

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

### **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17**

### **DER GEMEINDE SIERKSDORF**

**FÜR EIN GEBIET IN DER WESTLICHEN ORTSMITTE VON ROGE,  
NORDWESTLICH SCHULWEG, WESTLICH DES EHRENMALS  
(SCHULWEG NR. 8)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung / Planungserfordernis / Planungsziele</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	6
4.2	Wasserver- und -entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung/ Brandschutz	7
4.5	Gasversorgung	7
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
5.2	Archäologie	8
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>8</b>

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Sierksdorf

### **1 Vorbemerkung / Planungserfordernis / Planungsziele**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Dorfgebiet aus. Der Landschaftsplan der Gemeinde Sierksdorf entspricht den Planungszielen.

Die Gemeinde Sierksdorf wendet für diesen Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) an, da die Planung der baulichen Nachverdichtung des ehemaligen Schulgeländes dient. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 780 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.

Das Flurstück 45, bestehend aus einem westlichen bebauten Teil mit Gartenflächen und dem östlichen, öffentlichen Teil mit Bolz-/ Spielplatz und Ehrenmal, befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die vorhandenen Gebäude werden derzeit vermietet.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im Umfeld des Plangebietes nicht. Auf dem östlichen Teil des Flurstückes 45 befinden sich ein Bolzplatz und einige Spielgeräte.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Bauliche Verdichtung der Ortslage
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Flüchtlinge
- Langfristig Schaffung von preiswertem Mietwohnraum in Roge

## 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Sierksdorf betrachtet die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes trotz der Darstellung als Dorfgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als aus dem F-Plan entwickelt. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zur Anpassung an die zwischenzeitlich veränderten Verhältnisse. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 3 Begründung des Bebauungsplanes

### Flächenbilanz

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	3.120 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsgrün</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.800 m<sup>2</sup></b>

### Festsetzungen

Das Baugrundstück wird entsprechend der Planungsziele als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es, hier Einzelhäuser bzw. bei Bedarf auch Doppelhäuser zu errichten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorliegenden Bauungskonzept. Zur Unterbringung der Erschließungsflächen mit Stellplätzen wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Die Bauhöhen von 8,80 m orientieren sich an der ortsüblichen Struktur. Die Festsetzungen zu den Bauhöhen und zur Baugestaltung basieren auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme im westlichen Ortsteil von Roge. Hier dominieren deutlich die Merkmale holsteinischer Baukultur mit roten Ziegelfassaden und roten bzw. grauen Dächern. Im Plangebiet wurden daher rote bis rotbraune Fassaden und Dächer zwingend vorgeschrieben.

### Erschließung

Die Erschließung des Flurstückes 45 erfolgt vom Schulweg aus. Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht. Entsprechende Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Um den Belangen der Feuerwehr gerecht zu werden (DIN 14090) ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeuge im Plan berücksichtigt.

### Grünordnung

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. Erhaltenswerte Grünstrukturen werden gesichert.

### 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.

Für die Gehölz brütenden Vogelarten geht zunächst Lebensraum durch den Verlust von Gehölzen verloren. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich.

Falls überhaupt vorhanden, entfällt das Tagesquartierpotenzial für Fledermäuse in den abzubrechenden Gebäuden. Dieser Verlust kann durch das Schaffen von Ersatzquartieren kompensiert werden. Soweit in den Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen, können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen ebenfalls erhalten bleiben. Vor der Baufeldräumung sind Begehungen erforderlich.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Schwalbennester sind an abzubrechenden Gebäuden nicht vorhanden. Haselmausvorkommen wären allenfalls im Knick anzunehmen. Dieser bleibt erhalten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### Immissionen

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Hauskläranlagen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist der Ortsentwässerung zuzuführen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt das ATV-Arbeitsblatt A 138. Für Niederschlagswassereinleitungen bei Trennkanalisation in Gewässer gelten die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff). Die Einstufung der Verschmutzung richtet sich nach den Festsetzungen in der Bauleitplanung. Daraus wiederum resultierten die Anforderungen an die Behandlung der Regenwassereinleitungen (z. B. Regenklärbecken). Das Erfordernis nach einer Regenrückhaltung ergibt sich u. a. aus der hydraulischen Gewässerbelastung. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/ Küstengewässer (Ostsee) gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz-WHG- i. V. §§ 21, 31a ff. und § 105, 108 Landeswassergesetz –LWG- in den z. Zt. gültigen Fassungen.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung/ Brandschutz**

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.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO-Gruppe) vertraglich geregelt.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 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.

## **5.2 Archäologie**

Es 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.

## **6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung Folgekosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Sierksdorf am 29.09.2016 gebilligt.

Sierksdorf, 08.12.2016

Siegel

(Volker Weidemann)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung und Ergänzung ist am 07.12.2016 in Kraft getreten.



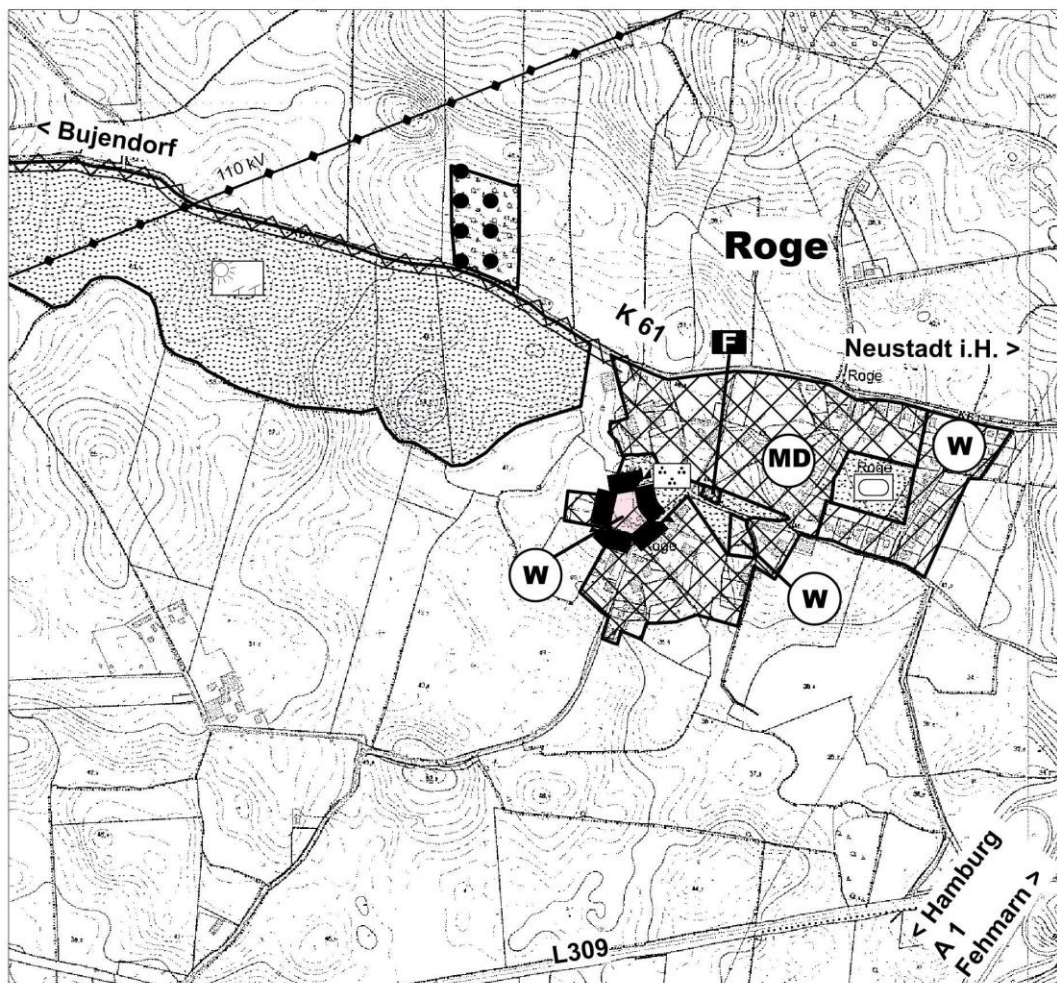
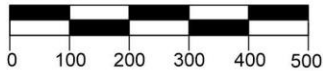
Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sierksdorf durch Berichtigung

für das Gebiet in der westlichen Ortsmitte von Roge, nordwestlich Schulweg,  
westlich des Ehrenmals (Schulweg 8) nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 10.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 17, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Sierksdorf, der mit Wirkung vom 07.12.2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen.

Sierksdorf, den 08.12.2016

Gemeinde Sierksdorf  
- Der Bürgermeister -

(Weidemann)  
Bürgermeister