

# Begründung

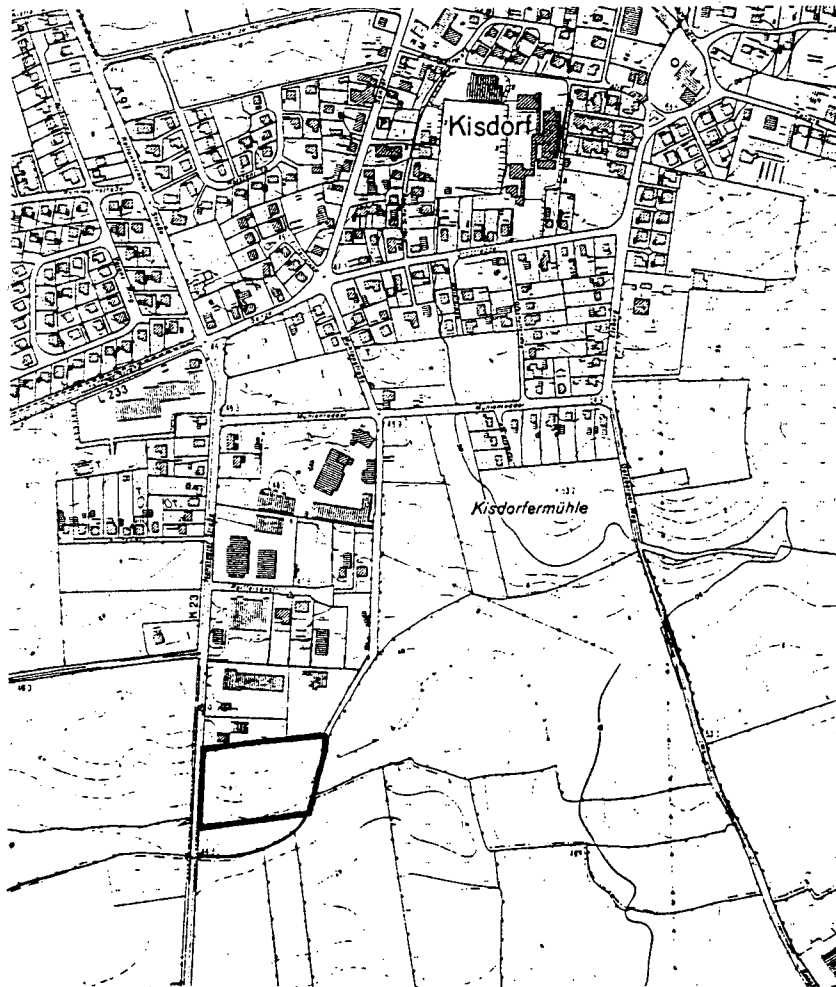
zum Bebauungsplan Nr.17

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„An der Krambek“



## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 04.02.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 17 gefaßt.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf ist der Vorhabenbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Zeit betreibt die Gemeinde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Hierbei soll der Vorhabenbereich als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 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) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im Süden der Ortslage und wird begrenzt:

im Norden durch das vorhandene Gewerbegebiet,

im Westen durch die „Henstedter Straße“ ,

im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,45 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

## **3. Gründe und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Kisdorf bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Aussiedlung ortsansässiger bzw. die Ansiedlung neuer kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde not-

wendig, da die Gemeinde zur Zeit keine freien Gewerbeflächen mehr anbieten kann, dies bei einer gleichzeitig vorhandenen starken Nachfrage. Mit dem Bebauungsplan soll der kurzfristige Bedarf nach Gewerbeflächen gedeckt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der Voraussetzung zum Erhalt und Ausbau der innergemeindlichen Arbeitsplätze.
- Berücksichtigung der Belange der ortsansässigen Wirtschaft.
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kisdorf handelt es sich um die Überplanung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten und somit un bebauten Fläche.

Die Überplanung des Bereiches bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist und es in der Gesamtheit zu einer Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes kommt. Darüberhinaus besteht eine natürliche Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft, so daß eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,45 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Gewerbegebiet (Ge)
- Grünflächen
- Erschließungsflächen

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Bis auf die Einschränkung, daß innerhalb des Baugebietes (s. a. textliche Festsetzung Ziffer Nr. 1.1) keine Vergnügungsstätten im Sinne des §8 (3) Nr. 3 BauNVO und keine Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen bedarfes zulässig sind, bestehen keine weiteren Restriktionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen erfolgen zum einen um die negativen städtebaulichen Auswirkungen die mit Vergnügungsstätten einhergehen zu vermeiden und zum anderen um die innergemeindlich bestehenden Einzelhandel zu schützen und einer Verödung des Ortskernes entgegenzuwirken.

Das festgesetzte Baufeld und die Grundflächenzahl von 0,6 wurden so gewählt, daß die baulichen Wünsche der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe möglichst wenig eingeschränkt werden. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, wobei Baulängen über 50,00 m zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können bei Verzicht desselben überschritten werden. Voraussetzung ist, daß die Erschließung auf eine andere Art und Weise öffentlich-rechtlich sichergestellt ist und ein 5,00 m breiter Bereich, gemessen von der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze nicht bebaut wird.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen lediglich hinsichtlich der maximalen Höhe der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Hierbei wird gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB die maximale Firsthöhe mit 12,00 m über dem mittleren Geländeniveau festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, angebunden an die Henstedter Straße erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m.

Am Ende der Erschließung wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 24,00 m angebunden, wodurch eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge sichergestellt ist.

Der Bebauungsplan versteht sich als Angebotsplanung. Sollte beispielsweise der gesamte Plangeltungsbereich von nur einem Gewerbebetrieb erworben werden, kann auf das festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht ausnahmsweise verzichtet werden ( s. a. textliche Festsetzung Ziffer 3.1) , wenn die Erschließung auf eine andere Art und Weise öffentlich-rechtlich sichergestellt wird. Die Anforderungen des Brandschutzes sind hierbei zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt aus diesem Grunde wurde die Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Gestaltung des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße wird vor der Ausführung nachgewiesen.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Bis auf die im Osten und Norden des Plangebietes vorhandene knickartige Bepflanzung befindet sich auf der beplanten Fläche kein Gehölzbewuchs.

Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert ( Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der massiven Bebauung im Norden des Plangebietes eine geringe Qualität. Darüberhinaus besteht durch die südliche Eingrünung des Plangebietes ( außerhalb des Plangeltungsbereiches ) eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Dies gilt nicht für den Bereich an der Krambek, hier ist das Gelände leicht abschüssig. Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren mit Ausnahme des Bereiches an der Krambek nicht. Als Bodenart liegt Sand/lehmgiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

## Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen. Lediglich der unmittelbar an der Krambek liegende Bereich weist eine vergleichsweise hohe Lebensraumqualität auf.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Kisdorf als Eignungsgebiet für Gewerbeansiedlung ausgewiesen.

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

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft.

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung:	9000 x 0,8 (Kappungsgrenze)	= 7200qm
Erschließung		= <u>1200qm</u>
Summe		= 8400qm

Das heißt, daß durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,84 ha völlig ausgesetzt wird.

## Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die Bebauung einer bereits landschaftlich eingebundenen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- d) Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- a) Der Bebauungsplan setzt im Bereich zwischen der Henstedter Straße und dem Baugebiet eine 15,00 m breite private Grünfläche fest. Diese ist flächenhaft mit Arten der Hasel- Schlehen- Knick Gesellschaft und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu bepflanzen. Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.
- b) Als südliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird eine 3,00 m breite Knickanpflanzung festgesetzt. Der Knick ist mit einer Höhe von 0,50 m einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallsohlenbreite von 3,0 m herzustellen. Er ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen- Hasel Knicks zu bepflanzen.

Zwischen Knick und Baugrenze wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Dies gilt auch für den Bereich südlich der bestehenden Anpflanzung im Norden. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwick-



lung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

Die Pflege des Knickes und des Knickschutzstreifens obliegt dem jeweiligen Eigentümer und wird diesem im Rahmen des Kaufvertrages auferlegt.

Mit dieser Festsetzung wird, die bereits bestehende Abgrenzung zur freien Landschaft die sich durch einen unmittelbar anschließende Heckenanpflanzung ergibt, verstärkt.

- c) Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll als durch die Anpflanzung von mindestens 10 hochstämmigen einheimischen Obstbäumen als Streuobstwiese entwickelt werden und ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Hiermit ist sichergestellt daß ein Schutzbereich zur Krambek von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Um diesen Bereich von der Bebauung abzuschirmen wird eine 3,00 m breite zweireihige Heckenanpflanzung festgesetzt.
- d) Um die Entwicklung der Ausgleichsflächen sicherzustellen wird zum Schutz dieser Flächen zwischen Baugrenze und Knickschutzstreifen bzw. der östliche Ausgleichsfläche eine 1,20 m hoher Zaun festgesetzt.

## **Abschließende Bilanz**

### Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

### Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Verstärkung der ohnehin schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindestens minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

### Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca. 8400 qm eine Ausgleichsfläche von 4300 qm gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist.

## **5. Immissionsschutz**

### **a) Staubschutz**

Ausgehend von dem in Nachbarschaft gelegenen Betrieb mit Getreide - und Futtermittelumschlag wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch ein entsprechendes Gutachten geprüft, ob durch die Staub-Emissionen Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß der IW-1 Wert der TA Luft deutlich unterschritten wird. Die Staub-Emissionen im Plangebiet liegen im typischen Konzentrationsbereich für ländlich geprägte Gebiete in Norddeutschland.

### **b) Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der Henstedter Straße und im großen Abstand von vorhandener Wohnbebauung sind in Verbindung mit der festgesetzten Art der Baulichen Nutzung keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die Wasserleitungs-genossenschaft eG Kisdorf.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz bzw. Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers. Die vorhandenen Leitungen der Trennkänaalisation sind ausreichend dimensioniert um das belastete Oberflächenwasser aufzunehmen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Baugebiet an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Wenn der Bauherr eine Versickerung des belasteten Oberflächenwasser wünscht, dies ist im übrigen von der Art des Gewerbegebietes abhängig; die noch nicht feststeht, so steht dem Bauherren frei dieses Wasser nach einer entsprechenden Vorbehandlung vor Ort zu versickern. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG ( Schleswag). Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 24.08.1999 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Gemeinde stellt eine Löschwassermenge von 96 qm pro Stunde aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Die darüberhinausgehenden Wassermengen könnten zwar durch größere Leitungsquerschnitte erbracht werden, werden aber für die Trinkwasserversorgung nicht benötigt. Die Gemeinde befürchtet daher, daß die Anforderungen an die Wasserqualität aufgrund des geringen Durchflusses bei dem

größeren Leitungsquerschnittes nicht mehr gewährleistet ist. Es wird angemerkt, daß es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Angebotsplanung handelt. Die Gebäudeart bzw. die Gebäudenutzung steht noch nicht im einzelnen fest, so daß die erforderliche Löschwassermenge zur Zeit noch nicht ermittelt werden kann. Grundsätzlich ist im Rahmen der Angebotsplanung die Löschwassermenge von 96 qm pro Stunde für den Grundschatz als ausreichen anzusehen. Sollte der Löschwasserbedarf über 96 qm pro Stunde liegen, so muß der Bauherr die erforderliche Restmenge durch private Maßnahmen zur Verfügung stellen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich, da das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde ist.

**7. Kosten**

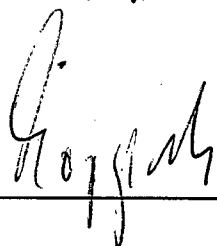
Die entstehenden Erschließungskosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf die späteren Anlieger umgelegt.

**8. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister





22. Feb. 2002

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Räumliche Planung und  
Entwicklung-

