PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.01.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ortszentrum - West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Umschau" am 29.11.2006 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 28.02.2007 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.02.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
   Die Verfahrensschritte 2 und 3 wurden gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.11.2007 bis zum 03.12.2007 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.10.2007 in der "Umschau" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
   Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.01.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Gemeinde Kisdorf, den 13. März 2008

   Siegel

   .....
   Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 7. Mai 07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

   Bad Segeberg, den 14. FEBR. 2008

   Siegel

   .....
   Leiter des Katasteramtes

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Gemeinde Kisdorf, den 13. März 2008

    Siegel

    .....
    Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19. März 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20. März 2008 in Kraft getreten.

    Gemeinde Kisdorf, den 20. März 2008

    Siegel

    .....
    Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

SD 35-48° — Satteldach mit einer Dachneigung von 35-48°

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

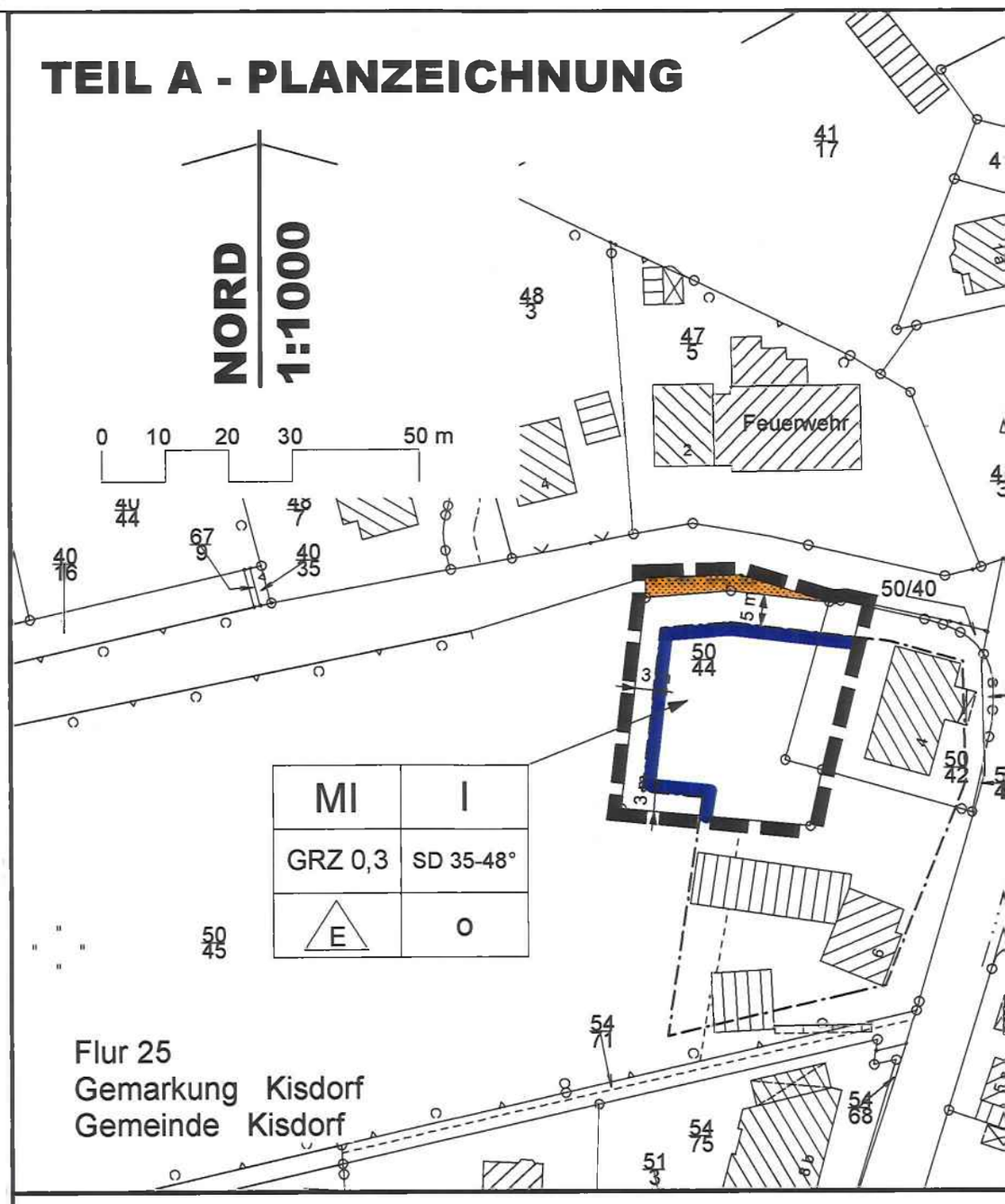
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

6 m — Vermessungslinie mit Maßangabe

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1. Allgemeines

1.1. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungspl (§ 1 (6) BauNVO)

1.2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat pro Einzelhaus 600 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)

1.3. Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

2.1. Die Traufhöhe der baulichen Anlage, die den Schnittpunkt des aufgehenden Maue der Dachhaut bildet, darf maximal 8,5 m, die Firsthöhe maximal 10,0 m, gemesse Straßenniveau des dazugehörigen Straßenabschnittes, betragen.

3. Grünordnung

3.1. Flächen für PKW-Zufahrten, den ruhenden Verkehr und sonstige Pflasterungen si und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE

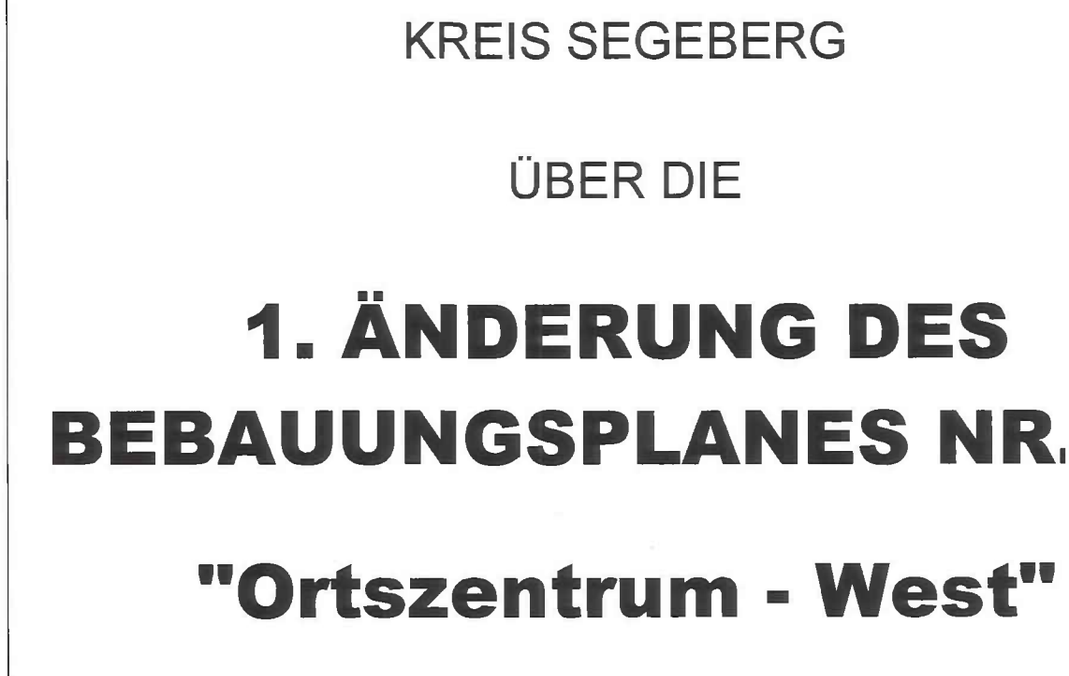
KISDORF

KREIS SEGEBERG

ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.

"Ortszentrum - West"



STADTPLANUNG UND ARCHITE
EBERHARD GEBEL, JA
23795 BAD SEGEBERG, WICKE
T: 04551-81520 F: 045
stadtplanung.gebel@f

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10 (4) BAUGB

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19,

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Ortszentrum – West“

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551–81520 F 04551–83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

1. Planungsziel

Ziel der Planaufstellung ist, die Vorrausetzung für die Errichtung eines Einzelhauses zu schaffen.
Das zu überplanende Grundstück ist derzeit größtenteils als Mischgebiet festgesetzt.
Für die geplante Bebauung des bisher als Fahr- und Lagerfläche genutzten Grundstücks ist eine Verlegung der Baugrenzen in östlicher Richtung vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
Umweltbezogene Stellungnahmen wurden nur vom Kreis Segeberg abgegeben.
Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte in Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage der Aussage des Kreises Segeberg - Naturschutz vom 19.03.2007. Eine vertiefende Abarbeitung der Belange von Natur und Umwelt ist danach nicht erforderlich.
Auf Grund der geplanten Erweiterung ergibt sich keine Intensivierung der Nutzungsintensität.
Durch die Planung werden keinerlei Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB parallel nach § 4a (2) BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.11.2007 bis zum 03.12.2007 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen und Entscheidungen getroffen:

Anregung	**Entscheidung der Gemeinde**
Die Planänderung führt zu einer Erweiterung des Mischgebietes nach Westen in einen Bereich, der im rechtskräftigen B-Plan 19 bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. An der Straße „Achter de Höf“ entfallen durch die Änderung ca. 10 m als zu erhalten festgesetzter Knick.	Die Erweiterung des Mischgebietes nach Westen um ca. 10 m entspricht der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks als Fahr- und Lagerfläche. Bei dem als zu erhalten festgesetztem Knick handelt es sich um eine fehlerhafte Darstellung im Ursprungsplan, die auf fehlenden Vermessungslinien zum Zeitpunkt der Planaufstellung zurückzuführen ist. Ein Knick hat an dieser Stelle nie existiert. Die Planzeichnung wird berichtigt.

Von Privatpersonen wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, stellt sich die Frage nach der Wahl von Alternativen nicht.

Kisdorf, den

Siegel .....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„ORTSZENTRUM - WEST“

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551–81520 F 04551–83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

INHALT

1. Allgemeine Grundlagen 3
1. 1. Rechtsgrundlagen 3
1. 2. Lage und Bestand des Gebietes 3

2. Planungsziel und Planinhalt 4
2. 1. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr 4
2. 2. Ver- und Entsorgung 4
2. 3. Altlasten 5
2. 4. Denkmalschutz 5

3. Naturschutz und Landschaftspflege 6

4. Umweltbericht 6

1. Allgemeine Grundlagen

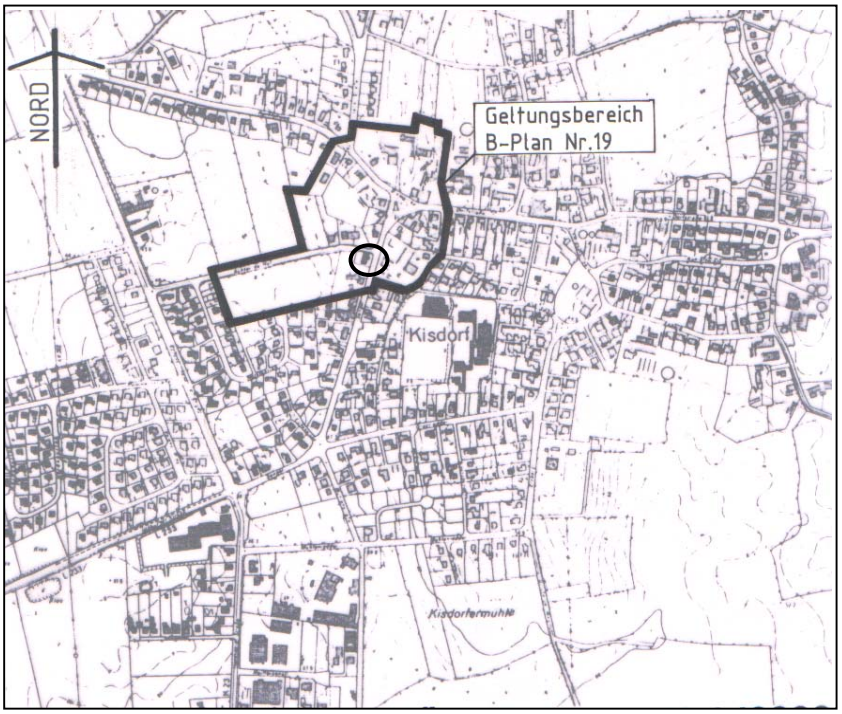
1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 02.11.2006 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortszentrum - West“ die 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt, die 1. Änderung für den in der Übersichtskarte markierten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 aufzustellen. Der Planbereich der vorliegenden Änderung befindet sich zwischen der ehemaligen Sparkasse und der Grünfläche an der Straße „Achter de Höf“. Nach Westen hin wird ein etwa 10 m breiter Grundstücksstreifen in den Plangeltungsbereich einbezogen, der als Fahr- und Lagerfläche genutzt wird, in dem Bebauungsplan Nr. 19 jedoch als Grünfläche festgesetzt ist.



Die ca. 1200 m^2 umfassende Fläche wird derzeit als Fahr- und Lagerfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau genutzt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Rasenstreifen. Grünstrukturelemente sind nicht vorhanden.

2. Planungsziel und Planinhalt

Das Grundstück des Plangeltungsbereiches ist über den Bebauungsplan Nr. 19 derzeit größtenteils als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ein etwa 10 m breiter Streifen im westlichen Bereich des Plangebietes war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll durch eine geänderte Festsetzung der Baugrenzen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung dieses Grundstücks mit einem Einzelhaus geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Textes Teil B entsprechen denen der für den Änderungsbereich geltenden Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19.
Da die neu zu bebauende Grundstücksfläche sowohl in optischer als auch in verkehrlicher Hinsicht nicht der Landesstraße „Sengel“ zuzuordnen ist, sondern der Gemeindestraße „Achter de Höf“, ist gemäß der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 19 und anderer Bebauungspläne der Gemeinde Kisdorf für Bereiche des Ortszentrums, die abseits der Hauptstraße liegen, eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.
Der Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- sowie Firsthöhe wird dabei gegenüber der ursprünglichen Fassung mit Festlegung auf die mittlere vorhandene Geländehöhe zur Vereinfachung auf das Straßenniveau angesetzt.

An der Straße „Achter de Höf“ sind im Ursprungsplan im Norden des Grundstücks ca. 10 m Knick als zu erhalten festgesetzt. Diese Darstellung ist fehlerhaft und basiert auf fehlenden Vermessungslinien zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung. In diesem Bereich existierten weder eine Grünfläche noch ein Knick, vielmehr wurde dieser Geländestreifen stets als Fahr- und Lagerfläche genutzt. Diese bisher fehlerhafte Darstellung wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berichtigt.

2. 1. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Achter de Höf“ vorgesehen. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst angeordnet.

Längs des Änderungsbereiches in der Straße „Achter de Höf“ befindet sich die bauliche Einrichtung einer Bushaltestelle. Seit Änderung der Buslinienführung in Kisdorf und Erweiterung bis An de Loh / Dorfstraße wird diese Haltestelle nicht mehr benötigt und ist dauerhaft aufgehoben.
Das Plangebiet liegt nach den Maßstäben des RNVP des Kreises Segeberg im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle „Margarethenhoff“ (in der Straße „Sengel“, südlich der Einmündung „Achter de Höf“) der Buslinien 296 sowie 496 und ist damit sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die genannten Linien sind an der A-Bahnhaltestelle Henstedt-Ulzburg mit den A-Bahnlinien A1, A2 und A3 sowie weiteren Buslinien verknüpft.

2. 2. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Eigenbetriebes „Wasserversorgung Amt Kisdorf“ angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m^3/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Stromversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse AG geregelt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Hauptsammler West über das Klärwerk Hetlingen.

Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks erfolgt aufgrund des bestehenden gemeindlichen Satzungsrechts (Anschluss- und Benutzungszwang) durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Im Planbereich befinden sich an der nördlichen Grenze im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Telekommunikationskabel der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH + Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

2. 3. Altlasten

Für das ursprüngliche und somit auch den Plangeltungsbereich umfassende Grundstück „Sengel 6“ bestand nach der Erhebung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ein Altlastenverdacht. Dieser konnte für das inzwischen aus der Fläche „Sengel 6“ herausgemessene Grundstück des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgeräumt werden. Für den übrigen Teil des Grundstücks „Sengel 6“ bleibt der Verdacht jedoch weiter bestehen.

2. 4. Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, „Sengel 1“, das als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG eingestuft ist. Gemäß des Organisations- und Verfahrenserlasses (Erlass des Innenministeriums vom 07.09.2001) ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde auch bei Veränderung der Umgebung von Kulturdenkmalen erforderlich. Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Dies trifft für die Bebauung im Umfeld des als Dorfhaus genutzten ehemaligen Hofes Ahrens zu. Der Umgebungsbereich dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.
Die neue Wohnbebauung hat sich deshalb bzgl. Materialwahl, Form- und Farbgebung zurückhaltend in das Ortsbild und das historische Umfeld einzufügen.

Auf Vorhabenebene ist diesbezüglich die Einholung der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

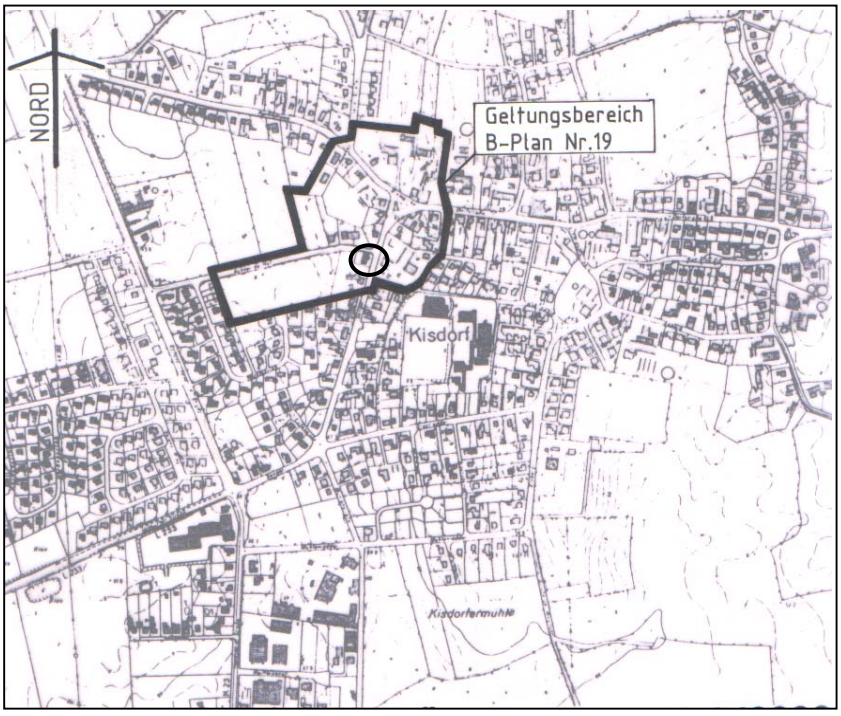
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.
Ein etwa 10 m breiter Geländestreifen am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches war bisher als Grünfläche festgesetzt. Da in diesem Bereich weder eine Grünfläche noch ein Knick existierten und der Geländestreifen stets als Fahr- und Lagerfläche genutzt wurde, wird diese bisher fehlerhafte Darstellung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berichtigt. Mit Ausnahme dieser Berichtigung bleiben gegenüber dem Ursprungsplan im Rahmen der vorliegenden Planung sowohl die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) als auch das Maß der Nutzung (GRZ) erhalten. Es werden lediglich das in diesem Bereich festgesetzte Baufenster erweitert und die Geschossigkeit verringert. Da die Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung bereits innerhalb des im Ursprungsplan großzügig dimensionierten Baufensters möglich war, ergibt sich aufgrund der vorliegenden Erweiterung keine Intensivierung der Nutzungsintensität. Durch die Planung werden keinerlei Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Angaben zum Standort



Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt, die 1. Änderung für den in der Übersichtskarte markierten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 aufzustellen. Der Planbereich der vorliegenden Änderung befindet sich zwischen der ehemaligen Sparkasse und der Grünfläche an der Straße „Achter de Höf". Nach Westen hin wird ein etwa 10 m breiter Grundstücksstreifen in den Plangeltungsbereich einbezogen, der als Fahr- und Lagerfläche genutzt wird, in dem Bebauungsplan Nr. 19 jedoch als Grünfläche festgesetzt ist.

Die ca. 1200 m^2 umfassende Fläche wird derzeit als Fahr- und Lagerfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau genutzt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Rasenstreifen. Grünstrukturelemente sind nicht vorhanden.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Das Grundstück des Plangeltungsbereiches ist über den Bebauungsplan Nr. 19 derzeit größtenteils als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ein etwa 10 m breiter Streifen im westlichen Bereich des Plangebietes war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll durch eine geänderte Festsetzung der Baugrenzen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung dieses Grundstücks mit einem Einzelhaus geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Textes Teil B entsprechen denen der für den Änderungsbereich geltenden Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19.
Da die neu zu bebauende Grundstücksfläche sowohl in optischer als auch in verkehrlicher Hinsicht nicht der Landesstraße „Sengel" zuzuordnen ist, sondern der Gemeindestraße „Achter de Höf", ist gemäß der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 19 und anderer Bebauungspläne der Gemeinde Kisdorf für Bereiche des Ortszentrums, die abseits der Hauptstraße liegen, eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.
Der Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- sowie Firsthöhe wird dabei gegenüber der ursprünglichen Fassung mit Festlegung auf die mittlere vorhandene Geländehöhe zur Vereinfachung auf das Straßenniveau angesetzt.

An der Straße „Achter de Höf" sind im Ursprungsplan im Norden des Grundstücks ca. 10 m Knick als zu erhalten festgesetzt. Diese Darstellung ist fehlerhaft und basiert auf fehlenden Vermessungslinien zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung. In diesem Bereich existierten weder eine Grünfläche noch ein Knick, vielmehr wurde dieser Geländestreifen stets als Fahr- und Lagerfläche genutzt. Diese bisher fehlerhafte Darstellung wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berichtigt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 1200 m^2. Gegenüber dem Ursprungsplan bleiben im Rahmen der vorliegenden Planung für den Plangeltungsbereich sowohl die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) sowie das Maß der Nutzung (GRZ) bis auf die Verringerung der Geschossigkeit erhalten. Lediglich das in diesem Bereich festgesetzte Baufenster wird erweitert. Da die Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung bereits innerhalb des im Ursprungsplan großzügig dimensionierten Baufensters möglich war, ergibt sich aufgrund der vorliegenden Erweiterung keine Intensivierung der Nutzungsintensität. Mit einer Erhöhung des Bedarfs an Grund und Boden ist daher nicht zu rechnen.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich bei der vorliegenden Planung ist die Vorgabe des Landschaftsplanes der Gemeinde Kisdorf.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand der Fläche auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Mensch sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

<u>Artenschutzrechtliche Aspekte:</u>

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Im vorliegenden Planungsrahmen sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).
Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gemäß Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören hier die restlichen europäischen Vogelarten.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen als Verkehrsfläche genutzten Bereich mit einem randlichen Rasenstück. Grünstrukturelemente sind nicht vorhanden. Das Grundstück besitzt als Brut- und Nahrungsbiotop für o.a. Arten daher keine Bedeutung. Die Inaussichtstellung entsprechender Befreiungen über das LANU ist nicht erforderlich.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Boden sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Luft und Klima sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Die Belange des Schutzgutes Landschaft sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsraum befindet sich im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, „Sengel 1“, das als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG eingestuft ist. Eine Sichtbeziehung zwischen dem Kulturdenkmal und dem vorliegenden Planänderungsbereich ist durch das den Planungsraum verdeckende Gebäude „Sengel 4“ nicht gegeben.
Die Belange des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die vorliegende Planänderung zwar berührt, mit erheblichen Umweltauswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

4.2.1.8 Altlasten

Für das ursprüngliche und somit auch den Plangeltungsbereich umfassende Grundstück „Sengel 6“ bestand nach der Erhebung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ein Altlastenverdacht. Dieser konnte für das inzwischen aus der Fläche „Sengel 6“

herausgemessene Grundstück des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgeräumt werden. Für den übrigen Teil des Grundstücks „Sengel 6“ bleibt der Verdacht jedoch weiter bestehen.

4.2.1.9 Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.
Ein etwa 10 m breiter Geländestreifen am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches war bisher als Grünfläche festgesetzt. Da in diesem Bereich weder eine Grünfläche noch ein Knick existierten und der Geländestreifen stets als Fahr- und Lagerfläche genutzt wurde, wird diese bisher fehlerhafte Darstellung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berichtigt. Mit Ausnahme dieser Berichtigung bleiben gegenüber dem Ursprungsplan im Rahmen der vorliegenden Planung sowohl die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) als auch das Maß der Nutzung (GRZ) erhalten. Es werden lediglich das in diesem Bereich festgesetzte Baufenster erweitert und die Geschossigkeit verringert. Da die Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung bereits innerhalb des im Ursprungsplan großzügig dimensionierten Baufensters möglich war, ergibt sich aufgrund der vorliegenden Erweiterung keine Intensivierung der Nutzungsintensität. Durch die Planung werden keinerlei Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet.

4.2.1.10 Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Hauptsammler West über das Klärwerk Hetlingen.

Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks erfolgt aufgrund des bestehenden gemeindlichen Satzungsrechts (Anschluss- und Benutzungszwang) durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal.

4.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Da nur die Belange eines der o.g. Schutzgüter berührt sind, ist mit dem Auftreten von Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern sowie von Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern nicht zu rechnen.

4.2.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Mit dem Auftreten erheblicher Umweltauswirkungen ist sowohl bei Ausführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu rechnen. Die Suche nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten erübrigt sich aus diesem Grund.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die Belange von Natur und Landschaft nicht berührt sind und darüber hinaus nicht mit dem Auftreten erheblicher Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist, ist eine Umweltüberwachung nicht erforderlich.

Aufgrund der Kürze des Umweltberichtes entfällt die Zusammenfassung.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 31.01.2008 gebilligt.

Kisdorf, den

Siegel .....
Bürgermeister

Stand: 08.02.2008