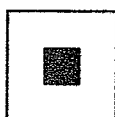


## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 24  
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Ortszentrum - Süd“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL: 04551 / 81520 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. Begrünung
  3. 4. Immissionsschutz
  3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 6. Altlasten
  3. 7. Umweltbelange
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 6. 7. 2000 beschlossen, für das Gebiet „Ortszentrum - Süd“ den Bebauungsplan Nr. 24 aufzustellen.

Die bereits bebaute Fläche ist im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im östlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 fallende Bereich der Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Diese geplanten Darstellungen stimmen 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 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. 24 wurde 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 getrennt durch die L 233 durch vorhandene Bebauung und Waldflächen
- im Norden getrennt durch die Straße „Am Sportplatz“ durch vorhandene Bebauung sowie das Schulgelände
- im Süden durch vorhandene Bebauung sowie Waldflächen
- im Osten getrennt durch die Straße „Etzberg“ durch vorhandene Bebauung sowie den Bereich der Kirche und des Friedhofes

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 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**

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 zum Innenbereich, für den die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung entgegen zu wirken.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb der Erhalt des bestehenden Ortsbildes durch eine Sicherung des Bestandes für die vorhandene Gebäudesubstanz mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Anpassung neuer Bauvorhaben an den Charakter der dörflichen Umgebung.

## **3. Entwicklung des Planes**

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

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der gegebenen Nutzung eine Festsetzung als Mischgebiet im westlichen und allgemeines Wohngebiet im östlichen Teil sowie die Fläche des Schulgeländes als Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in Bereichen eingeschossiger und 0,4 in Gebieten zweigeschossiger Bebauung das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Die Geschossigkeit wird bestandsentsprechend festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl wurde im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt für alle Bereiche eine Festsetzung der Dachform. Zusätzlich wurden eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgrößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen. Aus dem gleichen Grund wird die Anrechnung nicht vollgeschossiger Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl angesetzt.

Der Streifen nördlich des Grundstückes 33 sowie der sich östlich an die Parzelle 33 anschließende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Bereich gehören auch zum Plangeltungsraum des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Kisdorf. Gültigkeit besitzen in diesem Fall die Festsetzungen des B-Planes Nr. 24. Die Planüberlappung ist erforderlich, da nur so eine Hinterbebauung des Grundstückes 33 unter Einhaltung der durch den B-

Plan Nr. 24 vorgegebenen Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ermöglicht werden kann. Durch die Übernahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche vom B-Plan Nr. 5 in den B-Plan Nr. 24 ist die Erschließung des Flurstücks 5/112 weiterhin gesichert. Die Fläche dient außerdem der Hinterbebauung des Grundstücks 33 als Zuwegung.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9, 05 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Mischgebiet	ca. 2, 62 ha
• Allgemeines Wohngebiet	ca. 5, 54 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0, 68 ha
• Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0, 17 ha
• mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0, 04 ha
	<hr/>
	ca. 9, 05 ha

### 3. 3. Begrünung

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 24 handelt es sich planungsrechtlich um ein durch Satzung dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Zum vorhandenen Wald westlich des Plangeltungsraumes ist ein 30 m breiter Schutzabstand einzuhalten (siehe Planzeichnung). Für die vorhandene Bebauung besteht nach Absprache mit dem Forstamt Segeberg ein Befreiungstatbestand. Bei neuen Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens ist die Forstbehörde zu beteiligen.

### 3. 4. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nicht durch planungsrelevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt.

Die angrenzenden Bereiche an die L 233 sind im Hinblick auf die bestehenden Verkehrsimmissionen als Mischgebiete ausgewiesen.

### **3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die Straßen „Grootredder“, „Glashüttenweg“, „Meierweg“ und „Alter Schulweg“, „Sengel“, „Mühlenstraße“, „Etzberg“ sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

Alle Veränderungen an der Landesstraße 233 sind mit dem Straßenbauamt Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

### **3. 6. Altlasten**

Nach Durchführung einer Plausibilitätsprüfung konnten alle Altlastenverdachte innerhalb des Plangeltungsraumes ausgeräumt werden.

### **3. 7. Umweltbelange**

Für den B-Plan Nr. 24 ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVPGesetz durch diesen nicht ermöglicht werden.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte dies nicht möglich sein (evtl. Bereich „Alter Schulweg“) ist von den §§ 45 ff BauGB sowie §§ 85 ff BauGB Gebrauch zu machen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **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.

#### 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 DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

#### 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. 24 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 02.05.2002 gebilligt.

Kisdorf, den 31. Juli 2002

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister