

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SIERKSDORF

FÜR EIN GEBIET IN ROGE

ZWISCHEN DEN STRASSEN KRÖGERBERG UND SCHÖNE AUSSICHT

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	11
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Archäologie	12
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	13

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung der Gemeinde Sierksdorf für ein Gebiet in Roge zwischen den Straßen Krögerberg und Schöne Aussicht

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Sierksdorf besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für Dauerwohnungen. Die Baufertigstellungen der letzten Jahre zeigen, dass von über 60 Anzeigen lediglich 15 Dauerwohnungen fertiggestellt wurden. Es gibt derzeit keine von Sierksdorfer Bürgern bezahlbaren Baugrundstücke / Immobilien. Die Gemeinde Sierksdorf möchte daher im Ortsteil Roge ein kleines Baugebiet mit 9 Grundstücken im rückwärtigen Bereich der Bebauung Roger Weg, Schöne Aussicht und Krögerberg erschließen. Der Bebauungsplan Nr. 4 sieht dort eine Grünfläche Spielplatz vor, die in dieser Größe nicht benötigt wird.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.500 m² weniger als 20.000 m². 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. Das Gebiet ist zudem tlw. im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und allseitig von Bebauung umgeben. Das Kriterium der Nachverdichtung ist damit erfüllt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Sierksdorf hat am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 1. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in im Ländlichen Raum auf der Landesentwicklungsachse. Sierksdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Stadt- und Umlandbereich Neustadt i. H. und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den Ortsteil Roge im Ländlichen Raum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sierksdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungsentwicklung auf.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4. Diese sehen eine Grünfläche vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt weitgehend zentral im Ortsteil Roge im rückwärtigen Bereich der Straßen Krögerberg, Schöne Aussicht und Roger Weg und umfasst Teile des Flurstücks 93 und die Flurstücke 1/29 und 92 der Flur 3 der Gemarkung Roge. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung leicht ab. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die bebaute Ortslage (vorwiegend Wohnbebauung).



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 0,60 ha	75 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,13 ha	16 %
Grünfläche:	ca. 0,07 ha	9 %
Gesamt:	ca. 0,80 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Innenentwicklung hat nach dem Landesentwicklungsplan sowie den umweltschützenden Vorschriften des Bausetzbuchs prinzipiell Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Gemeinde Sierksdorf im Ortsteil Roge keine Grundstücke für Wohnbebauung vorhanden.

Nennenswerte Potenziale in Form von Baulücken nach § 34 BauGB bestehen in Roge nicht.

Im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes sind zwar Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt, diese werden jedoch derzeit landwirtschaftlich genutzt und stehen daher für die bestehende Baulandfrage kurzfristig nicht zur Verfügung. Die Flächen 1 und 2 wäre zudem nur über Bauleitplanverfahren zu entwickeln, bei denen die Vorgaben der Landesplanung im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung zu beachten sind. Fläche 3 ist im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklungsqualität mit der vorliegenden Bauleitplanung vergleichbar. Da eine gesicherte Erschließung nicht vorliegt, wäre hier auch ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Fläche 4 ist zwar im Flächennutzungsplan dargestellt, ist

städtebaulich aber nicht als integriert anzusehen, sondern erweitert die Ortslage in Richtung Süden. Auch hier wäre ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Für die Fläche 5 hat die Gemeinde bereits im Jahr 2008 Bebauungskonzepte entwickelt. Dieses Planverfahren wird nicht fortgeführt.

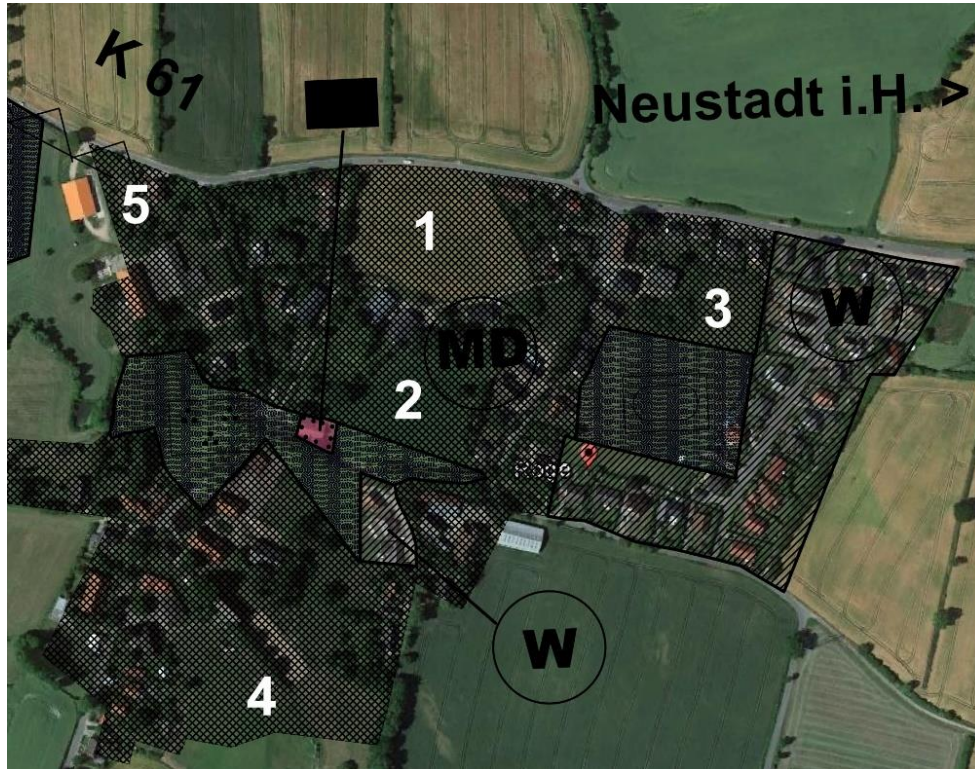


Abb.: Reserverflächen

Zudem ist es nicht Ziel der Gemeinde Sierksdorf, alle Bereiche der Ortslage Roge zu bebauen, für die theoretisch unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung noch eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommt. Die Ortslage Roge ist geprägt durch mehrere tlw. mit Großgehölzen bestandene topographisch bewegte Grünflächen insbesondere um die landwirtschaftlichen Betriebe, die ganz wesentlich den Charme des Ortes ausmachen. Eine maximale bauliche Ausnutzung im Dorf hin zu einem Quartier (inner)städtischer Prägung und Bebauungsdichte ist orts- und landschaftsplanerisch nicht vertretbar. Die Bebauung der zentralen dörflichen Freiflächen um das Ehrenmal sowie den dort angrenzenden Spielplatz strebt die Gemeinde aufgrund der Sozialfunktionen dieses Bereichs für das dörfliche Miteinander nicht an. Die Gemeinde hat hierzu im Bebauungsplan Nr. 17 entsprechend Grünflächen festgesetzt.

Die Gemeinde Sierksdorf hat sich bei der Aufstellung des Landschaftsplanes mit geeigneten Flächen zur Siedlungsentwicklung befasst. Die gewählte Fläche ist im Landschaftsplan bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für die beabsichtigte Nachverdichtung geeignet.

Entsprechend der vorliegenden Nachfrage weist die Gemeinde Sierksdorf in Roge in dieser Lage ein Gebiet für Ein- bis Zweifamilienhäuser aus. Die angrenzende Bebauung ist weitgehend geprägt durch eingeschossige Wohnhäuser, die im Bebauungsplan Nr. 4 als Reines Wohngebiet festgesetzt sind. Dieser vorhandenen Bebauung soll damit Rechnung getragen werden. Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Wohnformen sind kaum nachgefragt und sollen dort in Roge nicht entstehen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können 9 Wohngebäude entstehen. Die Gemeinde Sierksdorf bzw. das Amt Ostholstein-Mitte hat im November 2016 die Entwicklung der Einwohner und Wohneinheiten für die Ortschaft Roge auf Grundlage einer Ermittlung im Einwohnermeldeamt überprüft. Darüber hinaus wurden die Baufertigstellungen ausgewertet.

11.2016: gemeldete Personen mit Hauptwohnung	251	
11.2016: Gemeldete Personen mit Nebenwohnung:	11	
Einwohner - Gesamt		262
Wohnungen 31.12.2009		156
Wohnungsbauentwicklungsrahmen 10 %	10%	16
Baufertigstellung bis 11.2016		-7
Verbleibender Entwicklungsrahmen für Roge		9

Die Planung entspricht den in der Landes- und Regionalplanung formulierten Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung. So wird das Baugebiet in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an den vorhandenen, im baulichen Zusammenhang bebauten, tragfähigen Ortsteil ausgewiesen. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten kompakten Bauformen und die weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen.

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Bebauungskonzept sieht eine Erschließung über die bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 bereits berücksichtigte Straßentrasse von der Straße Schöne Aussicht vor. Die geplante Bebauung gruppiert sich um einen Stichweg. Eine in die Zukunft gerichtete weitere bauliche Entwicklung Richtung Norden wird bereits vorgesehen.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der gewünschten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und vermittelt den Übergang vom Reinen Wohngebiet zu den westlich angrenzenden dörflichen Nutzungen. Weitere Gliederungen sind nicht erforderlich.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die gewünschte eher kleinteilige Bebauung und dient insbesondere mit den vorgenommenen Höhenbegrenzungen der Einfügung in das Siedlungsgefüge. Zur Unterbringung der Stellplätze mit ihren Zufahrten und weiterer üblicher Nebenanlagen wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den nachgefragten Bauformen und der beabsichtigten Einfügung der Bebauung in das Siedlungsgefüge setzt die Gemeinde Sierksdorf die Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern fest. Die zusammengezogen festgesetzte Baugrenze unterstützt die Gruppierung der Bebauung an der Planstraße und lässt ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit der beschränkten Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sichert die gewünschte kleinteilige Bebauung. Aufgrund der max. zwei zulässigen Wohnungen je Wohngebäude können z.B. auch Einliegerwohnungen entstehen, so dass Singles, kinderlose Paare und Senioren auf diese Weise in dem

Plangebiet Wohnraum finden. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass von dieser Möglichkeit nicht durchgehend Gebrauch gemacht wird, da die Nachfrage nach diesen Kleinwohnungen in Røge kaum gesehen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit über die vorhandene Parzelle von der Straße Schöne Aussicht aus. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit an der Zufahrt zum Plangebiet werden Zufahrten und Zugänge im östlichen Teil angrenzend an die dort vorhandene Bebauung ausgeschlossen. Die Gemeinde Sierksdorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche wird eine denkbare Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung berücksichtigt.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenraum integriert.

3.6 Grünplanung

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Begrünung des Straßenraums werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Hausgartenfläche zu einem angrenzenden Grundstück. Eine Bebauung dieses Grundstückes ist auch langfristig seitens der Eigentümer nicht vorgesehen, so dass hier dementsprechend eine Grünfläche festgesetzt wird.

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). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er

verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind keine geschützten Arten zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Emittierende Nutzungen sind im Wohngebiet nicht gegeben. Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in Nachbarschaft zum Plangebiet nicht vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Schmutzwasser soll über Hauskläranlagen (mit Überlauf an den gemeindlichen MW Kanal) beseitigt werden.

Das vom Plangebiet abfließende Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken, das auf dem Flurstück 5/25, Flur 3 der Gemarkung Roge errichtet werden soll, gedrosselt in das Gewässer 1.1.1 des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser eingeleitet werden. Die Festlegung der Drosselabflussspende und zulässigen Überschreitungshäufigkeit zur Ermittlung des erforderlichen Volumens des Regenrückhaltebeckens hat zu Beginn

der Objektplanung in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu erfolgen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 Landeswassergesetz in den z.Zt. gültigen Fassungen. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde Sierksdorf die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Roge wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Ortslage ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 "Löschwasserversorgung" ist zu beachten. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwassernetz sichergestellt. Nach dem genannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

In der überplanten Fläche und deren Umfeld befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich hierbei um einen Urnenfriedhof (LA 56). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese werden in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 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 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Erschließungsmaßnahmen.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf am 19.12.2016 gebilligt.

Sierksdorf, 07.02.2017

Siegel

(Volker Weidemann)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung ist am 02.02.2017 rechtskräftig geworden.

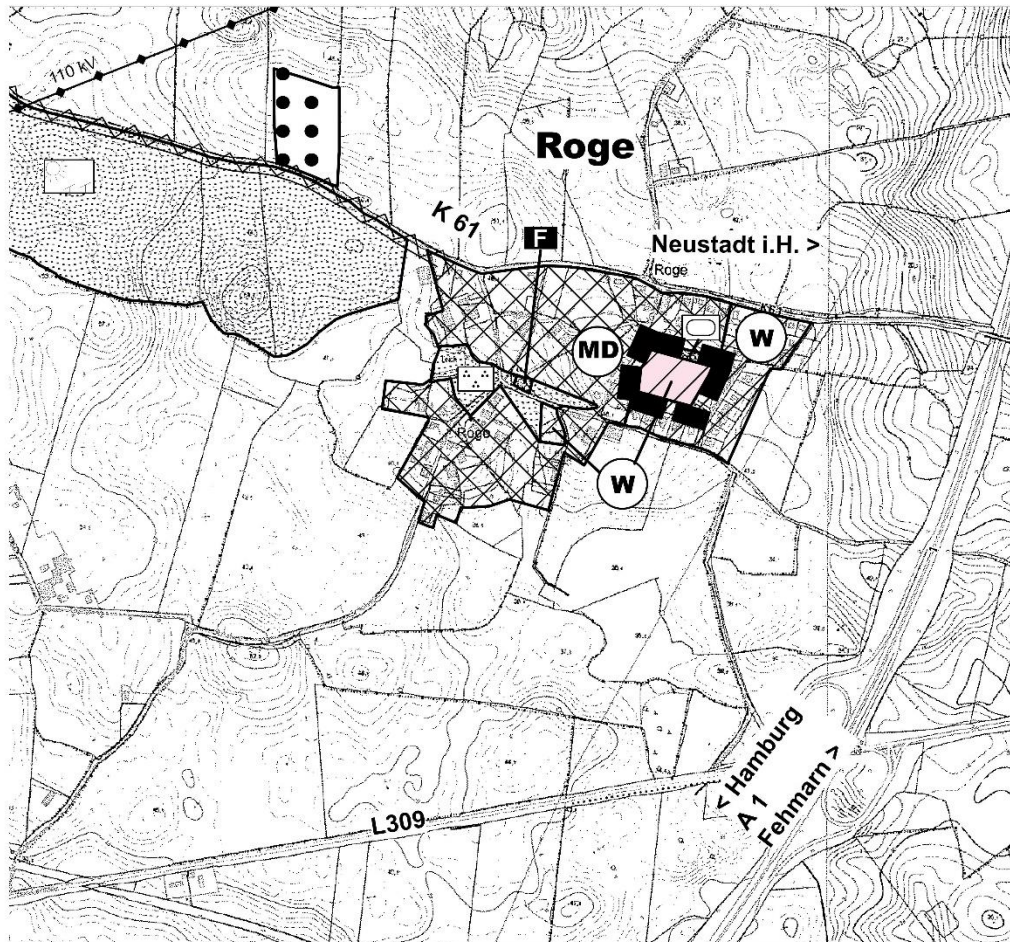
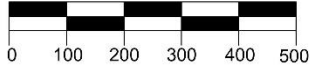
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sierksdorf durch Berichtigung

für ein Gebiet in der Ortschaft Roge
für Teile des Flurstücks 1/43 rückwärtig der Bebauung an den Straßen Krögerberg,
Schöne Aussicht und Roger Weg nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 10.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 4, 1. Änderung der Gemeinde Sierksdorf, der mit Wirkung vom 023.02.2017 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen.

Sierksdorf, den 07.02.2017

Gemeinde Sierksdorf
- Der Bürgermeister -

(Weidemann)
Bürgermeister