

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 22  
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Am Sandberg“

Aufgestellt:  
Im Auftrag der Gemeinde Kisdorf

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

**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. Verkehrserschließung und ruhender Verkehrs
  3. 5. Altlasten
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 3. 9. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Am Sandberg“ den Bebauungsplan Nr. 22 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 ist in dem seit 1969 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf als Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Die überbaubare Fläche stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung weicht der Bebauungsplan von den nicht mehr aktuellen 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.

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. 22 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 im Osten der Ortslage, ist überwiegend bebaut und ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 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.

## 2. Planungsziele

Das zur Zeit vollkommen bebaute und in sich abgeschlossene Plangebiet wird zur Zeit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Im Bereich der Segeberger Straße ist eine gemischte Nutzung (Wohnen / Gewerbe) als Gemengelage gegeben. Die Hoflage (Grundstück 1) soll zu Wohnungen umgebaut werden.

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

Planungsrechtlich gehört das Plangebiet zum Außenbereich. Beurteilungsgrundlage ist demnach § 35 BauGB. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um der städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken.

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Struktur der vorhandenen Bebauung zu erhalten und abzusichern.

Dieser Aspekt wird zur Zeit insbesondere durch teures und immer knapper werdendes Bauland forciert, wobei auch die Nähe zu Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen eine wichtige Rolle spielt.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan auch die vorhandenen Grünbestände langfristig gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu durchbrechen.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei der direkt an der „Segeberger Straße“ gelegene Bereich als Mischgebiet und der Bereich „Am Sandberg“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Lediglich im Bereich der Hofstelle wurde dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei hier eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m einzuhalten sind. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden hier überwiegend Satteldächer mit einzuhaltender Dachneigung bis max. 45° festgesetzt. Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll

verhindern, daß durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten, die in anderen Baugebieten durch städtebaulich unerwünschte Verdichtung aufgetreten sind. Aus dem gleichen Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße und die Anrechnung nicht vollgeschossiger Aufenthaltsräume einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Einzelne Gebäude gehen über die festgesetzte Geschoßzahl bzw. die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten hinaus. Damit die Eigentümer dieser Grundstücke gegenüber der jetzigen Nutzung planungsrechtlich nicht schlechter gestellt werden, besteht eine textliche Festsetzung hinsichtlich einer Ausnahmeregelung. Damit ist die jetzige vorhandene bauliche Nutzung eines Grundstückes auch bei künftigen Vorhaben weiterhin zulässig.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,54 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,05 ha
• Mischgebiet	ca. 1,58 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,62 ha
• Grünfläche	ca. 0,29 ha
<hr/>	
	ca. 3,54 ha

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Struktur langfristig gesichert.

### 3. 3. Begrünung

Da durch die Planung keine schützenswerten Bestände beeinträchtigt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es werden keine weiteren Eingriffe geplant. Der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Großbaumbestand wird durch die Planung nicht beeinflusst und ist in den festgesetzten Grünflächen integriert.

### 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Straßen „Am Sandberg“ und „Segeberger Straße“ sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L233 nicht angelegt werden.

### **3. 5. Altlasten**

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 gibt es folgenden in der Altlastenverdachtsliste eingetragenen Standort:

- Segeberger Straße 31 - Maler-/Lackierbetrieb

Nach Durchführung der Plausibilitätsprüfung besteht dieser Verdacht weiter. Sollte im Rahmen des künftigen Baugenehmigungsverfahrens eine wesentliche Änderung der Nutzung des Grundstückes beantragt werden, wird die Wasserbehörde des Kreises Segeberg den Antragsteller auffordern, ein Gutachten vorzulegen, aus dem dann die tatsächliche Gefährdungslage aufgrund der erfolgten gewerblichen Vornutzung ersichtlich wird.

### **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 ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

#### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist 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.

### 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 wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h sowie ergänzend über den bestehenden Feuerlöschteich nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Eine Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzbeauftragten ist erfolgt.

## 6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Kisdorf keine Kosten entstehen.

### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 07.12.2000 gebilligt.

Kisdorf, den 05. Feb. 2001

Siegel



.....  
Bürgermeister