

# Begründung

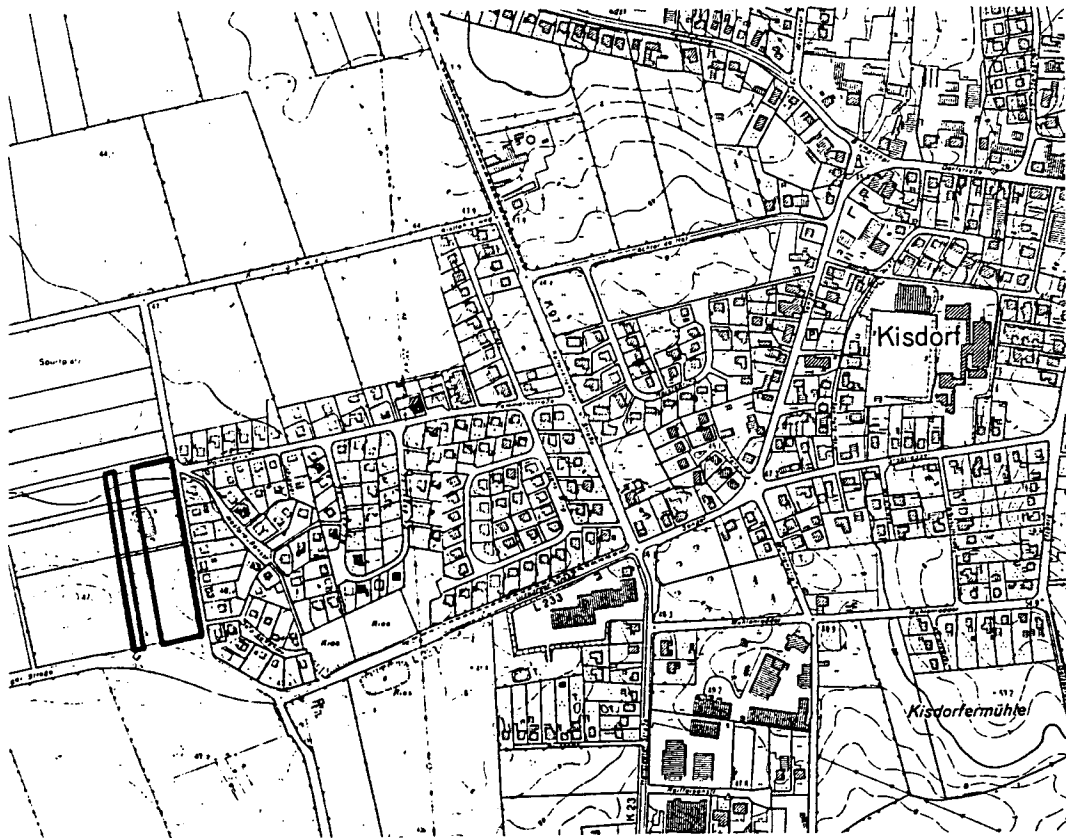
zum Bebauungsplan Nr.21

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Strietkamp“



## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21
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
8. Hinweise

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 02.11.1998 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 21 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 Wohnbaufläche dargestellt werden.

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

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt im Osten der Ortslage und wird begrenzt:

im Osten durch die Straße „Strietkamp“ ,

im Süden durch die „Ulzburger Straße“,

im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,05 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. 21, die seitens der Grundstückseigentümer seit mehreren Jahren gewünschte Wohnbebauung auf zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

Da der Planbereich bereits durch gegenüberliegende Bebauung geprägt ist und die Erschließung bereits sichergestellt ist, bietet sich eine Wohnbebauung auf diesem Standort an, wobei gleichzeitig ein endgültiger westlicher Ortsrand geschaffen wird.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kurzfristige Deckung des innergemeindlichen Wohnraumbedarfes.
- Schaffung eines städtebaulich geordneten endgültigen Ortsrandes.
- Verhinderung einer massiven Bebauung unter planerischer Sicherstellung einer ortstypischen Bauweise.
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Kisdorf handelt es sich um die Überplanung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten und somit unbebauten Fläche.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Überplanung des Bereiches bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da dieser Bereich bereits erschlossen und durch gegenüberliegende Bebauung geprägt ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,05 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Ausgleichsflächen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können 12 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Die Baufelder wurden so festgesetzt, daß eine zweireihige versetzte Bebauung, unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung ( Außenwohnbereich im Südwesten) realisiert werden kann.

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen ( Carports ) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Firsthöhe maximal 8,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes liegen. Die Drenpelhöhe wird auf maximal 1,20 m beschränkt.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum, unter Verhinderung massiver Baukörper, ermöglicht.

## Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über die Straße „Strietkamp“ sichergestellt. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Mit der Festsetzung wird die Zuwegung zu den bereits bestehenden Aufforstungsflächen der Gemeinde im Westen des Plangeltungsbereiches langfristig sichergestellt.

## Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

### Bestand

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Bis auf den straßenseitigen sehr lückigen Knick mit Überhängern und zwei auf der Fläche stockenden Pappeln befindet sich auf der beplanten Fläche kein Gehölzbewuchs.

Insgesamt sind keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert ( Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der gegenüberliegenden Bebauung eine geringe Qualität.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt Sand/lehmiger Sand vor.

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

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

### Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen. 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 Wohngebiet ausgewiesen.

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

- der Bodenversiegelung, (Wohngebäude, Nebenanlagen, Zuwegungen 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  $9200 \times 0,3 = 2760 \text{ qm}$

Das heißt, daß durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,276 ha völlig ausgesetzt werden kann.

### **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) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- b) 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.
- c) Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- d) Die vorhanden Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt. Als Zufahrten werden die vorhandenen Knickdurchbrüche genutzt.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- a) Der Bebauungsplan setzt im Bereich der westlichen Grundstücksgrenzen einen Doppelknick fest. Der festgesetzte Doppelknick ist mit einer Höhe von 0,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallsohlenbreite von 3,0 m herzustellen. Er ist jeweils zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Pflanzen des Schlehen- Hasel- Knicks und einer Mindestanpflanzhöhe von 60 cm zu bepflanzen. Die Knickbreite muß jeweils 3,0m betragen. Zwischen den beiden Knicks ist ein 1,00 m breiter Streifen anzulegen, um der besonderen ökologischen Funktion eines Redders gerecht zu werden.

Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Der Bereich zwischen Doppelknick und Baugebiet wurde nicht in den Plangeltungsbereich integriert, um den Gartengestaltungswünschen der Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Hiermit wird aber auch sichergestellt, daß dieser Bereich von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien, freizuhalten ist..

- b) Im Süden des Plangeltungsbereiches wird ein 3,00 m breiter Bereich als Knickschutzstreifen für den außerhalb des Planbereiches bestehenden Knick festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Bereich des Knickschutzstreifens (K) sind, gemessen vom äußeren Rand des Knickfußes, bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1-3 LBO sowie Bodenabträge und Bodenaufträge unzulässig.



## **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 Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindest 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 von ca. 2760 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 1700 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**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes sind in Verbindung mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

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

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

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung.

### **Abwasserbeseitigung**

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

### **Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser wird nach Maßgabe des ATV-Arbeitsblattes „ Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ versickert. Der Anteil von blankmetallischen Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlausbildungen) zu beschränken.

### **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**

Die Löschwassermenge wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / h nach Arbeitsblatt DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334-166.701.400- sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Hierbei wird ein neuer Hydrant im Bereich der Strasse „Strietkamp“ in der Höhe der Einmündung Ostpreußenstrasse vorgesehen.

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

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

## Umlegung, Grenzregelung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und die Flächenangaben enthält.

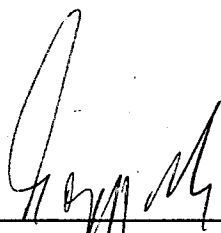
## 7. Kosten

Die entstehenden Kosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf die 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.
- c) Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet der Wasserefassung Kaltenkirchen.

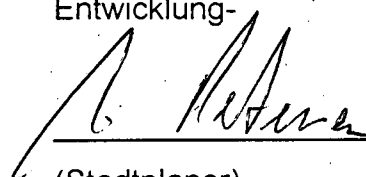
Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



26. Nov. 2002

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Räumliche Planung und  
Entwicklung-

  
\_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)