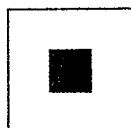


Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 19
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Ortszentrum - West“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 0 465 1/9 1 52 0 FAX: 0 465 1/93 17 0

Inhalt

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. Begrünung
 3. 4. Immissionsschutz
 3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 6. Altlasten
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 18. 6. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Ortszentrum - West“ den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen.

Die bereits bebaute Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Dorfgebiet, teilweise als Allgemeines Wohngebiet, die Grünfläche „Achter de Höf“ als Reines Wohngebiet und die neu zu bebauende Fläche („Achter de Höf“) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht damit sowohl vom Ausmaß der baulichen Nutzung als auch von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Bei der zur Zeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stimmen die geplanten Darstellungen mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren in Anwendung des § 8 (3) BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im Auftrag der Gemeinde Kisdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Kisdorf, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch vorhandene Bebauung und landwirtschaftliche Fläche
- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- im Süden teilweise durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch vorhandene Bebauung

2. Planungsziele

Der zur Zeit bebaute Innenbereich stellt sich als Gemengelage (Wohnen/Landwirtschaft/Gewerbe) dar. Als Gewerbebetriebe sind Banken, Frisöre, Tabakladen, Elektrogeschäft, Versicherungen und Reiterbedarf vorhanden.

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Grundlage ist der seitens der Gemeinde erstellte Rahmenplan.

Planungsrechtlich gehört der bebaute Bereich zum Innenbereich. Beurteilungsgrundlage ist demnach § 34 BauGB. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um der städtebaulich nicht erwünschten zu massiven Verdichtung entgegenzuwirken. Dieser Aspekt wird zur Zeit insbesondere durch teures und knapper werdendes Bauland forciert, wobei auch die Nähe zu Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen eine wichtige Rolle spielt.

Darüber hinaus sollen durch die Planung auch die vorhandenen Freiflächen langfristig gesichert werden, wobei die Grünfläche „Achter de Höf“ zu einem „Dorfanger“ entwickelt werden soll.

Ein weiterer Aspekt ist die planerische Vorbereitung des „Dorfzentrums“ auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb (Grundstück 27). Die Gemeinde ist bereits im Besitz dieser baulichen Anlage.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich für den bereits bebauten Raum nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu durchbrechen.

Neben der Bestandssicherung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch der Neubau von 4 Einzelhäusern vorbereitet. Der Planbereich bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da das Plangebiet durch die bereits vorhandene Abgrünung zu einer Arrondierung der Ortslage beiträgt.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

3. 1. 1. Bestand

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der gegebenen Nutzung eine Festsetzung als Dorfgebiet (bestehende Landwirtschaft und deren Einflußbereich), Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe), Reines Wohngebiet (Grundstücke 1 - 5) und Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) erfolgt. Auf den als Dorfgebiet ausgewiesenen Grundstücken 18 und 19 wird eine Wohnnutzung bis auf zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörende Wohnungen und Wohngebäude ausgeschlossen. Nach fachgutachterlicher Aussage ist hier eine Wohnnutzung mit der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle nicht vereinbar. Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse

Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,3 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird eine bestandsentsprechende ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl wurde bei letzterer mit Ausnahme des späteren Dorfzentrums (GFZ = 1,0) mit 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt hier auch eine Festsetzung der Dachform und der Dachneigung. Zusätzlich wurden eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgrößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Aus dem gleichen Grund wird die Anrechnung nicht vollgeschossiger Räume bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl angesetzt.

Das bestehende Feuerwehrhaus wurde entsprechend seiner Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

3. 1. 2. Neuplanung

Die bisherige eingegrünte Freifläche im Bereich der Grundstücke 1 - 4 soll durch die vorliegende Planung einer Neubebauung zugeführt werden. Geplant ist der Bau von 4 Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit und ausnahmsweise zulässiger Einliegerwohnung. Zur Umsetzung dieses Planungszieles wurde eine Wohneinheitenbegrenzung mit Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Um ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten wurde eine eingeschossige Bauweise mit maximaler First- und Traufhöhe festgesetzt. Aufgrund der ruhigen Lage des Baugebietes wurde der Bereich als Reines Wohngebiet festgesetzt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 7, 18 ha.

Hiervon entfallen auf:

| | |
|---|--------------|
| • Dorfgebiet | ca. 3, 17 ha |
| • Mischgebiet | ca. 0, 47 ha |
| • Reines Wohngebiet | ca. 0, 23 ha |
| • Grünfläche | ca. 2, 14 ha |
| • Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 0, 15 ha |
| • Verkehrsfläche | ca. 0, 80 ha |
| • Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 0, 08 ha |
| • Knick | ca. 0, 14 ha |

ca. 7, 18 ha

Durch die vorliegende Planung wird eine Bestandssicherung und der Neubau von 4 Einzelhäusern vorbereitet.

3. 3. Begrünung

3. 3. 1. Bestand

Bei dem Bestand handelt es sich mit Ausnahme des Bereiches der Grundstücke 1 bis 4 planungsrechtlich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Die vorgesehene Auffüllung der Baulücken und die Erweiterungen des Bestandes sind bereits in Anwendung des § 34 BauGB zulässig.

Durch die Bestandsplanung werden keine schützenswerten Bestände beeinträchtigt, dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt insbesondere, da die Bebaubarkeit in ihrer Flächenausdehnung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 (1) BauGB zulässig wäre, reduziert wird. Der bestehende Großbaumbestand und die Grünflächen ohne Baulückencharakter werden durch Bestandsfestsetzungen langfristig gesichert.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Kaltenkirchen geplant. Aussagen zur räumlichen Ausdehnung können aber zum derzeitigen Stand noch nicht getroffen werden. Mögliche Nutzungseinschränkungen können sich aus der zu erlassenden Wasserschutzgebietsverordnung ergeben. Außerdem ist weiterhin ein Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Kisdorf angedacht.

3. 3. 2. Neuplanung

Bei der geplanten neuen Einzelhausbebauung (Bereich der Grundstücke 1 - 4) handelt es sich um eine zur Zeit dem Außenbereich zuzuordnende Fläche. Hier wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der ausgleichspflichtig ist. Der zur Zeit gültige Landschaftsplan weist diese Fläche als Wohneignungsgebiet aus. Im sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Raum bis zur Kaltenkirchener Straße im Westen und zur vorhandenen Bebauung im Norden als Wohngebiet ausgewiesen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine im Süden und Westen durch bestehende Knicks eingegrünte Fläche. Nördlich wird die Fläche durch hohe Fichtenanpflanzungen begrenzt. Als Bodenart liegt sandiger Lehm vor. Die Fläche selbst stellt sich als Langzeitbrache (ca. 5 Jahre) dar und ist mit Brennesseln, Brombeeren, Holunder und Sauerkirschen bewachsen.

Auf das Landschaftsbild bezogen besitzt das Plangebiet keine hohe Wertigkeit, da es nicht einsehbar ist.

In der Gesamtheit handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Diese gilt nicht für die bestehenden Knicks, die als hochwertig einzustufen sind.

Die zu erwartende Neuversiegelung (Einzelhausbebauung und Nebenanlagen sowie die Erschließungsstraße) ist als Eingriff zu bewerten. Als Versiegelung wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 zuzüglich der möglichen 50%igen Überschreitung sowie der Erschließungsstraße eine maximale Überbauung von ca. 1500 qm vorbereitet. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt (Ausschluß einer zu massiven Versiegelung sowie die Festsetzung, daß Flächen für den ruhenden Verkehr, Terrassen, Wege und Plätze in einem wasserdurchlässigen Material herzustellen sind). Die Festlegung der maximalen Firsthöhe von 9,0 m dient dem Schutz des bestehenden Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Als Ausgleich für die zu erwartende Neuversiegelung werden im Bereich der bestehenden örtlichen Knicks sowie einer geplanten Knickneuanpflanzung 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, innerhalb deren Bodenauf- und abträge sowie Bodenversiegelung unzulässig sind. Im Bereich des teilweise verrohrten Grabens, der im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entrohrt werden soll, wird eine 510 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich ist der Selbstentwicklung zu überlassen. Im Bereich des Grabens sind im Abstand von 10 m Schwarzerlen zu pflanzen. In der Summe steht der Versiegelung von ca. 1500 qm eine Ausgleichsfläche von 810 qm (Knickschutzstreifen und Uferrandstreifen) gegenüber, wodurch der Ausgleich erbracht ist.

Als Ausgleich für den erforderlichen Knickdurchbruch im südlichen Bereich in einer Breite von 6,75 m wird im Norden des Plangeltungsbereiches eine ca. 30 m lange Knickneuanpflanzung festgesetzt. Der Knickwall ist zweireihig mit Pflanzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu bepflanzen und ist wie die zu erhaltenden Knickanpflanzungen alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

Innerhalb des Straßenraumes werden 3 zu pflanzende einheimische Laubbäume (Rotdorn) festgesetzt, die zusammen mit den Knickneuanpflanzungen zu positiven kleinklimatischen Effekten führen.

In Bezug auf das Landschaftsbild erfolgt durch den neu anzulegenden Knick, die Entrohrung des vorhandenen Grabens und der damit sich innerhalb der Uferrandstreifen einstellenden angepaßten Vegetation sowie die Baumanpflanzungen innerhalb des Straßenraumes eine landschaftsgerechte Einbindung des Neubaugebietes in die Umgebung.

3. 4. Immissionsschutz

Bei dem in der Planzeichnung eingetragenen Immissionsschutzradius handelt es sich um einen Immissionsbereich eines östlich des Plangeltungsraumes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Der Radius ist dem für diesen erstellten Immissionsschutzgutachten entnommen (siehe Anlage). Für die Rindviehhaltung gibt es zur Zeit keine verbindliche VDI-Richtlinie.

Der Bereich der Grundstücke 1 - 4 wird nicht durch die Grenzwerte überschreitende Lärm- und Geruchsimmissionen beeinträchtigt.

3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraßen bzw. festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (18 und 19).

Die Erschließung der vorgesehenen Neubebauung wird planerisch durch die in der Planzeichnung festgesetzten Erschließungsstraße mit Anbindung an die Straße „Achter de Höf“ sichergestellt. Die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erhält eine Breite von 4,75 m mit angebundenem 2,0 m breiten Parkstreifen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Müllbehälter müssen bei Abfuhr an den festgesetzten Containerstellplatz im Anbindungsbereich gebracht werden. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für PKWs angebunden.

3. 6. Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 gibt es folgende in der Altlastenverdachtsliste eingetragene Standorte:

- Am Sportplatz - Bauhauptgewerbe
- Am Sportplatz 1 - Druckerei, Vervielfältigung
- Bismarkplatz 3 - Zimmerei, Tischlerei, Baugewerbe

Nach Durchführung der Plausibilitätsprüfung wurden diese Verdachte ausgeräumt, eine nähere Prüfung der Standorte ist nicht mehr erforderlich.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

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

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wasserleitungsgenossenschaft EG Kisdorf angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über den Hauptsammler West zum Klärwerk Hetlingen geleitet.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit möglich durch Versickerung vor Ort, ansonsten durch Anschluß an den vorhandenen Vorfluter. Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermuldenflächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach Arbeitsblatt DVGW W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

G. Rettungswege

Im Bereich der Grundstücke 1 - 4 sowie 18 und 19 sind Rettungswege gem. DIN 14090 vorhanden. Für Gebäude mit Fußbodenhöhen von Aufenthaltsräumen $\geq 7,0$ m über Geländeniveau müssen 2 Stück fußläufige Rettungswege pro Nutzungseinheit vorhanden sein.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 17.01.2002 gebilligt.

Kisdorf, den 17.01.2002

Siegel



ik. H. Horst
Stellv. Bürgermeister

Stand: 1. 2002