

# **Begründung**

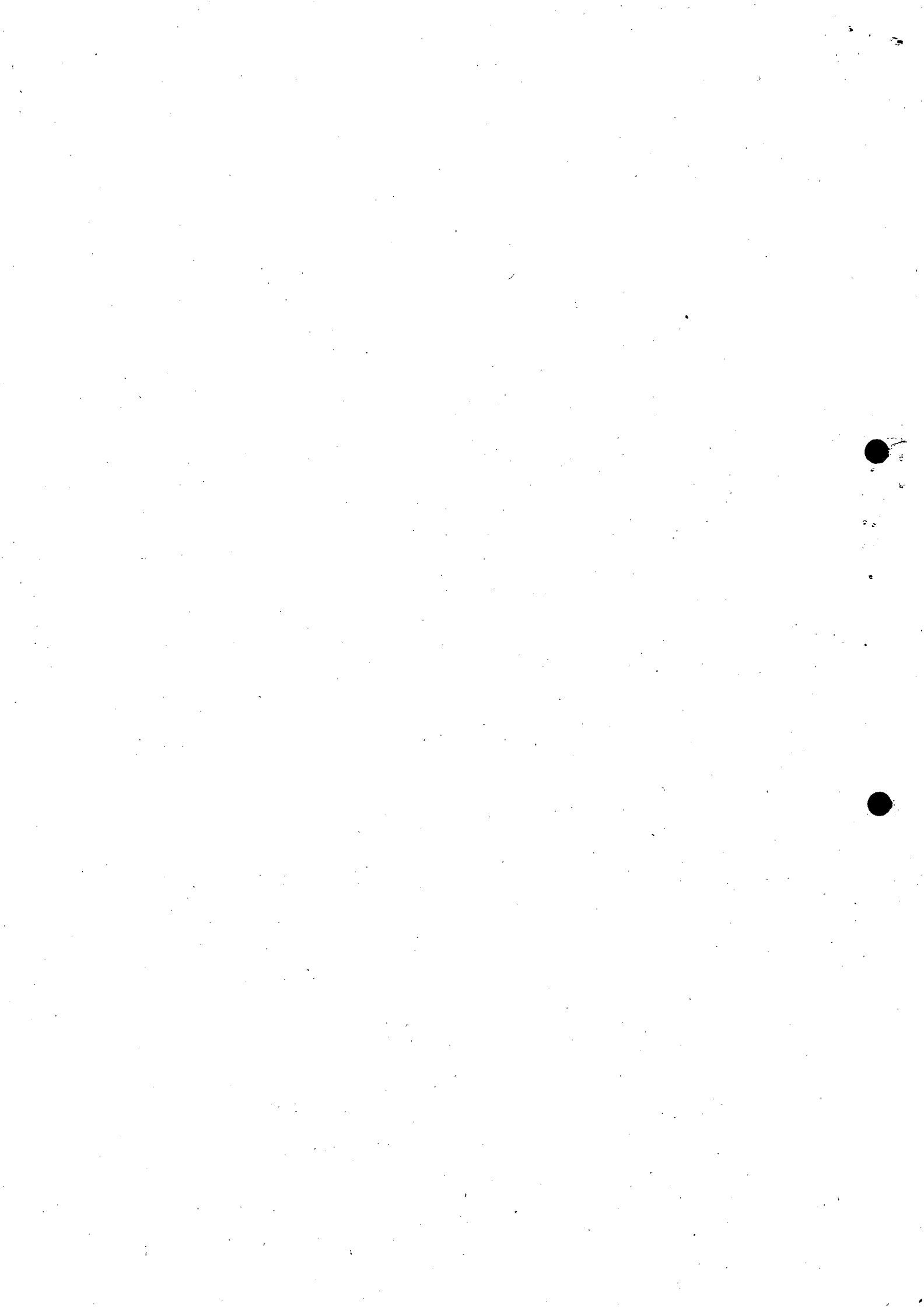
zum Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Kisdorf,

Kreis Segeberg,

für das Gebiet

„Kaltenkirchener Straße/Sengel“



### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 28.08.1991 beschlossen, für das Gebiet „Kaltenkirchener Straße/Sengel“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000.

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kisdorf. Es umfaßt wesentliche Teile des Flurstückes 175/63 der Flur 4 der Gemarkung Kisdorf in einer Größe von 4.200 qm.

Es wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung im Holsteinring, im Osten durch die vorhandene Bebauung am Eichengrund, im Süden durch die vorhandene Bebauung am Sengel und an der Kaltenkirchener Straße und im Westen durch die Kaltenkirchener Straße (K 97).

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 und aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

### 3. Inhalt der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kisdorf. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Darstellung als Dorfgebiet (MD) und für den nördlichen Teil

eine Darstellung als reines Wohngebiet (WR). Die Flächendarstellung resultiert aus der im Bereich Sengel/Kaltenkirchener Straße ursprünglich vorhandenen dörflichen und heute vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im Übergangsbereich zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsarten. Um hier planerisch einen stufenweisen Übergang in die reine Wohnnutzung am Holsteinring zu erhalten, wird für das Plangebiet als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um die Hauskoppel eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, die zur Zeit noch als Grünland genutzt wird. Die beabsichtigte bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Fläche entspricht dem grundsätzlichen Planungsziel der Gemeinde – einer verstärkten Innenentwicklung. Hierdurch sollen vorhandene Erschließungsvorteile genutzt und an die Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsfläche am Ortsrand reduziert werden.

Das Plangebiet soll verkehrlich über die Kaltenkirchener Straße (K 97) erschlossen werden. Für diesen Bereich der Kaltenkirchener Straße besteht jedoch keine Ortsdurchfahrt, so daß eine direkte Anbindung der einzelnen Baugrundstücke an die vorhandene Straße nicht möglich ist und ein kurzer, ca. 40 m langer, selbständiger Erschließungsweg hergestellt werden muß. Durch die geplante Stichstraße können insgesamt 4 – 5 Grundstücke erschlossen werden.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für das an der Kaltenkirchener Straße gelegene Grundstück ist alternativ auch die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Auf diesem Grundstück ist außerdem die Anbauverbotszone zur freien Strecke der Kreisstraße zu berücksichtigen.

Für die geplanten Wohngebäude erfolgt sowohl eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten als auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, um zu gewährleisten, daß sich die künftige Bebauung in die nördlich und östlich angrenzende Einfamilienhausstruktur spannungsfrei einfügt.

Mit den geplanten Baugrundstücken soll ein konkreter örtlicher Baulandbedarf gedeckt werden.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und durch die Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebau-

ungsstruktur werden aufgrund dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne vorbereitet. Um dennoch ein Mindestmaß an Durchgrünung im künftigen Plangebiet zu erreichen, ist vorgesehen, den vorhandenen Erdwall entlang der Kaltenkirchener Straße zu bepflanzen, auf den Baugrundstücken jeweils mindestens einen heimischen Laubbaum zu pflanzen und die Grundstücke untereinander und zur Straße hin durch Hecken abzugrenzen. Die an der Kaltenkirchener Straße vorhandenen drei ortsbildprägenden Eichen werden als zu erhalten festgesetzt.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an den Hauptsammler West über die Abwasseranlage der Stadt Kaltenkirchen gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt hinsichtlich des anfallenden Dachflächenwassers durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Hierbei sollte die Sickermuldenversickerung der Schachtversickerung vorgezogen werden.

Darüberhinaus sollte der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen auf das bautechnisch erforderliche Maß beschränkt werden. Hinsichtlich des auf der geplanten Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers ist eine Versickerung in einer parallel zur Straße anzulegenden, 1,50 m breiten, bepflanzen Mulde vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg über die in der Gemeinde Schmalfeld vorhandene Müllumschlagstation zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Müllgefäße werden am Tage der Abfuhr an der Kaltenkirchener Straße bereitgestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW- W 405 und dem Erlass des Innenmini-

steriums vom 24.08.1999 –IV-334-166.701.400- in dem überplanten Gebiet sichergestellt

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 gelegenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### 6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen Gesamtkosten von ca. 300.000 ,00 DM.

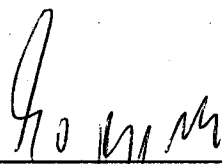
Es ist der Abschluß einer vertraglichen Vereinbarung mit einem Dritten vorgesehen, in der sich dieser gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen.

#### 7. Hinweis

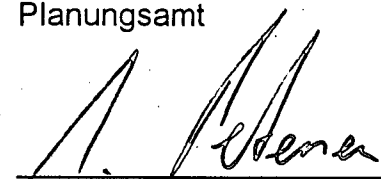
Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet.

Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister



  
20. Aug. 2001  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
Planungsamt

  
\_\_\_\_\_  
(Planaufsteller)