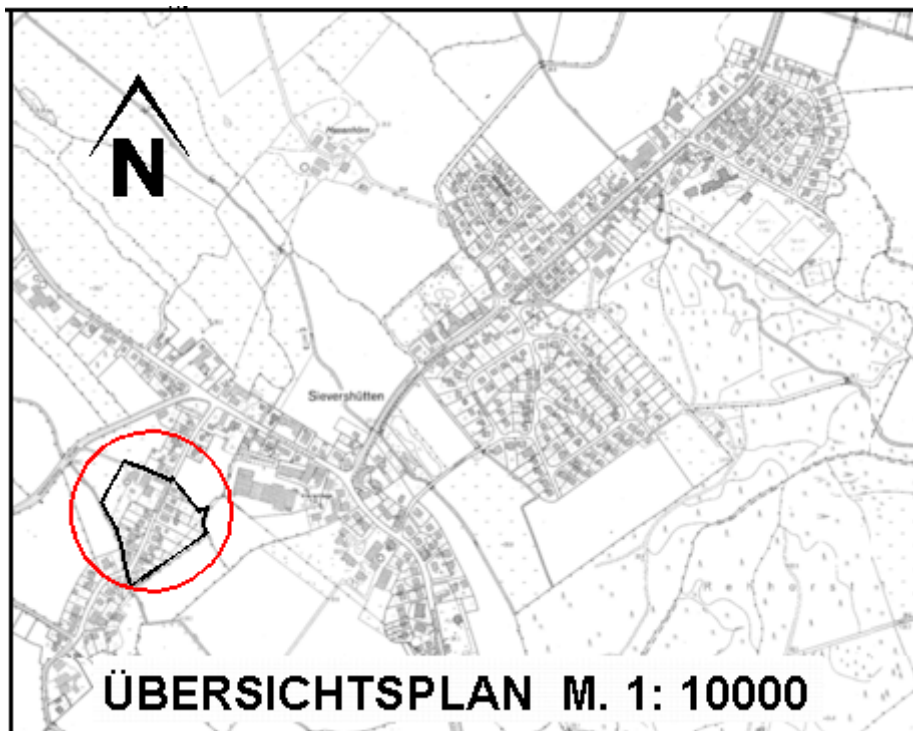
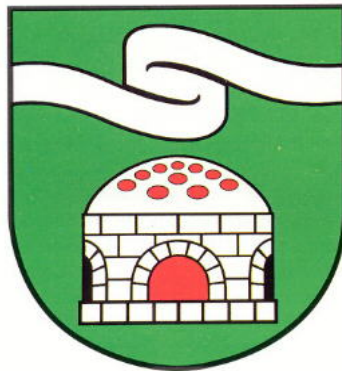


# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde

### Sievershütten

#### Bereich: „Brüchhorststraße – Mitte“



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6**
- 2. Übergeordnete Planungsvorgaben**
- 3. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 4. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Gestalterische Festsetzungen**
  - Verkehrsflächen**
- 6. Umweltbericht**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Bodenordnende Maßnahmen**
- 10. Kosten**
- 11. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 01.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorgebiet dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird parallel die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geändert. Es handelt es sich somit um ein Parallelverfahren.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Sievershütten liegen im Planungsraum I, für den ein wirksamer Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde Sievershütten im Ordnungsraum um Hamburg. Sie ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen zugeordnet.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder sonstige planerische Funktionen, zu denen die Gemeinde Sievershütten zählt, „... soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Ziele, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum (des Regionalplans) 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 % des vorhandenen

Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit örtlicher Bedeutung sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe mit ein.“<sup>1</sup> Hinsichtlich der Wohnbebauung ist das Wohnraumkontingent bereits überschritten. Der Landschaftsraum um die Gemeinde Sievershütten ist im Regionalplan I als regionaler Grünzug und als Schwerpunktbereich für die Erholung ausgewiesen. Letztere sollen unter Aufrechterhaltung der ökologischen Belange für die Erholung gesichert, gewahrt und entwickelt werden.<sup>2</sup>

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage und liegt beidseitig der Brüchhorststrasse. Betroffen hiervon ist der Bereich Brüchhorststrasse –Mitte-.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,45 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

### **4. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Südwesten der Ortslage befindet sich mit Ausnahme der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, beidseitig der Brüchhorststraße, ein durch eine straßenseitig vorhandene Wohnbebauung geprägtes Gebiet. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Praktizierende landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Plangebiet noch im näheren Umgebungsbereich vorhanden. Dieser ist vielmehr durch Wohnbebauung geprägt. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert. Als Planinhalt wird nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche gewählt.

Diese Darstellung wird im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert.

---

<sup>1</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, Ziff. 5.2 Abs. 4, Amtsblatt 1998 S. 751

<sup>2</sup> ebenda, Ziff. 4.3 Abs.2

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Struktur des bestehenden historisch gewachsenen Gebietes langfristig sicherzustellen. Hierbei soll insbesondere eine schleichende bauliche Entwicklung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche, der sehr tiefen Grundstücke, vermieden werden.

Als weiteres Planungsziel soll die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle geregelt werden.

Neben Festsetzungen hinsichtlich des Gebietserhaltes soll auch der Neubau von zwei weiteren Wohngebäuden, im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle, vorbereitet werden.

Dieser Bereich ist durch die bestehenden rückwärtigen ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude baulich vorgeprägt.

Die Schaffung von zwei zusätzlichen Bauplätzen erfolgt als Ausgleich für die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich des baulichen Bestandes der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Restriktion besteht zum einen durch die Reglementierung hinsichtlich der maximal möglichen Wohneinheiten und zum anderen durch die Tatsache, dass für das rückwärtige ehemalige Stallgebäude keine eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. In der Summe können in Anwendung des Bebauungsplanes weniger Wohneinheiten entstehen, als dies in Anwendung der §§ 34 (1) und § 35 (4) Nr. 1 BauGB der Fall wäre.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Die Festsetzungen des Baufeldes, einer moderaten Grundfläche, der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Kombination mit der Regelung, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, sollen dazu beitragen den Gebietscharakter zu erhalten.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ langfristig sichergestellt werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m (gemessen vom Erdgeschossrohfußboden) festgesetzt.
- b) Die Drenpelhöhe wird mit einer konstruktiven Höhe von maximal 1,20 m festgesetzt.
- c) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Wegeabschnittes nicht überschreiten.
- d) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.
- e) Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf privaten Grundstücken unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die Brüchhorststrasse vorgegeben.

Die beiden rückwärtigen, durch die Planung vorbereiteten Grundstücke werden durch ein an die Brüchhorststrasse angebundenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Der auf dem Flurstück 11/ 21 befindliche zurzeit gewerblich genutzte ehemalige Stall wird durch eine bestehende Anbindung an die Kaltenkirchener Strasse erschlossen. Denkbar wäre hier aber auch eine Anbindung an die Brüchhorststrasse.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

## **6. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB**

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 4 und 5.

#### **b) Ziele des Naturschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen)
- Immissionsschutz (Aussagen aus dem vorliegenden Gutachten).

## **5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Die bestehenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

Der Bereich in dem die beiden Neubauten vorbereitet werden, wird zurzeit als Schafweide genutzt. Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als Streuobstwiese dargestellt. Die Darstellung erfolgte aufgrund der vier vorhandenen, eher kleinwüchsigen, Obstbäume. Ansonsten ist im gesamten Planbereich neben der bestehenden gartentypischen Bepflanzung kein wertvoller Gehölzbewuchs vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut.

### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Sievershütten liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des Dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein begradigter Graben, der zurzeit zur Hofentwässerung genutzt wird. Hierbei handelt es sich um einen denaturierten periodisch Wasserführenden Entwässerungsgraben.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Gartenland ". bzw. „Grünland“ Bei dem Gartenland handelt es sich um Hausgärten strukturreicher Ausprägung. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung beobachtet werden. Hierbei handelt es sich um die typische Gartenbegleitfauna. Die vorhandenen Hecken und Bäume dienen als Nist, bzw. Rastplatz und Schlafplatz für heimische Vogelarten.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild**

Der Planbereich ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

### **Schutzgut Immissionsschutz**

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten weder durch Geruchsimmissionen noch durch Lärmimmissionen vorbelastet.

### **Altlasten**

Im Bereich des Standortes Brüchhorststrasse 12 besteht aufgrund der Vornutzung bzw. der Nutzung ein Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht konnte im Wege einer bereits durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht ausgeräumt werden. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde ein Gutachten zur historischen Erkundung in Auftrag gegeben. Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den gegenwärtigen Umständen kein Gefahrentatbestand besteht. Eine weitere Untersuchung der Fläche im Sinne der Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich.



**Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.**

**b) Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Im Zuge der Aufstellung der bereits durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde bereits seitens der unteren Naturschutzbehörde signalisiert, dass die beiden zusätzlichen Bauplätze aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Bebauung geeignet sind.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Sievershütten entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, (Discounter, Nebenanlagen und Zuwegungen).
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Des Verbrauchs von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist eine maximale Versiegelung von 5.000 qm (1.400 qm Discounter plus 3.600 qm für Parkplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten und Umfahrten) möglich.

Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca.0,50 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu erheblichen Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden nicht verträglich ist. Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und

Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die von dem Vorhaben auf den Lebensraum Knick ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungsintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden ist.

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Aus einem bereits vorhandenen Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 geht hervor, dass die Grenzwerte hinsichtlich des Lärmschutzes (DIN 18005) in Bezug auf den von dem Vorhaben ausgehenden Lärm bei weitem unterschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

#### **a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz des den Geltungsbereich begrenzenden Knicks eine 3,00 m breite Anpflanzung zur Verstärkung des vorhandenen Knicks fest.
3. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wird nach Westen hin eine 1,50 m breite Hainbuchenhecke und nach Süden ein 3,00 m breiter Schlehen- Hasel Knick festgesetzt.

##### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten oder bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen

für die Planung nicht zur Verfügung, da keine Flächen innerhalb der Ortslage existieren, die eine ausreichende Größe zur Aufnahme des geplanten Discounters besitzen.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren,**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### **b) Überwachung**

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleichsfläche vorgesehen.

#### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Süden der Ortslage, westlich der Henstedter Straße und südlich der Straße „Rugenvier“ soll kurzfristig ein Discountmarkt (Aldi) entstehen. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Maisanbau) genutzt. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits das Benehmen der obersten Naturschutzbehörde zur Abweichung der Darstellungen des Landschaftsplanes eingeholt, mit dem Ergebnis, dass die Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist.

Mit der Planung will die expandierende Gemeinde dem gewachsenen Bedarf an einer solchen Einrichtung Rechnung tragen.

Geplant ist ein Discountmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1400 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm. Die bauliche Anlage ist im Nordwesten des ca. 7200 qm großen Planbereiches mit einer Firsthöhe von maximal 10,00 m vorgesehen. Neben dem eigentlichen Markt sind noch zwei Zu- und Abfahrtsbereiche zur Henstedter Straße hin und die Anlage einer Stellplatzanlage für ca. 120 Stellplätze vorgesehen.

### **6. Immissionsschutz**

## **Lärmschutz**

### **7. Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Gemeinde Kisdorf wird vom Eigenbetrieb Wasserversorgung -Amt Kisdorf- versorgt.

#### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Erfolgt über Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit  $48\text{m}^3/\text{h}$  nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Die Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass sie für die Feuerwehr den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### **9. Kosten**

Die Umlegung der anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### **10. Hinweise**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Sievershütten**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

## **2. Ziel und Inhalt der Planung**

### **3 Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Sievershütten liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des Dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein begradigter Graben, der zurzeit zur Hofentwässerung genutzt wird. Hierbei handelt es sich um einen denaturierten periodisch Wasserführenden Entwässerungsgraben.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Gartenland " . bzw. „Grünland“ Bei dem Gartenland handelt es sich um Hausgärten struktureicher Ausprägung. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung beobachtet werden. Hierbei handelt es sich um die typische Gartenbegleitfauna. Die vorhandenen Hecken und Bäume dienen als Nist, bzw. Rastplatz und Schlafplatz für heimische Vogelarten.

#### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild**

Der Planbereich ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

#### **Schutzgut Immissionsschutz**

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten weder durch Geruchsimmissionen noch durch Lärmimmissionen vorbelastet.

### **Altlasten**

Im Bereich des Standortes Brüchhorststrasse 12 besteht aufgrund der Vornutzung bzw. der Nutzung ein Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht konnte im Wege einer bereits durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht ausgeräumt werden. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde ein Gutachten zur historischen Erkundung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird in den Bauleitplan eingearbeitet werden.

**Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.**

### **Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist in dem Bereich, in dem die beiden Neubauten vorgesehen sind, dem Außenbereich zuzuordnen. In diesem Bereich wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Sievershütten entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, ( Nebenanlagen und Zuwegungen).
- Verlegung des zur Hofentwässerung genutzten begradigten Grabens im Zuge der Baumaßnahmen
- von Abwässern.
- Des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Des Verbrauchs von Lebensraum.
- Der Beeinträchtigung des Lebensraumes der vorhandenen Obstbäume.

Im Hinblick auf den Boden ist bezogen auf die beiden Neubauten eine maximale zusätzliche Versiegelung von 480 qm möglich.

Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,048 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden nicht verträglich ist. Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die von dem Vorhaben auf den Lebensraum Streuobstwiese ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungsintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden ist und in Form der geplanten Ausgleichsmaßnahmen geschaffen wird. Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
2. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wird im Bereich der geplanten Neubebauung eine 5,00 m breite Hecke zur freien Landschaft hin festgesetzt.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**



Zur Kompensation des Eingriffes ist eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer ca. 600 qm großen Streuobstwiese im unmittelbaren Anschluss an die geplante Neubebauung. Im Laufe des Verfahrens wird noch entschieden, ob dieser Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen wird oder ob der Ausgleich in Form einer vertraglichen Regelung sichergestellt wird. In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli. 1998 ist der Eingriff somit ausgeglichen.