



# **Begründung**

## **Bebauungsplan Nr. 7**

**der Gemeinde Sievershütten**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Kalte Weide“**



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Hinweise**

### **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 29.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 gefasst.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

-

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines durch Bebauung umgebenen und geprägten Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Im Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1965) wird der Plangeltungsbereich als Dorfge-

biet, bzw. in einem kleinen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

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

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,0 ha. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur der Ortsmitte mit seiner gemischten Nutzungsstruktur langfristig zu sichern.

Er verschafft der Gemeinde wichtige Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung des Planungsgebietes entgegengewirkt werden kann.

Der Bebauungsplan leistet die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.7 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde, daraus resultiert:
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.



#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereiches im Zentrum der Gemeinde Sievershütten, beidseits der Straße „Kalte Weide“. Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet, da aus Sicht der Gemeinde die Anwendung des § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung ausreicht um die gewollten städtebaulichen Ziel zu erreichen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung wird zum Erhalt des Ortsbildes eine maximale Firsthöhe von 9,50 m im Bereich der bestehenden „Einfamilienhäuser“ in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits geprägt durch Gebäude, die der festgesetzten maximalen Höhe entsprechen. Im Bereich der sich aus städtebaulicher Sicht bereits hinsichtlich der gegebenen Nutzung von den übrigen Bereichen abgrenzt (dies betrifft sowohl die Nutzung als Geschosswohnungsbauten als auch die bestehende Gebäudehöhe) wird entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Hausgruppen sind generell ausgeschlossen. Zur Regelung der Wohneinheiten wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 11,00 m je Einzelhaus 6 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 3 Wohneinheiten zulässig sind. Im Bereich der festgesetzten Firsthöhe von 9,50 m ist je 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. Gleiches gilt für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, die GRZ von 0,35, die Firsthöhe und die Geschossigkeit.

Hinsichtlich der GRZ ist darüber hinaus eine Erhöhung bis auf 0,5 zulässig, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines gewerblichen Betriebes handelt.

Die Baugrenzen wurden unter Würdigung des baulichen Bestandes mit der Option von angepassten Erweiterungsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wurde planerisch auf einen einheitlichen Vorgartenbereich abgestellt. Baurechte, die über das Maß des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) hinausgehen, werden durch die vorliegende Planung generell nicht vorbereitet.

Der bereits bebaute Planbereich ist teilweise aufgrund bestehender Waldgebiete von dem gem. § 24 Landeswaldgesetz 30,00 m breiten Waldabstandstreifen betroffen. Da es sich hier um genehmigte Gebäude handelt, genießen diese Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen oder die Errichtung von an sich genehmigungsfreien baulichen Anlagen sind aufgrund des bestehenden Waldschutzstreifens nicht zulässig. Bauliche Maßnahmen sind hier allerdings im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen zulässig. Der Waldabstandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung integriert. Hierbei wurde dieser im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde reduziert.

Das Plangebiet wird vom Gewässer Rendsbek durchflossen. Die Erfüllung der Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerpflegeverband Schmalfelder Au. Aufgrund der Satzung des Verbandes (insbesondere § 6) dürfen die angrenzenden Grundstücke nur so bewirtschaftet werden, daß die Unterhaltung und Erhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen beidseits der Böschungsoberkanten des Gewässers in einem Streifen von 5,0 m Breite keine Bauten errichtet werden und Bäume,



Sträucher und Hecken dürfen hier nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Verbandes. Der 5,0 m-Streifen ist im Plan nachrichtlich durch eine Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet.

### **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“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 84 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.
- b) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gewährleistet. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Der Straßenquerschnitt wird nachrichtlich dargestellt. Hierbei werden auch die prägenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche als zu erhalten festgesetzt.

### **Artenschutz**

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und eine Zulässigkeit der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile nicht vorbereitet wird, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## **Bodenschutz**

Im Bereich der bestehenden Bebauung Kalte Weide 21-25 besteht ein Altlastenverdacht. Zur weiteren Untersuchung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde eine orientierende Untersuchung in Auftrag durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis dass im Bereich der ehemaligen Feuerstelle und des ehemaligen Schrottplatzes der Boden mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Hier: Benzo-a-pyren) belastet ist. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Überschreitungen der Prüfwerte sollen in diesem Bereich keine Nutzpflanzen angebaut werden oder Kinder spielen.

Textlich wird festgesetzt dass der Bereich in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde bebaut werden kann und zwar bis zu dem Bereich des hier ansonsten festgesetzten Baufeldes (5,00 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze).

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz und Geruchsschutz**

Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes -incl. der gegebenen Nutzung des Baugebiets- ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sievershütten.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Erfolgt über die 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 Bemessung der ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel erfolgen und wird umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen ( DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. Hinweise**

- 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.

Sievershütten, den **14. JULI 2020**

Gemeinde Sievershütten  
Der Bürgermeister  
  
( Stefan Weber )

