

**Satzung der Gemeinde Seedorf  
über den Bebauungsplan Nr. 4  
für das Gebiet „Berlin - Kukuk“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Umsetzung der Planung / Kosten
- 

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 10.12.1996 beschlossen, für das Gebiet „Kukuk“ im Ortsteil Berlin den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der örtliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Da das Plangebiet im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wurde in gleicher Sitzung die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung beider Bauleitpläne wurde der Kreisausschuß des Kreises Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1996 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Berlin, östlich der Kreisstraße 110 nach Kembs. Das Gebiet wird im Westen, Süden und Osten von vorhandener Bebauung umgrenzt. Aufgrund des dreiseitig bestehenden Bebauungszusammenhangs ergibt sich an diesem Standort eine günstige Möglichkeit der Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des Flurstücks <sup>27</sup>/<sub>14</sub> der Flur 3 der Gemarkung Berlin in einer Größe von ca. 1,74 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient der Deckung des örtlichen Bau- landbedarfs für die nächsten Jahre aus den Ortsteilen Berlin, Seekamp und Blomnath. Mit diesem Baugebiet sollen kurzfristig 16 Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung geschaffen werden. Die weitere langfristige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll dagegen entsprechend den Zielen des Regionalplanes I im Ortsteil Schlamersdorf erfolgen.

## 4. Inhalt der Planung

Bei dem Flurstück <sup>27</sup>/<sub>14</sub> handelt es sich um das bisherige Betriebsgrundstück eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die in den rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden bislang betriebene Schweinehaltung wurde aufgegeben, so daß Teile der angrenzenden Hauskoppel einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Der nördlich des

ehemaligen Stallgebäudes befindliche Güllebehälter wird nicht mehr benötigt und soll abgebrochen werden. Ebenso sollen Teile des Stallgebäudes entfernt werden.

Nordwestlich des Plangebietes an der Kreisstraße 110 nach Kembs befinden sich in 200 bis 250 m Entfernung zwei weitere Betriebe mit intensiver Schweinehaltung. Die notwendigen Immissionsschutzabstände werden bei dieser Bauleitplanung eingehalten. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen für diese Betriebe in nördlicher Richtung.

Das Plangebiet umfaßt die Ausweisung von 16 Baugrundstücken als allgemeines Wohngebiet. Der östlich gelegene Bauplatz dient dem Eigenbedarf des Eigentümers. Hier bleibt auch eine Zufahrt zur Restkoppel erhalten. Der großzügige Grundstückszuschnitt erlaubt hier die Errichtung von zwei Wohngebäuden. Der im südöstlichen Planbereich gelegene Bauplatz 8 wird über das Hofgrundstück erschlossen. Hier ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit und Baulast einzutragen. Im übrigen wird das Baugebiet durch eine ca. 100 m lange öffentliche Stichstraße mit Wendekreis an die Straße Kukuk (K 110) verkehrlich angebunden. Die Erschließungsstraße soll nach dem Mischungsprinzip mit einer Breite von 4,75 m verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes ist die Anordnung von mind. 4 Parkplätzen vorgesehen.

Für das geplante Baugebiet ist eine der vorhandenen dörflichen Struktur angepaßte Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die auch der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung trägt. Die Konzeption und Dimensionierung der Bebauung und ihrer Erschließung ist entsprechend hierauf ausgerichtet. Aus diesem Grund wird eine eingeschossige Bebauung und eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Auch werden aus diesem Grund die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dagegen sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig bleiben.

Im Ortskern befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen (SB-Markt, Bank, Tankstelle, Haltestelle Linien- und Schulbus), die durch den mit dem Baugebiet einhergehenden Bevölkerungszuwachs ein zusätzliches Nachfragepotential erhalten. Die Planung dient insofern insbesondere auch der Stärkung des örtlich vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes. Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortskern muß über die Erschließungsstraße, die K 110 und die

Zeltenalle erfolgen, da eine städtebaulich wünschenswerte direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Kurfürstendamm aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar ist. An der östlichen Seite der K 110 von der Zeltenalle bis zur Erschließungsstraße ist die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Sicherung der Fußgänger und Radfahrer zu prüfen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugebiet soll der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauland für die nächsten Jahre in den östlichen Ortsteilen des Gemeindegebietes dienen. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsstruktur ist der Ortsteil Berlin als Standort für dieses Baugebiet prädestiniert. Anderweitige Flächen in ähnlich günstiger Lage stehen hier für diesen Zweck kurzfristig nicht zur Verfügung. Insofern sind die mit dieser Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gesamtabwägung aufgrund übergeordneter Standortgesichtspunkte und Bedarfsaspekte unvermeidbar.

Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit ihren planerischen Überlegungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung) auch mit den Arbeiten zur Aufstellung eines Landschaftsplanes begonnen. Das Verfahren wird jedoch noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde jedoch nicht über den gesamten Zeitraum dieser Planverfahren zu blockieren, wurde mit der Obersten Naturschutzbehörde Übereinstimmung über eine zeitlich vorgezogene Überplanung der Fläche des B-4 erzielt, da hier eine städtebaulich und landschaftlich unproblematische Arrondierung der bestehenden Ortslage erfolgt. Die gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG erforderliche Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeholt.

Das Plangebiet liegt bislang überwiegend im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Gesetzlich geschützte Biotop oder Knicks gem. § 15 LNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Im Südosten des Plangebietes befinden sich als bauliche Anlagen ein Güllebehälter ( bebaute Fläche: ca. 380 m<sup>2</sup> ) und ein Stallgebäude ( bebaute Fläche: ca. 290 m<sup>2</sup> ), die im Zuge der Umsetzung der Planung beseitigt werden. Das Plangebiet ist als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17.400 m<sup>2</sup> . Diese Fläche wird nunmehr wie folgt planerisch in Anspruch genommen:

Verkehrsflächen: 1.000 m<sup>2</sup>

Bauland:	13.600 m <sup>2</sup>
Flächen mit Anpflanzgeboten:	2.300m <sup>2</sup>
Versickerungsmulden:	150 m <sup>2</sup>
Verkehrsinselfn:	100 m <sup>2</sup>
<u>Straßenbegleitgrün Kukuk:</u>	<u>250 m<sup>2</sup></u>
	17.400 m <sup>2</sup> .

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild zu erwarten.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen getroffen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird angestrebt (s. Ziff. 5). Des Weiteren werden die zulässige Bodenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt (GRZ 0,3) und die Höhenentwicklung der Gebäude eingeschränkt.

Aufgrund der Planung sind zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 6.450 m<sup>2</sup> möglich (13600m<sup>2</sup> Bauland x 0,45 = 6120 m<sup>2</sup> + 1000 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen = 7120 m<sup>2</sup> abzgl. 670 m<sup>2</sup> vorh. Bebauung = 6450 m<sup>2</sup>). Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Den möglichen zusätzlichen Versiegelungen stehen flächenhafte Anpflanzgebote in einem Umfang von ca. 2.300 m<sup>2</sup> gegenüber. Diese Pflanzstreifen sollen einheitlich im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen angelegt werden.

Die entlang der Straße Kukuk bestehenden Bäume werden mit Ausnahme eines Baumes, der für die Anbindung der Planstraße entfernt werden muß, als zu erhalten festgesetzt. Als Ersatz für diesen entfallenden Baum und zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen über die Anpflanzung von weiteren Bäumen entlang der Erschließungsstraße und auf den Grundstücken getroffen. Zudem sind für Einfriedungen Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.

Der im Norden des Plangebietes festgesetzte Gehölzstreifen dient der Ortsrandgestaltung und übernimmt gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion für die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Aufgrund dieser Maßnahmen werden von der Gemeinde in der Gesamtabwägung aller Belange die mit der Planung verursachten Eingriffe als angemessen ausgeglichen oder ersetzt bewertet.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über eine noch herzustellende gemeinschaftliche Brunnenanlage. Auf die Festsetzung eines Standortes im Bebauungsplan wird verzichtet, da dieser gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden kann, auch soweit für ihn keine besondere Fläche festgesetzt ist. Der Standort des Brunnens innerhalb des Baugebietes wird auf der Grundlage von Aufschlußbohrungen mit der Wasserbehörde abgestimmt. Es ist hierfür eine mit LKW gut erreichbare Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> Größe erforderlich.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im natürlichen Gefälle zum Kurfürstendamm und dort über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Die Abwasserleitung ist in den künftigen Gartenbereichen mit einem durchwurzelungsfesten Flies abzudecken.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt. Hierzu sind jedoch in jedem Einzelfall Ausnahmen von der bestehenden Abwassersatzung erforderlich. Das auf der öffentlichen Straße anfallende Oberflächenwasser wird über eine Versickerungsmulde abgeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

## 6. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich. Die im Bebau-

ungsplan Nr. 4 erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Eigentümer auf Grundlage des mit der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrages auf eigene Kosten hergestellt. Eine Mitfinanzierung durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße wird nach Fertigstellung dem öffentlichen Verkehr gewidmet, Eigentum und Straßenbaulast gehen an die Gemeinde über.

Gemeinde Seedorf  
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Planverfasser:  
Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
Planungsamt

(Dipl. Ing. Stadtplaner)