

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 9

"Mühlenkoppel"

der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg

Aufgestellt  
im Auftrage der Gemeinde Kisdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Wickelstraße 9,  
23795 Bad Segeberg

I N H A L T

- 1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
- 2. Planungsziele
- 3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  - 3.2 Städtebauliche Daten
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  - 3.5 Immissionsschutz
- 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 29.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet "Mühlenkoppel" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erfaßt die Parzelle 12/18 der Flur 23 sowie teilweise Parz. 123/19 der Flur 23, Gemarkung Kisdorf in zwei Teilbereichen.

Teilgeltungsbereich I - Parz. 12/18 der Flur 23: Diese Parzelle beinhaltet das eigentliche Baugebiet zwischen den Straßen Mühlenstraße, Mühlenredder und Glashüttenweg.

Teilgeltungsbereich II - Parz. 123/19 der Flur 23 teilweise:

Hierbei handelt es sich um einen ca. 320 m langen und 8 m breiten Geländestreifen östlich des Feldweges vom Mühlenredder zur Krambek, der als Ausgleich für den Eingriff entsprechend festgesetzt ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf ist der Teilgeltungsbereich I als Allgemeines Wohngebiet, der Teilgeltungsbereich II als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986, geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, zuletzt geändert am 08.04.1994
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v.22.04.93
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) v. 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung v. 11.07.1994

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Carsten de Vries, Nachtredder 15, Neumünster.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde im Auftrage der Gemeinde Kisdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

-----

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsrandes von Kisdorf, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

Teilgeltungsbereich I

- im Süden durch den Mühlenredder
- im Westendurch die Mühlenstraße
- im Norden durch bebaute Einzelhausgrundstücke
- im Osten durch den Glashüttenweg

Teilgeltungsbereich II

Hierbei handelt es sich um einen 8 m breiten Streifen östlich des Weges "Hellhörn", der vom Mühlenredder nach Süden bis zur Krambek führt.

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich I und II) wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

In dem Plangebiet befinden sich Knicks. Der Weg Hellhörn ist auf der Ostseite größtenteils durch einen Knick begrenzt.

## 2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Mühlenkoppel" wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen, überwiegend für Einfamilienhäuser zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Ortskern von Kisdorf im südlichen Bereich abgerundet und geschlossen. Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs 19 Grundstücke für überwiegend Einfamilienhausbebauung nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf ist das Plangebiet (Teilgeltungsbereich I) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 3. Entwicklung des Planes

#### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung -----

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet.

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von 19 Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft in dieser Ortsrandlage zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich auszuschließen, und um einen harmonischen Übergang von der Ortsrandlage zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

### 3.2 Städtebauliche Daten

-----

Das Plangebiet, in der Planzeichnung "Teil A" durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von 1,88 ha. Hiervon entfallen auf

#### Teilgeltungsbereich I

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha
- Straße, Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
- Knicks und Knickschutzstreifen	ca. 0,17 ha
- Grünflächen (Spielplatz, Straßenbegleitgrün)	ca. 0,07 ha
- Sukzessionsfläche (incl. Teich)	ca. 0,07 ha

#### Teilgeltungsbereich II

- Knick, Sukzessionsfläche	ca. 0,21 ha
- Straßenbegleitgrün	ca. 0,04 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 19 Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) ermöglicht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, 800 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

-----

#### 3.3.1 Bestandssituation und Bewertung der Lebensräume

Das Bebauungsplangebiet (Eingriffsfläche Flurstück 12/18) liegt am Südrand von Kisdorf ohne direkte Verbindung zur freien Landschaft. Der an die Eingriffsflächen südlich anschließende Streifen, (Teilfläche Flurstück 123/19) hat Verbindung zur freien Landschaft.

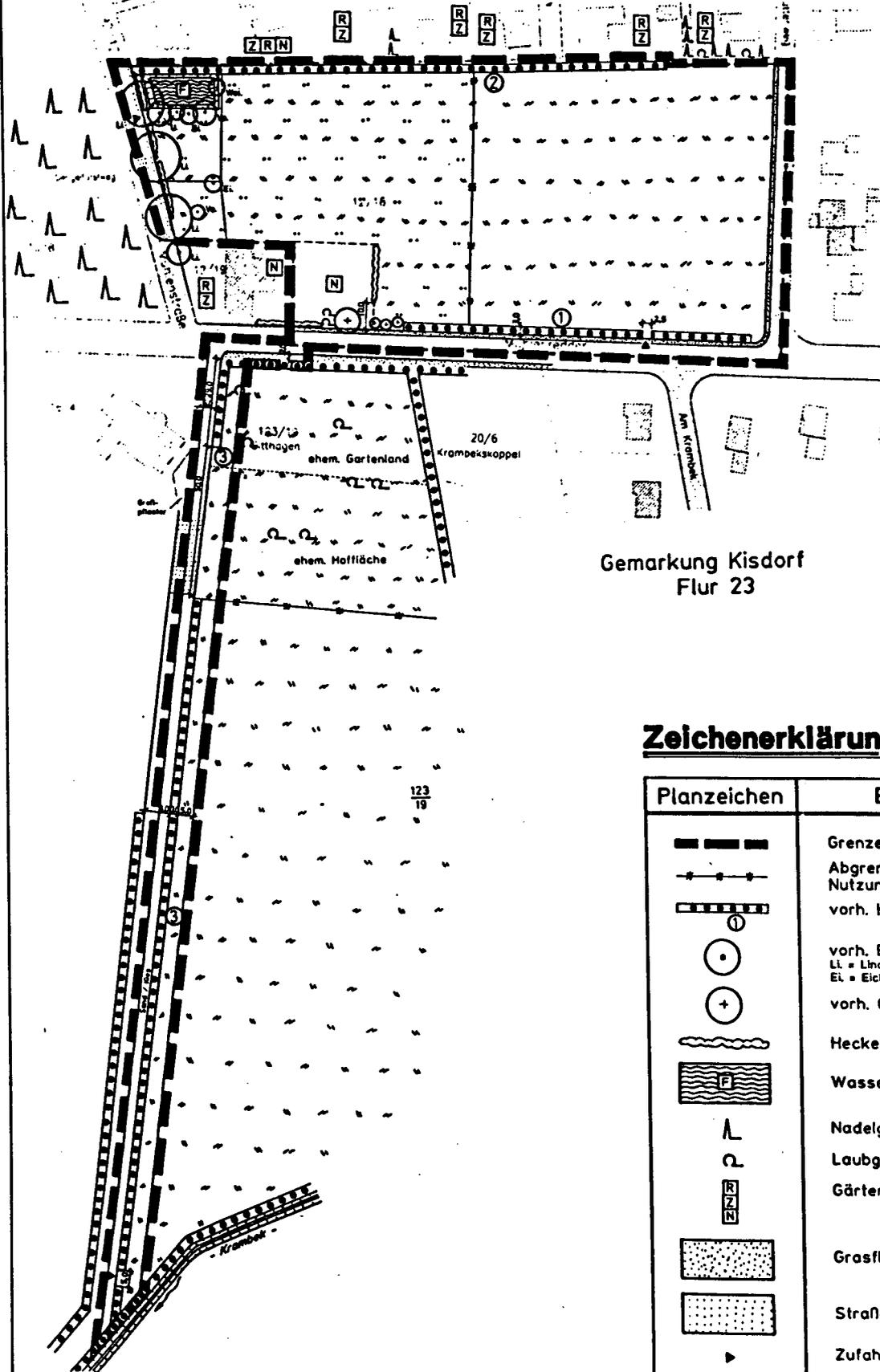
Das Eingriffsgelände ist eben mit leichtem Gefälle nach West zur Verkehrsfläche "Mühlenstraße". Der Streifen fällt nach Süden zum Vorfluter "Krambek" flach ab bei ebener Geländegestalt.

Vorhandene Einzelhausbebauung mit überwiegend Ziergärten im Norden, Osten und zum Teil im Süden vermitteln ein Ortsbild von städtischem Charakter.

Das zum großen Teil durch Wohnnutzung umgebene B-Plangebiet stellt sich optisch als Baulücke dar.

# Bestandsplan

zum Bebauungsplan Nr. 9  
Gemeinde Kisdorf



Gemarkung Kisdorf  
Flur 23

## Zeichenerklärung :

Planzeichen	Erläuterung
	Grenze des B-Planes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	vorh. Knick mit Nr.
	vorh. Einzelbaum
	vorh. Obstbaum
	Hecke
	Wasserfläche/Feuerlöschteich
	Nadelgehölz
	Laubgehölz
	Gärten <small>mit Rasen Ziergehölzen Nutzbeeten</small>
	Grasflur
	Straßenverkehrsfläche
	Zufahrt
	Ackerbrache
	Grünlandbrache

STADTPLANUNG + DORFENTWICKLUNG  
DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, BERLINER STR. 10  
TEL. 0 45 51 / 8 15 20 FAX 8 48 22

Eine Lindenallee (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches) am Westrand des Plangebietes prägt das Ortsbild. Hieran schließt ein Nadelmischwald mit Bedeutung für den Artenschutz (Krähenkolonie) an. Der Wald liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Der schmale Streifen ist Teil einer ehemaligen Hofstelle mit anschließendem Ackerland, das seitlich von Knicks gesäumt ist. Hier überwiegt noch ein Orts-/Landschaftsbild von ländlichem Charakter.

### 3.3.2 Boden:

Bodenart nach Reichsbodenschätzung: Sand (S)

Bodentyp: Podsol - Braunerde

Der Untergrund ist für eine Bebauung gut geeignet.

### 3.3.3 Wasser:

Grundwasser: Der Grundwasserstand liegt im Winter im östlichen Teil an der Glashüttenstraße bei ca. 3 m unter Flur, im westlichen Teil bei ca. 0,5 - 1,0 m unter Flur.

Altlasten sind nicht bekannt. Lediglich wenige Quadratmeter Schutt, Holz- und Gartenabfall lagert in geringen Mengen südlich des Feuerlöschteiches auf der Grünlandbrache.

Oberflächenwasser: Ein rechteckiger Feuerlöschteich liegt an nordwestlichen Planrand, ständig wasserführend mit Schichtenstauwasseraussickerung und Oberflächenwasserzuführung sowie Überlauf. Wasserstand z.Zt. (Winter) ca. 1,0 m unter Geländeniveau.

### 3.3.4 Lebensräume:

Ackerland: Ca. die östliche Hälfte des Planbereiches (Flurstück 12/18) besteht aus dem Biotoptyp "Acker".

Die Fläche liegt z.Zt. brach. Es hat sich eine artenreiche, nährstoffzeigende Brachevegetation eingestellt - siehe Artenliste.

Ein entsprechender Biotoptyp befindet sich auch innerhalb des südlichen Streifens. Auf dieser Ackerbrache überwiegt neben den Arten wie oben der Beifuß-/Ampferaspekt.

**Grünlandbrache:** Ca. die westliche Hälfte des Planbereiches besteht aus dem Biotoptyp frisches Grünland. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird nicht mehr betrieben. Es hat sich eine strukturreichere Grünlandbrachenvegetation eingestellt - siehe Artenliste. Die Brachflächen haben aufgrund des Struktur- und Blütenreichtums Bedeutung für z.B. Vögel, Insekten, Schmetterlinge und Webspinnen.

**Ruderalbrache:**

Im nördlichen Teil des Flurstückes 123/19 lag früher eine Hoffläche mit Hausgarten. Die Gebäude wurden beseitigt, der Garten liegt brach. Sträucher, Bäume und Ziergehölze stehen noch auf der Fläche. Dazwischen hat sich eine ruderale Brachvegetation mit Arten der bereits beschriebenen Acker- und Grünlandbrachen eingestellt.

**Teich:**

Naturfernes, rechteckiges Stillgewässer mit überwiegend steilen Böschungen (1:1). Im Norden geht der Knickwall in die Teichböschung über. Randlicher, lockerer Gehölzsaum oberhalb der Böschung. Typischer Uferstaudensaum oder Schwimmblattpflanzen fehlen, vereinzelt Flutender Schwaden und Flatterbinse. Das Gewässer ist relativ stark beschattet. Eine Biotopfunktion für z.B. Amphibien ist nicht bekannt. Wegen der naturfernen Struktur weist der Teich z.Zt. nur geringe Bedeutung für Fauna und Flora auf. Aufgrund des künstlichen, technischen Charakters des Gewässers handelt es sich nicht um ein Biotop gem. § 15 a (1) 6 LNatSchG.

**Gehölze:**

Knick 1

An der südlichen B-Plangrenze verläuft ein Knick.

Länge: ca. 120 m

Wallhöhe: ca. 1,0 m

Strauchschicht: Hainbuche, Holunder, Eiche, Hasel, Schlehe, Brombeere, Traubenkirsche

Dominant: Hainbuche

Klassifizierung: Mittlere ökologische Wertigkeit (II)

Pflegezustand: entspricht den Grundsätzen des § 15 b LNatSchG. Keine Oberhälter vorhanden.

### Knick 2

An der nördlichen B-Plangrenze verläuft ein Knick.

Länge: ca. 172 m

Wallhöhe: ca. 1,0 m

Strauchschicht: Hasel, Hainbuche, Holunder, Bergahorn, Schlehe, Erle, Brombeere

Dominant: Hainbuche

Klassifizierung: mittlere ökologische Wertigkeit (II)

Pflegezustand: entspricht noch den Grundsätzen des § 15 b LNatSchG, Höhe ca. 7 m. Keine Überhälter vorhanden.

### Knick 3

Im Bereich des südlichen Streifens verläuft ein Knick.

Länge: ca. 270 m

Wallhöhe: ca. 1,0 m, nördlicher Teil ca. 0,5 m

Strauchschicht: Hasel, Hainbuche, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hundsrose, Zitterpappel, Rotbuche, Eiche, Brombeere, Vogelkirsche

Dominant: Hainbuche

Klassifizierung: mittlere ökologische Wertigkeit (II), nördlicher Teil (ehemaliges Gartenland): geringe ökologische Wertigkeit (III)

Pflegezustand: entspricht den Grundsätzen des § 15 b LNatSchG. Keine Überhälter vorhanden.

Knicks sind ökologisch wertvoll und gehören gem. § 15 b LNatSchG zu den besonders geschützten Lebensräumen.

Gesamtknicklänge vor dem Eingriff: 562 m

Gesamtknickfläche vor dem Eingriff: ca. 1.696 m<sup>2</sup>

### Hecken:

Im Bereich der westlichen und südwestlichen Plangrenze stehen z.T. durchwachsene, z.T. auf den Stock gesetzte einreihige Hecken.

Arten: Rotbuche, Weißdorn

Dominant: Weißdorn

Länge insgesamt: ca. 80 m

Fläche insgesamt: ca. 80 m<sup>2</sup>

### Bäume:

Innerhalb des westlichen B-Planbereiches Flurstück 12/18 stehen

- 3 Linden, Kronendurchmesser zwischen 15 u. 17 m
- 1 Weide, Kronendurchmesser ca. 8 m u. ca. 5 m
- 1 Eiche, Kronendurchmesser ca. 6 m
- 1 Birke, Kronendurchmesser ca. 6 m
- 2 Ulmen, Kronendurchmesser ca. 8 m u. 5 m

An der südlichen Plangrenze stehen im Bereich des ehemaligen Nutzgartens 4 kleine Obstbäume und ein großkroniger Obstbaum. Die nördlich des ehemaligen Nutzgartens stehenden Fichten wurden gerodet.

### 3.3.5 Eingriffssituation:

Die Umwandlung der bisherigen Flächennutzung von Wiese / Weide und Acker zu Wohnbauland auf dem Flurstück 12/18 stellt naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, ebenso wie die Umgestaltung des Feuerlöschteiches.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Kisdorf entsteht insbesondere durch Zunahme

- der Bodenversiegelung (Häuser plus Nebenanlagen, Erschließungsstraße, öffentliche Parkplätze)
- von Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr)
- von Abwässern
- Knickrodung von insges. 12,5 m (37,5 m<sup>2</sup>)

Der Eingriff in das Ortsbild entsteht insbesondere durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Der ehemalige ländliche Charakter dieses Ortsteiles von Kisdorf wird weiter reduziert, der städtische Charakter nimmt zu. Ortsnahe Erholungsfläche wird reduziert, da ein bestimmter Anteil der dortigen Kulturlandschaft verbraucht wird.

### 3.3.6 Eingriffsminimierung:

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und um vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, wird das Baugebiet innerhalb bzw. am Rand der Ortslage zu einem ökologisch relativ unsensiblen Bereich geplant.

Darüber hinaus werden folgende planerischen Festsetzungen entwickelt:

- Erhalt der ökologisch bedeutsamen oder potentiell bedeutsamen Strukturen innerhalb des B-Plangebietes (Knicks, Teich, Großbäume auf Flurstück 12/18).

- Festsetzung von Pufferzonen zu den vorhandenen und geplanten Knicks sowie um das Teichgelände (hier z.T. als Knick). Die Pflanzungen übernehmen auch Ausgleichs- / Ersatzfunktionen.
- Zuführung von Straßenflächenwasser über Öl / Benzinabscheider in den umgestalteten Teich, um Grundwasserveränderungen zu minimieren
- Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breitfugig verlegtes Pflaster) herzustellen
- Verwendung von im B-Plangebiet anfallendem Boden zur Anlage der geplanten Knickwälle
- Minimierung der Knickdurchbrüche bei Knick 1 durch Zusammenlegung von je 2 Zufahrten zu einer Zufahrt von max. 5 m Breite. Dabei Nutzung einer vorhandenen Zufahrt von 2,5 m Breite
- Kellerbauten auf den Baugrundstücken Nr. 1 + 2 sind als wasserundurchlässige Betonwannen auszuführen, um Teichwasserstandsabsenkungen zu minimieren bzw. zu vermeiden
- Planung von Ersatzflächen am Rand und außerhalb der Eingriffsfläche, um bessere ökologische Ersatzfunktionen und Verbindung mit der freien Landschaft zu erreichen

### 3.3.7 Eingriffsausgleich bzw. Eingriffersatz

Um eine angemessene Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes (insbes. Schutzgüter Boden und Wasser) und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, werden folgende planerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

Naturhaushalt:

Ausgleichsflächen

- Als Ausgleich für notwendige Knickrodungen von insgesamt 12,5 m im Knick Nr. 1 wird Knick Nr. 1 westlich um 12,5 m verlängert, so daß das gerodete Material lediglich versetzt wird.

Zwischen umgestaltetem Feuerlöschteich und neuem Baugrundstück wird ein Knickstück von 12,5 m neu angelegt, so daß der Ausgleich für die Knickrodung um Verhältnis 1:2 erfolgt.  
Ausgleichsfläche für Knickrodung: 75 m<sup>2</sup>

Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche und Erle in 2 x verschulter Baum-schulqualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 - 2,0 m zu verwenden.

Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen.

Kronenbreite ca. 1,0 m, Wallsohlbreite ca. 3,0 m

Die neu anzulegenden Knicks wirken kleinklima- ausgleichend und schaffen neuen Lebensraum für Tierarten

- Als Ausgleich für den Eingriff in die Feuerlöschteichfläche wird der Teich naturnäher geformt (geschwungene Uferlinie, teilweise flache Böschungen im Verhältnis 1:5). Die Fläche außerhalb der Wasserfläche wird der natürlichen Selbstentwicklung überlassen.  
Ausgleichsfläche für Teichumgestaltung: ca. 560 m<sup>2</sup>.

Hinweis:

Die Umgestaltung des Feuerlöschteiches bedarf gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 4 in Verbindung mit § 7 a Abs. 5 LNatSchG der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

- Der Eingriff in das Feuerlöschteichgelände begründet im wesentlichen
  1. mit der optimalen Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Baufläche (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, § 1 Abs. 5, vorl. Satz BauGB),
  2. mit einer verbesserten ökologischen Funktion des Gewässers (verbesserter Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten) und
  3. durch Sicherheitsaspekte (Uferabflachungen zur Vermeidung von Unfällen durch Ertrinken).

- Als Ausgleich für notwendige Baumfällungen (z.B. am Feuerlöschteich) werden an der Planstraße, an der östlichen B-Plangrenze (Flurstück 12/18) und z.T. im südlichen Streifen (Flurstück 123/19) einheimische Laubbäume mit Stammumfang von mind. 14 - 16 cm neu gepflanzt.

Unversiegelter Wurzelraum: Mindestens 9 m<sup>2</sup>  
Die Anpflanzungen wirken darüber hinaus  
kleinklimaausgleichend und ortsbildfördernd.

Ersatzflächen:

- Anlage von Sukzessionsflächen parallel zu den vorhandenen und geplanten Knicks in einer Breite von 3,0 m auf dem Flurstück 12/18.  
Sukzessionsfläche: ca. 870 m<sup>2</sup>

- Anlage einer Sukzessionsfläche parallel zu dem vorhandenen Knick in einer Breite von 5 m auf dem Flurstück 123/19 als Knicksaumstreifen gem. § 15 b Abs. 4 LNatSchG und als örtliches Biotopverbundband (Vermeidung und Minimierung der Isolation des Waldstandortes westlich der Eingriffsfläche).  
Sukzessionsflächengröße: ca. 1.550 m.

Auf den Sukzessionsflächen ist eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-/ Kraut-/ und Staudenflur zu überlassen. Die Sukzessionsfläche um den Teich darf - mit Ausnahme der Löschwasserentnahmestelle - nicht gemäht werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

Sukzessionsfläche insgesamt: ca. 2420 m<sup>2</sup>

Ortsbild:

Durch die Baumpflanzungen im Straßenraum wird die Eingriffsfläche optisch gegliedert und das Ortsbild gefördert.

3.3.8 Ausgleich / Ersatzflächenberechnung gem.  
 "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der  
 Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. Novemer 1994"

Vormerkung: Die Eingriffsfläche liegt aus land-  
 schaftsplannerischer Sicht auf einer  
 Fläche "ohne besondere Bedeutung für  
 den Naturschutz".

Bodenversiegelung:

Straßenflächen neu	ca. 1.197 m <sup>2</sup>
Netto Baufläche	
ca. 13.350 m <sup>2</sup> x 0,3 (GRZ)	ca. 4.005 m <sup>2</sup>
	-----
Summe Bodenversiegelung:	5.202 m <sup>2</sup>
	=====

Notwendige Ersatzflächen:  
 ca. 5.200 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3 = ca. 1.560 m<sup>2</sup>

Bilanz (der meßbaren Faktoren)

Faktoren	vorher	nachher	Verlust(-) Gewinne(+) an Natur
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bodennutzungsinten- sivierung (Versiegelung m <sup>2</sup> )	0,0	ca.5.200	- 5.200
Bodennutzungsënten- sivierung (Sukzessionsflächen)	0,0	ca.2.020	+ 2.020
Bodenab- und -auftrags- fläche (Teichraumgestaltung)	ca. 650	ca. 650	0
Knick (m <sup>2</sup> )	ca. 1.686	1.648,5 + 75,0 + 70,0 ----- 1.793,5	+ 107,5
Bäume (Stck)	15	6 ca. + 18 ----- 24	+ 9 Stck
Hecken (m <sup>2</sup> )	80	48	- 32
		Flächenbilanz:	- 3.104,5 m <sup>2</sup>

Ergebnis:  
 Einer Eingriffsfläche von ca. 5.230 m<sup>2</sup> steht eine  
 Ausgleichs- und Ersatzfläche von ca. 2.130 m<sup>2</sup> gegenüber.

Die mit diesem Bauleitplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima (Luft) und in das Orts- / Landschaftsbild können aufgrund vorstehender Bilanz und des gemeinsamen Runderlasses als ausreichend ausgeglichen bzw. als ersetzt betrachtet werden.

Artenliste:

Ackerbrache

-----

Quecke  
Wiesenrispe  
Gemeine Rispe  
Jährige Rispe  
Beifuß  
Windhalm  
Brennessel  
Kriechender Hahnenfuß  
Gemeine Kratzdistel  
Löwenzahn  
Knaulgras  
Stumpfblättriger Ampfer  
Gemeines Hornkraut  
Weißklee  
Deutsche Weidelgras  
Geruchlose Kamille  
Vogelmier  
Rotklee  
Weicher Storchenschnabel  
Toter Fingerhut (Garten)  
Wiesenschwingel  
Wiesenlischgras  
Persischer Knöterich  
Vogelknöterich  
Weidenröschen  
Weiche Trespe  
Efeublättriger Ehrenpreis  
Klettenlabkraut  
Veilchen (aus Garten)

Grünlandbrache:

-----

Giersch  
Brombeere  
Brennessel  
Kriechender Hahnenfuß  
Gemeine Kratzdistel  
Löwenzahn  
Knaulgras  
Wiesenrispe  
Gemeine Rispe

Stumpfblättriger Ampfer  
Gemeines Hornkraut  
Weißklee  
Deutsche Weidelgras  
Gartenerdbeere  
Johannisbeere  
Kanadische Goldrute

### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

---

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über einen an den Mühlenredder anbindenden Wohnweg. Der Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche sowie im östlichen Bereich des Spielplatzes errichtet. Der Wohnweg mündet in einen Wendeplatz, der mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist. Der Wendeplatz ist durch einen Fußweg mit dem östlich liegenden Glashüttenweg verbunden.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei einer 6,6 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen und das Einpflanzen von standortgerechten Laubbäumen vor.

Die öffentlichen Parkflächen werden durch einen Bordstein gegen den verkehrsberuhigten Bereich deutlich begrenzt und optisch abgesetzt.

Im westlichen Bereich ist der neue Wohnweg durch einen Fußweg, der nördlich des Kinderspielplatzes liegt, mit der Mühlenstraße verbunden.

### 3.5 Immissionsschutz

-----

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf ist südwestlich des B-Plan-Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet dargestellt.

Hier befand sich früher ein Landhandel, der mittlerweile aufgegeben ist.

Die Fläche des ehemaligen Landhandels ist verkauft und parzelliert. Durch eine Grunddienstbarkeit ist außerdem ausgeschlossen, daß in diesem Bereich künftig die ehemalige Nutzung als Landhandel zulässig ist.

Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt, diesen Bereich zu ändern und im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln.

Durch den erloschenen Bestandschutz des ehemaligen Landhandels, die mittlerweile erfolgt Parzellierung der Grundstücke sowie die Eintragung der Grunddienstbarkeit und der von der Gemeinde beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, kann davon ausgegangen werden, daß die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt sind.

#### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt.

Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Kisdorf wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der Paragraphen 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

#### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen.

##### B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Netz der Wassergenossenschaft eG angeschlossen.

##### C. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Kisdorf angeschlossen.

Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der Paragraphen 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Netz der Wassergenossenschaft eG angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Kisdorf angeschlossen.

D. Oberflächenentwässerung

Das im Bereich der Planstraße A und den anliegenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über eine geschlossene Rohrleitung dem vorhandenen Teich zugeführt, in dem an der Einmündungsstelle eine Tauchwand eingesetzt wird. Hiernach erfolgt die Ableitung zum bestehenden Regenwasserkanalsystem.

E. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Die übrige Entsorgung ist durch vorhandene Standorte für Recyclingbehälter / Container gesichert.

F. Fernmeldeeinrichtungen

-----  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, 24105 Kiel, dienststelle PIL 0431 591-2307, so früh wie möglich - mindestens 8 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

G. Gasversorgung

-----  
Das Baugebiet wird an vorhandene Leitungen der Hamburger Gaswerke angeschlossen und mit Erdgas versorgt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Kisdorf für den Bereich "Mühlenkoppel" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 1995 gebilligt.

Kisdorf, den 02. JUNI 1995

(Siegel)



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister