

Begründung

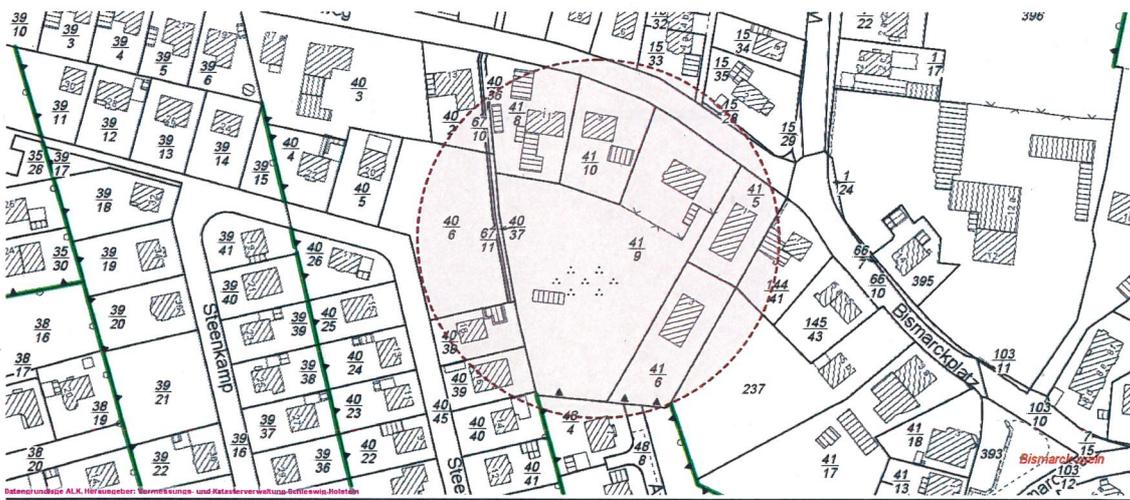
Bebauungsplan Nr.19 3. Änderung und Ergänzung

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Südlich des Karklohweges- Ortszentrum West“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 -3. Änderung und Ergänzung

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes

5. Umweltbericht

6. Immissionsschutz

7. Ver- und Entsorgung

8. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 17.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr.19 -3. Änderung und Ergänzung gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 3786,- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kisdorf wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitete. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natu-

ra 2000 Gebieten. Daher wird das vorliegende Bauleitverfahren in Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem ca. 0,41 ha großen Bereich im Zentrum der Ortslage handelt es sich um eine im Straßenrandbereich wohnbaulich genutzte Fläche und im rückwärtigen Bereich um eine als Garten genutzte Fläche. Das Baugebiet grenzt direkt an die vorhandenen Bebauungspläne B 19 an.



3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen unter Gewährleistung und Sicherung der gegebenen städtebaulichen Strukturen zwei weitere Baugrundstücke vorbereitet werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.
- Verbindliche Überplanung der bestehenden Baulücken.
- Schaffung von ca. 2 neuen Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf.
- Langfristige Sicherung des bestehenden Knicks.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich der Planung handelt es sich um die Überplanung eines teilweise bebauten und ansonsten als Gartenland genutzten Bereich.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und den planerischen Zielen wird der Planbereich „Allgemeine Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Insgesamt können hier 2 neue Baugrundstücke entstehen. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, sollen die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen werden.

Neben der generellen Zulässigkeit von Einzelhäusern, in zweigeschossiger und offener Bauweise, wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Hierbei sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus) sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die vorgesehene Mindestgrundstücksgröße soll zu einer Einbindung in die Dorfstruktur beitragen. Darüber hinaus werden in den Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, die hauptsächlich die Kubatur der zukünftigen Gebäude betrifft.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich überwiegend auf die zukünftige Kubatur der zukünftigen baulichen Anlagen und sollen eine harmonische städtebauliche Struktur gewährleisten.

Darüber hinaus wurden hinsichtlich der Stellplätze festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu schaffen sind.

Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Gartenland genutzte Fläche, im Südlichen Bereich besteht eine Gehölzgruppe, die aber größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im Westen besteht ein ca. 3,00 breiter Knick, der 1,5 m in den Geltungsbereich hineinragt.

Für den Artenschutz wertgebende Strukturen im Plangebiet sind die Gehölzgruppe und der bestehende Knick, der aber durch einen festgesetzten Knickschutzstreifen geschützt wird und durch die Planung dementsprechend nicht berührt wird

Dieser Bewuchs ist Nahrungs- und Bruthabitat für gebüschbrütende Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf den Habitatverlust mit einem Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung der Gehölzgruppe kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es zu keinen Tötungen kommt.

Höhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten werden ausgeschlossen, da keine ausreichend starken Gehölze vorhanden sind.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden. Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG werden nicht berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich dem letzten Tag im Februar zulässig sind. Auf § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz wird hiermit hingewiesen.

6. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

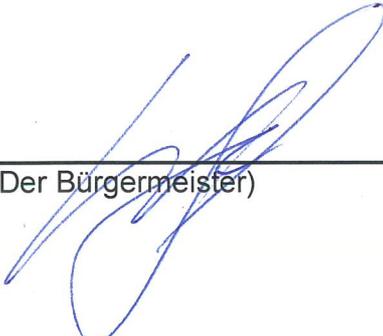
Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichend Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für den Ursprungsplan gesichert, dies gilt auch für die vorliegende Änderung. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke muss der Musterbaurichtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

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 wieder verwendet werden.

Gemeinde Kisdorf





(Der Bürgermeister)