

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 23  
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Schmiedeberg“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPLOM-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551/81820 FAX 04551/83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**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. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehrs
  3. 5. Altlasten
  3. 6. Immissionsschutz
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 22. 4. 1999 beschlossen, für das Gebiet „Schmiedeberg“ den Bebauungsplan Nr. 23 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist in dem seit 1969 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf im nördlichen und östlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) und im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche (M) sowie als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 23 sind aus diesen Vorgaben entwickelt.

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 10. 1. 2000

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. 23 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Bestand und Lage des Gebietes**

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

- im Norden durch die „Dorfstraße“
- im Osten durch die Straße „Schmiedeberg“
- im Süden durch die Straße „Alte Vogtei“
- im Westen durch die Straße „Am Sportplatz“ sowie vorhandene Bebauung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 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**

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und so die Aufrechterhaltung des dörflichen Charakters dieses Gebietes zu erzielen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen zum einen der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäudesubstanz verstärkt, eine Anpassung neuer Bauvorhaben an den Charakter der vorhandenen dörflichen Umgebung unter Berücksichtigung der Gestaltungsabsichten der Gemeinde erzielt und eine Begrenzung der zweigeschossigen Bauweise auf die prägend vorhandenen zweigeschossigen Bereiche erreicht werden.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Innenbereich zuzuordnen, für den als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um der städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken. Dieser Aspekt wird zur Zeit 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.

Grundlage für den Bebauungsplan ist neben dem Flächennutzungsplan der seitens der Gemeinde erstellte Rahmenplan sowie eine Untersuchung der Ortslage im Hinblick auf die Grünstruktur im Rahmen des Landschaftsplanes.

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

## **3. Entwicklung des Planes**

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

Die Planung orientiert sich an dem Bestand.

Im Bereich der als Dorf- bzw. Mischgebiet (MD, MI) festgelegten Flächen entlang der „Dorfstraße“ und des „Schmiedeberges“ sind überwiegend Gebäudekomplexe für Laden und Handwerk, ein Komplex für Gewerbe und Handel sowie eine Arztpraxis zu finden. Aufgrund der von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sind die sich unmittelbar daran anschließenden, durch Wohnnutzung geprägten Bereiche als eingeschränkte Dorf- bzw. Mischgebiete gekennzeichnet. Diese Flächen sollen im Hinblick auf seine Nutzung eine Übergangszone zwischen Flächen des Dorf- bzw. Mischgebietes (MD, MI) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bilden. Im eingeschränkten Dorf- bzw. Mischgebiet (Grundstücke 5 b, 6 b, 11 a + b, 12, 13, 14, 18,

28 - 31) sind Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereich ist zur Zeit ausschließlich eine Wohnbebauung vorhanden. Die Bereiche der Grundstücke 19, 22, 24 und 27 werden trotz ihrer Lage innerhalb des einzuhaltenden Immissionsschutzabstandes zum nördlich der „Dorfstraße“ gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Grundstücke bzw. die sich dort befindlichen Gebäude sind zum einen durch den Immissionsschutzkreis nur teilweise betroffen und würden unter Annahme einer Ellipsenform im Hinblick auf die tatsächliche Immissionsausbreitung vollständig aus diesem herausfallen. Die Grundstücke befinden sich in Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb in 3. Bauzeile, so daß von diesem ausgehende Beeinträchtigungen für die genannten Grundstücke keine Auswirkungen besitzen dürften.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 - 0,5 (MD), 0,3 bzw. 0,4 (MI) sowie 0,3 (WA) das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung zu erhalten. Ergänzend wird für die Bereiche, die bereits überwiegend eine Zweigeschossigkeit aufweisen, diese im B-Plan festgesetzt. Hinzu tritt die Festlegung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 sowie die Festlegung der Firsthöhen mit 8,5 m bei Eingeschossigkeit und 10,0 m bei Zweigeschossigkeit. Für die Dachgestaltung sind teilweise nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 45° zulässig. Durch diese Festlegungen wird der Bestand gesichert, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Zum Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes sind auf dem Grundstück 12 keine baulichen Erweiterungen in westlicher, südlicher und östlicher Richtung vorgesehen.

Die Festsetzung der Wohneinheiten 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. Um einer nicht beabsichtigten planerischen Härte vorzubeugen, wird für Grundstücke mit mehr als der festgelegten Zahl von Wohneinheiten festgesetzt, daß die bis zum 1. 1. 2001 genehmigte Anzahl in Anwendung des § 31 (1) BauGB auch weiterhin zulässig ist.

### **3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,125 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,020 ha
• Dorfgebiet (MD)	ca. 2,417 ha
• Mischgebiet (MI)	ca. 0,460 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,116 ha
• mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,042 ha
• Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 0,070 ha
<hr/>	
	ca. 4,125 ha

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Struktur unter Schaffung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten langfristig gesichert.

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der ortsbildprägende Großbaumbestand gemäß der Ortslagenuntersuchung im Rahmen des Landschaftsplanes wird zur Erhaltung festgesetzt.

### 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Straßen „Dorfstraße“, „Schmiedeberg“, „Alte Vogtei“, „Am Sportplatz“ sowie zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### 3. 5. Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 gibt es in der Altstandortverdachtsliste der Wasserbehörde des Kreises verschiedene eingetragene Standorte.

Im Zuge der Plausibilitätsprüfung wurden diese Altstandortverdachte untersucht und bis auf zwei in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereiche (Dorfstraße 18 und Schmiedeberg 2) ausgeräumt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf eine weitergehende Untersuchung der Verdachtspotentiale verzichtet. Durch die im B-Plan gemachten Festsetzungen ist eine Nutzungsänderung in den beiden Verdachtsbereichen nicht vorgesehen. Für beide Bereiche bestehen bis zum heutigen Tag die verdachtsauslösenden Nutzungen, die auch in absehbarer Zeit nicht aufgegeben werden sollen. Die Möglichkeit zur Ausräumung der Verdachte besteht also nicht. Eine durch

die Grundstücke ausgehende Gefährdung der Nachbargrundstücke wird nicht angenommen.

Bei Bauvorhaben (Baugenehmigung) ist auf diesen Grundstücken eine genauere Untersuchung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich.

### **3. 6. Immissionsschutz**

Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Immissionsschutzradien handelt es sich um Immissionsbereiche von zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung. Die Abstände sind den Darstellungen des sich zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes entnommen. Der Umfang des den östlichen Bereich des Plangeltungsraumes berührenden Immissionsschutzradiuses bezieht sich auf eine im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorgenommene Empfehlung der Landwirtschaftskammer. Der Umfang des den westlichen Plangeltungsraum betreffenden Kreises leitet sich aus einem für die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 erstellten Gutachten ab. Für die Rindviehhaltung gibt es zur Zeit keine verbindliche VDI-Richtlinie.

### **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 teilweise durch Einleitung in einen vorhandenen Kanal (Trennsystem) sowie durch Versickerung. Bei der Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes 138 zu berücksichtigen. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermuldenflächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

### **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 mit 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWV - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

### **G. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch das Netz der HEIN GAS mit Erdgas.

## **6. Kosten**

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



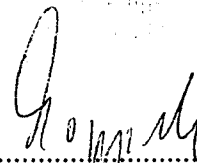
Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 08.11.2001 gebilligt.

Kisdorf, den 17. Dez. 2001

Siegel



  
.....  
Bürgermeister

---

Stand: 11. 2001