünungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert und festgesetzt.

11.1 Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz

Das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in Regenwassersammelleitungen dem geplanten RHB zuzuführen.

12 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Änderungsgebiet

Grundlagen:

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a - c BNatSchG und §§ 6 - 10 LNatSchG (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 9.12.2013)
- Bebauungsplanentwurf vom 10.2022 in der aktuellen Fassung.

Nachfolgend werden die Eingriffe bezogen auf den Naturhaushaltsfaktor 'Boden' quantifiziert. Zur Berechnung des Versiegelungsanteils werden die Festsetzungen des B-Plans für die Eingriffsbeurteilung zugrunde gelegt und in Relation zum Bestand gesetzt.

Mit dem neuen Planrecht wird für die festgesetzten Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,3 und einer 50 % Überschreitung für bauliche Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO eine Versiegelung bis zu 45 v H ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über die festgesetzte Bügelstraße als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Baumanpflanzgebot für sieben Bäume. Die Verkehrsfläche ist mit Ausnahme der Baumstandorte versiegelt. Beim Kinderspielplatz wird die Annahme getroffen, dass 10 % der Fläche versiegelt werden. Der Ausbau des RHB erfolgt ohne Abdichtung als Nassbecken.

Bilanzierung des Vorhabens nach dem Erlass des Ministeriums für das Schutzgut Boden

Als „Eingriffsbereiche“ werden die Teilbereiche des Geltungsbereichs des B-Plans deklariert, die einer Bebauung zugeführt werden. Dies betrifft die Ausweisungen der reinen Wohngebietsflächen sowie die Straßenverkehrsfläche.

Mit dem neuen Planrecht, der Festsetzung von Baugrenzen und bauflächenbezogenen Grundflächen als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wird die insgesamt überbaubare Grundfläche und damit zulässige Versiegelung der reinen Wohngebietsflächen definiert.

In einem ersten Schritt wird die Bestandsversiegelung mit der geplanten Versiegelung abgeglichen, um die durch das neue Baurecht ermöglichte Mehrversiegelung zu ermitteln.

Es werden hierzu die durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelten Flächen im Bestand erfasst. Diese beläuft sich für Gebäude auf rd. 3.075 m² und für Erschließungs- und Nebenflächen auf rd. 3.770 m². Somit ergeben sich in der Summe 3.075 + 3.770 = 6.845 m² im Bestand versiegelte Fläche.

Demgegenüber entwickeln sich in der Planung Gebäudeflächen mit 4.844 m² und zusätzlich überbaubare bzw. versiegelbare Nebenflächen mit 2.422 m². Somit ergeben sich in der Summe für die Planung: 4.844 + 2.422 = 7.266 m² versiegelter Fläche.

Die Neuversiegelung der Straßenverkehrsflächen beläuft sich auf 1.450 m². Für die Kinderspielplatzfläche wird eine Versiegelung von 100 m² angenommen.

Insgesamt ergibt sich somit eine Versiegelung von 7.266 + 1.450 + 100 = 8.816 m².

Absolut ergibt sich in der Bilanzierung von Bestand und Planung eine Mehrversiegelung von 6.845 m² – 8.816 m² = 1.971 m².

Minderung

Bei Extensivdachbegrünungen können die Hälfte der begrünten Flächen in Anrechnung gebracht werden.

Zusätzlich werden Extensivdachbegrünungen auf Nebengebäude und Garagen, Carports errichtet, die aber nicht quantifiziert werden können.

Für das Schutzgut Boden ist bei einem Versiegelungsumfang von 2.058 m² bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge ein Flächenbedarf für Ausgleich in Höhe von $2.058 \times 0,5 = 1.029 \text{ m}^2$ auszugehen.

Die Biotopaufwertungsmaßnahme der extensiven Obstwiese wird mit 1.331 m² angesetzt (siehe Abb. 2). Analog ÖkokontoVO vom 28.3.2017, Anlage 1, Anhang 1, kann artenarmes Intensivgrünland mit einem Anrechnungsfaktor von 1,0 in ein Ökokonto eingestellt werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall $1.331 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.331 \text{ m}^2$. Die Zuordnung zum reinen Wohngebiet wird als Festsetzung in die Verordnung zum B-Plan aufgenommen.

Fazit

Im Ergebnis wird sich der Anteil versiegelbarer (überbaubarer) Fläche gegenüber dem Bestand erhöhen. Damit weist die Eingriffsbilanzierung zunächst ein negatives Ergebnis auf. Durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im B-Plan als Festsetzungen verankert werden, ist eine vollständige Kompensation möglich.

Ein vollständiger Ausgleich erfolgt somit im B-Plangebiet. Ein externer Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Kisdorf am
gebilligt.

Kisdorf, den

(Bürgermeisterin)