





**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 12

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet "Spunkkissen"

## **Inhaltsübersicht**

1. Entwicklung des Planes

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Inhalt des Bebauungsplanes

● - Art und Maß der baulichen Nutzung

● - Verkehrsflächen

- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

4. Ver- und Entsorgung

5. Bodenordnende Maßnahmen

●  
● 6. Kosten

## **1. Entwicklung des Planes**

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat am 21.09.1994 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 12 gefaßt. In der Gemeinde Kisdorf besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Ziel dieser Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 09. Juli 1970, Az.: IV 81 d - 812/2 - 60.47, genehmigt worden ist, nicht überein. Aus diesem Grunde wird im Parallelverfahren die 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Aus dieser Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 12 entwickelt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein i.d.F. vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

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

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Kisdorf Flur 5 Flurstück 95/14 teilweise.

Es wird begrenzt

im Norden durch die Flurstück 95/9, 95/13, 95/12,  
im Osten durch die Straße "Spunkissen",  
im Süden durch die Flurstücke 18/10 und 173/96,  
im Westen durch die Flurstücke 95/15, 95/16 und teilweise 95/14.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,5 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und Übersichtsplan M 1 : 25.000.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Die Fläche war bisher im Flächennutzungsplan als MD-Dorfgebiet dargestellt. Jetzt sollen aufgrund der starken Nachfrage auf dieser Fläche Wohngebäude errichtet werden. Aus diesem Grunde wird in der 5. Flächennutzungsplanänderung die Fläche vom Dorfgebiet in WA allgemeines Wohngebiet geändert.

Diese Fläche ist eine der letzten größeren Freiflächen in Kisdorf und bietet sich für eine Wohnbebauung an. Sie dient der Deckung des akuten örtlichen Bedarfs. Die geplante Bebauung kann hier außerdem zur Arrondierung des vorhandene Siedlungskörpers beitragen.

Insgesamt können 6 Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Baugrundstücke sind in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einem Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad in eingeschossiger Bauweise zu bebauen.

Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind nur 2 Wohnungen zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll die gewünschte kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur sichern.

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe zu gewährleisten, wurden sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße "Spunkissen" erschlossen. Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

## **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

### **1. Bestandssituation und Bewertung der Lebensräume**

#### **1.1 Lage**

Das Bebauungsplangebiet (Eingriffsfläche, Flurstück 95/14) liegt am nördlichen Ortsrand von Kisdorf. Über einen Redder (Doppelknick Straße Spunkkissen) grenzt die Fläche an die freie Landschaft an.

#### **1.2 Topographie**

Das Eingriffsgelände ist eben mit leichtem Gefälle nach Nordwest. Der höchste Geländepunkt befindet sich an der südöstlichen Plangrenze.

#### **1.3 Ortsbild/Landschaftsbild**

Der Planungsraum weist einen Übergangsscharakter vom ländlich, dörflichen (Wiese/Weide, Knick, Gehöft) zum vorstädtischen Ortsbild (Siedlungshäuser mit Ziergärten im Norden und Westen) auf. Im Osten, jenseits der Straße Spunkkissen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen mit gliedernden Knicks.

Der Redder am Spunkkissen enthält im Bereich des Planungsraumes 2 ortsbildfördernde Eichenüberhälter.

### **2. Boden**

Bodenart nach Reichsbodenschätzung: anlehmiger Sand (SI).

Bodentyp: Podsol - Braunerde.

Der Untergrund ist für eine Bebauung gut geeignet. Die Regenwasserversickerung ist von der Bodenart her im Bebauungsplangebiet möglich.

### **3. Wasser**

#### **3.1 Grundwasser**

Messungen über Grundwasserstände liegen bisher nicht vor.

Aufgrund des Bodentyps und der topographischen Situation, in der das Plangebiet liegt, ist Grundwasser mehrere Meter unter Flur anzunehmen.

Altlasten sind nicht bekannt.

#### **3.2 Oberflächenwasser**

Fließ- und Stillgewässer befinden sich nicht im Planungsraum. Niederschläge versickern auf der Fläche.

## **4. Lebensräume**

### **4.1 Grünland**

Der größte Teil des Planbereiches besteht aus dem Biotoptyp mesophiles (mittleres) Grünland. Die Grasnarbe ist schwach strukturiert.

Charakteristische Pflanzenarten:

Lonium perenne

Taraxacum officinale

Ranunculus repens

Poa pratensis

Poa trivialis

Trifolium repens

Dactylis glomerata

Auffällig ist ein truppweises Vorkommen von

Gagea lutea ..... Gelbsterne

im Saumbereich der südlichen Knickhälfte.

Durch die gleichförmige Struktur, intensive Nutzung und fast isolierten Lage hat diese Grünlandfläche nur geringe Bedeutung als Lebensraum für z. B. Vögel, Insekten oder Heuschrecken.

### **4.2 Gehölze**

Knick 1:

An der östlichen Bebauungsplangrenze verläuft ein Knick.

Länge: ca 92 m

Wallhöhe: ca. 1,0 m

Strauchschicht:

Hasel, Holunder, Hundsrose, Esche, Weißdorn, Eiche, Sandbirke und Brombeere.

Dominant: Hasel.

Klassifizierung: mittlere ökologische Wertigkeit (II)

Pflegezustand:

Entspricht den Grundsätzen des § 15 b LNatSchG. Zwei Überhälter vorhanden.

Der Knick ist ökologisch wertvoll und gehört gemäß § 15 b LNatSchG zu den besonders geschützten Lebensräumen.

Innerhalb des Planungsraumes ist der Knick der wertvollste Biotop.

Hinweis:

Knickrodungen bedürfen gemäß § 15 b (3) LNatSchG der Genehmigung der UNB.

Gesamtknicklänge vor dem Eingriff: 92 m.

Gesamtknickfläche vor dem Eingriff: 92 m x 3 m = 276 qm.

### **5. Eingriffssituation**

Die Umwandlung der bisherigen Flächennutzung von Wiese/Weide zu Wohnbauland auf dem Flurstück 95/18 stellt naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

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

- der Bodenversiegelung (Häuser plus Nebenanlagen, Zufahrten),
- von Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr),
- von Abwässern,
- Knickrodung von insgesamt 10 m (30 qm).

Der Eingriff in das Ortsbild entsteht insbesondere durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Der ehemals ländliche Charakter dieses Ortsteiles von Kisdorf wird weiter reduziert, der städtische Charakter nimmt zu. Durch den Einwohnerzuwachs steigt der Erholungsdruck (Spaziergehen, Radfahren) auf die verbleibenden Naherholungsflächen.

### **6. Eingriffsminimierung**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und um vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, wird das Baugebiet innerhalb bzw. am Rand der Ortslage in einem ökologisch relativ unsensiblen Bereich geplant.

Darüber hinaus werden folgende planerischen Festsetzungen entwickelt:

- Erhalt der ökologisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Knick mit Eichenüberhälter).
- Versickerung von Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken.
- Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, breitfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.
- Die Zufahrten für die rückwärtigen Baugrundstücke sind in breitfugig verlegtem Pflaster herzustellen.
- Verwendung von im Bebauungsplangebiet anfallendem Boden zur Anlage der geplanten Knickwälle.
- Begrenzung der Zuwegungsbreiten (Knickrodungen) auf max. 5,0 m.



## **7. Eingriffsausgleich bzw. Eingriffsersatz**

Um eine angemessene Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes (insbesondere Schutzgüter Boden und Wasser) und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, wird folgendes festgesetzt:

### **7.1 Naturhaushalt**

#### **7.1.1 Ausgleichsflächen**

Als Ausgleich für notwendige Knickrodungen von insgesamt 10 m wird an der westlichen Bebauungsplangrenze ein neuer Knick parallel angelegt, so daß das gerodete Material lediglich versetzt wird.

Von dem neu angelegten Knick werden 20 m als Ausgleich für die Knickrodung verbraucht, so daß der Ausgleich für die Knickrodung im Verhältnis 1 : 2 erfolgt.

**Ausgleichsfläche für Knickrodung: 20 m x 3 m = 60 qm.**

Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder und Bergahorn in zweimal verschulter Baumschulqualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m zu verwenden.

Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m, Wallsohlbreite ca. 3,0 m.

Der neu anzulegende Knick wirkt kleinklimaausgleichend und schafft neuen Lebensraum für Tierarten.

#### **7.1.2 Ersatzflächen**

- Anlage einer Sukzessionsfläche vor dem vorhandenen Knick als Knicksaum in einer Breite von 3,0 m.

**Sukzessionsflächengröße: ca 64 m x 3 m = ca. 192 qm.**

Auf den Sukzessionsflächen ist eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-/Kraut- und Staudenflur zu überlassen.

Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

- Anlage einer 5 m breiten Fläche mit Pflanzgebot.

Durch die Bepflanzung der Fläche mit Laubgehölzen wird ein neuer Lebensraum für z. B. Vögel, Niederwild und Kleinsäuger geschaffen. Die Anpflanzung vernetzt den neuen mit dem alten Knick.

Darüber hinaus wirkt die Anpflanzung kleinklimaausgleichend.

**Gehölzflächengröße ca . 45 m x 5 m = 225 qm.**

Für die Gehölzbepflanzung sind Arten wie unter Punkt 7.1.1 beschrieben zu verwenden.

- Neuanlage von ca. 80 m Knick wie unter Punkt 7.1.1 beschrieben auf einer Grundfläche von ca. 80 m x 3 m = ca. 240 qm.

**Ausgleichs- und Ersatzknickfläche gesamt neu: 60 qm + 240 qm = 300 qm.**

## 7.2 Ortsbild

Da das Plangebiet relativ klein ist, optisch eine "Baulücke" ausfüllt und sich höhenmäßig der baulichen Umgebung anpaßt, sind neben der ortsbildfördernden Gehölz- und Knickneuanpflanzung keine weiteren Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung aus landschaftsplanerischer Sicht erforderlich.

## 8. Ausgleich/Ersatzflächenberechnung gemäß "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994"

Vorbemerkung:

Die Eingriffsfläche liegt aus landschaftspflegerischer Sicht auf einer Fläche "ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz".

Bodenversiegelung:

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	ca. 275 qm
Netto Baufläche ca. 4.370 qm x 0,375 (GRZ + 50 %)	ca. 1.638 qm
Summe Bodenversiegelung:	<b>1.913 qm</b>

Notwendige Ersatzflächen: ca 1.913 qm x Faktor 0,3 = ca. **574 qm**

### Bilanz (der meßbaren Faktoren)

Faktoren	vorher	nachher	Verlust(-)/Gewinne(+) an Natur
Bodennutzungsintensivierung (Versiegelung qm)	0,0	ca. 2.123 qm	- 2.123 qm
Bodennutzungsextensivierung (Sukzessionsflächen)	0,0	ca. 192 qm	+ 192 qm
Knick (qm)	ca. 276 qm	246 qm	+ 270 qm
	Ausgl.-Knick +	60 qm	
	Ersatzknick +	<u>240 qm</u>	
		546 qm	
Gehölzfläche	0,0	225 qm	+ 225 qm
		<b>Flächenbilanz:</b>	<b>- 1.436 qm</b>

Ergebnis: Notwendige Ersatzfläche: **574 qm**

Erreichte Ersatzfläche: **687 qm** (ohne Ausgleichsknick)

Die mit diesem Bauleitplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, Klima (Luft) und in das Orts-/Landschaftsbild können aufgrund vorstehender Bilanz und des Gemeinsamen Runderlasses als ausreichend ausgeglichen bzw. als ersetzt betrachtet werden.

#### 4. Immissionsschutz

Im Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet wirtschaftet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Die Landwirtschaftskammer hat auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3473 (Richtlinie Emissionsminderung Rinder vom November 1994) den Abstandsbereich ermittelt. Danach kommt es nicht zu einer Überschneidung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Abstandsbereich. Neben der Rinderhaltung erfolgt auch eine Schweinehaltung. Der Bestand liegt nach der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer jedoch unter 10 GV und ist damit immissionsschutzrechtlich nicht relevant.

Die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen stehen der Planung somit nicht entgegen.

Im Süden und Südwesten des Plangebiets befinden sich zwei Gewerbebetriebe. Bei dem Betrieb auf dem Flurstück 18/10 handelt es sich um einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Auf dem Betriebsgelände erfolgt lediglich die Lagerung der im Rahmen der handwerklichen Tätigkeit erforderlichen Materialien. Dabei handelt es sich in erster Linie um Unterbau und Restmengen von Pflastersteinen. Der Unterbau wird in größeren Mengen angeliefert und bei Bedarf mit dem firmeneigenen Fahrzeug zu den jeweiligen Baustellen gebracht. Die Verladung erfolgt mit einem Radlader. Pflastersteine und andere Materialien, die für die einzelnen Baustellen nach den besonderen Wünschen der Auftraggeber beschafft werden müssen, werden in der Regel direkt auf den Baustellen angeliefert. Berücksichtigt man zudem, daß in dem Betrieb nur zwei Personen arbeiten, sind Emissionen, die das Wohnen stören, nicht zu erwarten.

Auf dem Flurstück 173/96 hat ein Fuhrbetrieb seinen Sitz, der in erster Linie Erd- und Baggerarbeiten ausführt. Auf diesem Betriebsgrundstück befindet sich jedoch nur das Büro. Die Fahrzeuge der Firma stehen auf einem Grundstück in Hellhörn. Dort erfolgt auch die Pflege und die Wartung des Fuhrparks. Somit sind auch von diesem Betrieb keine Emissionen zu erwarten, die das Wohnen stören.

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

### **Frischwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wasserleitungsgenossenschaft eG Kisdorf.

### **Abwasserbeseitigung**

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

### **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg über die in der Gemeinde Schmalfeld vorhandene Müllumschlagstation zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schlesweg).

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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

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

### **Umlegung, Grenzregelung, Enteignung**

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden 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. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

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 Kataster-, Grundstücksbezeichnung und Flächenangaben enthält.

## **7. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

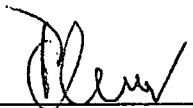


Grunderwerb und Ausbau der Straßen	_____	DM
vorgesehene Beleuchtung	_____	DM
Regenwasserentwässerung	_____	DM
Gesamtkosten	_____	DM
	=====	


Es ist der Abschluß einer vertraglichen Vereinbarung mit einem Dritten vorgesehen, in der sich dieser gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen.

Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister  
0 3. SEP. 1996

Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
- Kreisplanung -

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



  
\_\_\_\_\_  
Planaufsteller/in