

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 16. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE SIERKSDORF**

**FÜR DAS GEBIET „EINGANGSBEREICH FREIZEIT- UND FAMILIENPARK SIERKSDORF“**  
**ÖSTLICH DER K 45 ZWISCHEN DER STRASSE „AM FAHRENKROG“ IM SÜDEN**  
**UND DER BEBAUUNG „AN DEN METHKATEN“ IM NORDEN**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.5	Verkehr	5
3.6	Grünplanung	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>7</b>

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3, 16. Änderung der Gemeinde Sierksdorf für das Gebiet „Eingangsbereich Freizeit- und Familienpark Sierksdorf“ östlich der K 45 zwischen der Straße „Am Fahrenkrog“ im Süden und der Bebauung „An den Methkaten“ im Norden

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Betreiber des Freizeit- und Familienparks Sierksdorf möchte den Eingangsbereich der Anlage attraktiver gestalten. Vorgesehen sind Schauffassaden in Anlehnung an die Hansearchitektur.



Abb.: Köhler Erleben Partner

Aufgrund der geplanten Höhe und der Konstruktions- bzw. Ausstellungsebenen wird eine Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Geschossigkeit erforderlich.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit wie bisher insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Sierksdorf hat am 17.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 16. Änderung beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten Planungsvorgaben der Landesplanung werden durch die Anhebung der Vollgeschosse für Konstruktionsgeschosse nicht tangiert.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung. Diese setzen ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtungen im Freizeit- und Familienpark bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung und einer zulässigen Grundfläche von 16.000 m<sup>2</sup> fest.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist vollständig mit den baulichen Anlagen des Freizeit- und Familienparks bebaut.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 2,7 ha	79 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,7 ha	21 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 3,4 ha</b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da die baulichen Anlagen im vorhandenen Freizeit- und Familienpark errichtet werden sollen, scheiden Planungsalternativen aus.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen werden durch die Planung nicht gesehen. Das Gelände ist bereits bebaut. Die zulässige Grundfläche wird nicht angehoben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen der Planzeichnung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung nahezu unverändert übernommen. Im Süden des Plangebietes wird lediglich die mit zwei Vollgeschossen festgesetzte Fläche geringfügig in nördlicher und östlicher Richtung erweitert. Darüber hinaus wird eine Beschränkung der Firsthöhe festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit seinen Änderungen gelten, soweit zutreffend, unverändert fort. Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, nach der die Zahl der Vollgeschosse um weitere Vollgeschosse überschritten werden darf, soweit diese ausschließlich als Konstruktionsgeschosse bzw. Ausstattungsebenen genutzt werden.

Konstruktionsgeschosse bzw. Ausstattungsebenen zeichnen sich dadurch aus, dass hier keine Nutzung durch Menschen erfolgt. Konstruktionsgeschosse dienen nur zum Tragen der Schaufassaden und der Erreichung der notwendigen Fassadenhöhen. Ausstattungsebenen dienen nur zur Unterbringung von Gebäudetechnik, wie Lautsprecher oder Lüftungs- oder Beleuchtungstechnik.

Die Schaufassaden lassen sich mit diesen Festsetzungen verwirklichen. Mit der Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe wird eine unmaßstäblich wirkende Bebauung verhindert.

### **3.5 Verkehr**

Änderungen an der verkehrlichen Erschließung werden nicht vorgenommen.

### **3.6 Grünplanung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unverändert übernommen. Handlungsbedarf besteht nicht.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Der Bereich der geplanten Vorhaben bietet keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese Änderung nicht berührt.

#### **5 Hinweise**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf am 21. März 2016 gebilligt.

Sierksdorf, 16.05.2016

Siegel

(Volker Weidemann)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 3, 16. Änderung ist am 11.05.2016 rechtskräftig geworden.