

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE SIERKSDORF**

**FÜR DIE ORTSMITTE VON ROGE**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- 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**

1	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	2
2	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	4
3	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	4
4	<b>Ver- und Entsorgung</b>	5
5	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	6
6	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	7
7	<b>Kosten</b>	7
8	<b>Beschluss der Begründung</b>	7

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Sierksdorf.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

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 einmal der Nachverdichtung im Bestand dient. Als weiteres Planungsziel möchte die Gemeinde die ortsbildprägenden Grünbereiche als sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB sichern.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 23. April 2009 den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Sierksdorf für unwirksam erklärt, soweit seine Festsetzungen die als Dorfgebiet festgesetzte Fläche betreffen. Daher stellt die Gemeinde Sierksdorf den Bebauungsplan Nr. 17- nach sorgfältiger Prüfung der Rechtslage und angesichts der veränderten Verhältnisse in Roge - neu auf.

### Zur vorhandenen Situation:

Der westliche, alte Teil des Ortes ist hinsichtlich seiner Baustruktur noch stark dörflich geprägt. Allerdings existiert heute nur noch ein Hof mit Tierhaltung (Rinder) am Krögersberg. Dazu kommen nur Ackerbauaktivitäten in geringem Umfang.

Der Ort wird insgesamt noch von großzügigen öffentlichen und privaten Grün-, Garten und Wiesenflächen geprägt. Im öffentlichen und privaten Raum sind viele markante Großbäume vorhanden. Besonders signifikant sind mehrere hundert Meter Hecken, die größtenteils aus Weißdorn bestehen. Historisch betrachtet weist Roge einige Merkmale eines slawischen Rundlingsdorfes auf. Fünf bis sechs Bauernhöfe bilden an prägnanter topografischer Stelle einen Rundling, dazwischen und in der Mitte sind umfangreiche Grün- und Freiflächen vorhanden. Auf dem Flurstück 5/2 ist in letzter Zeit ein Wohngebäude entstanden, welches sich nicht in die gewachsene Struktur einfügt, jedoch aufgrund seiner umfangreichen Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum nicht zu sehr ins Gewicht fällt. An zentraler Stelle liegt das Feuerwehr-/Dorfgemeinschaftshaus, das sich hier funktional und gestalterisch gut einfügt.

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 Freiflächen des Flurstückes 29/4 werden als Hauskoppel für Rinder genutzt. Die Freiflächen des Flurstückes 35/2 werden für eine hobbymäßige Pferdehaltung als Grünland/ Weide genutzt.

Folgende landwirtschaftliche Betriebe wirtschaften noch:

- Schulweg: keiner
- Neustädter Straße 59: Ackerbau
- Krögerberg 10: Rinder
- 2. Roger Weg: (Ackerbau)

Unverhältnismäßig störende Emissionen, z. B. durch Tierhaltung oder Getreidetrocknung/ -lagerung gehen von diesen Betrieben nach Einschätzung der Gemeinde nicht aus.

### Planungserfordernis/ Planungsziele:

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Absicherung der vorhandenen Bau- und Freiflächenstruktur zum Erhalt des örtlichen Charakters und
- Schaffung von Baumöglichkeiten in begrenztem Umfang für den örtlichen Bedarf.
- Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Sach- und Rechtslage

## **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**

Die aus Sicht der Gemeinde für die Ortsstruktur besonders bedeutsamen Freiflächen werden, ihrem Bestand entsprechend, als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

An der Lange Reihe wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den Bau von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen. Ein Wohngebäude ist zwischenzeitlich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 –alt- entstanden. In dem Bereich bestehen heute bereits mehrere Wohngebäude, die wahrscheinlich früher einmal als landwirtschaftliche Wohngebäude entstanden sind, heute aber keinen Bezug mehr zu den Betrieben im Ort haben. Es gilt also heute bereits das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Daher hält die Gemeinde Sierksdorf diese Festsetzung für vertretbar. Sie stellt keine Einschränkung der Betriebe dar.

Nebenanlagen sollen zwischen Baugrenze und Straße nicht entstehen, um hier eine ortsgerechte Gestaltung zu erhalten. Die Eingrünung ist ortsüblich vorzunehmen.

Die Bauhöhen von 8,50 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 Plangebietes bleibt grundsätzlich unverändert. Die Straße „Lange Reihe“ ist teilweise jedoch unter 3 m breit. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird jedoch eine Verbreiterung auf 5,50 m geplant. Die Flächen dafür stehen,

auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Eigentümer, auch zur Verfügung. Bedauerlicherweise muss dazu die auf der Westseite der heutigen Straße vorhandene Weißdornhecke versetzt, bzw. neu angepflanzt werden. Eine entsprechende baugestalterische Festsetzung ist unter Textziffer 3.4 im Bebauungsplan enthalten.

#### Grünordnung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120- ) vom 03.07.1998.

Da es sich bei den neuen Baugrundstücken im Bebauungsplan um Baulücken im Sinne § 34 BauGB handelt und das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung findet, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht angewandt.

#### Immissionen

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

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

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

### **5.2 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 Regenwas-

sereinleitungen (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.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung/ Brandschutz**

Der Feuerschutz in Roge wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet.

Der Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 "Löschwasserversorgung" ist zu beachten. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz 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.

### **5.5 Gasversorgung**

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

## **5 Hinweise zum Bodenschutz**

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 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 keine Folgekosten.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Sierksdorf am 29.03.2011 gebilligt.

Sierksdorf, 06.04.2011

Siegel

(Willert)

- Bürgermeister –

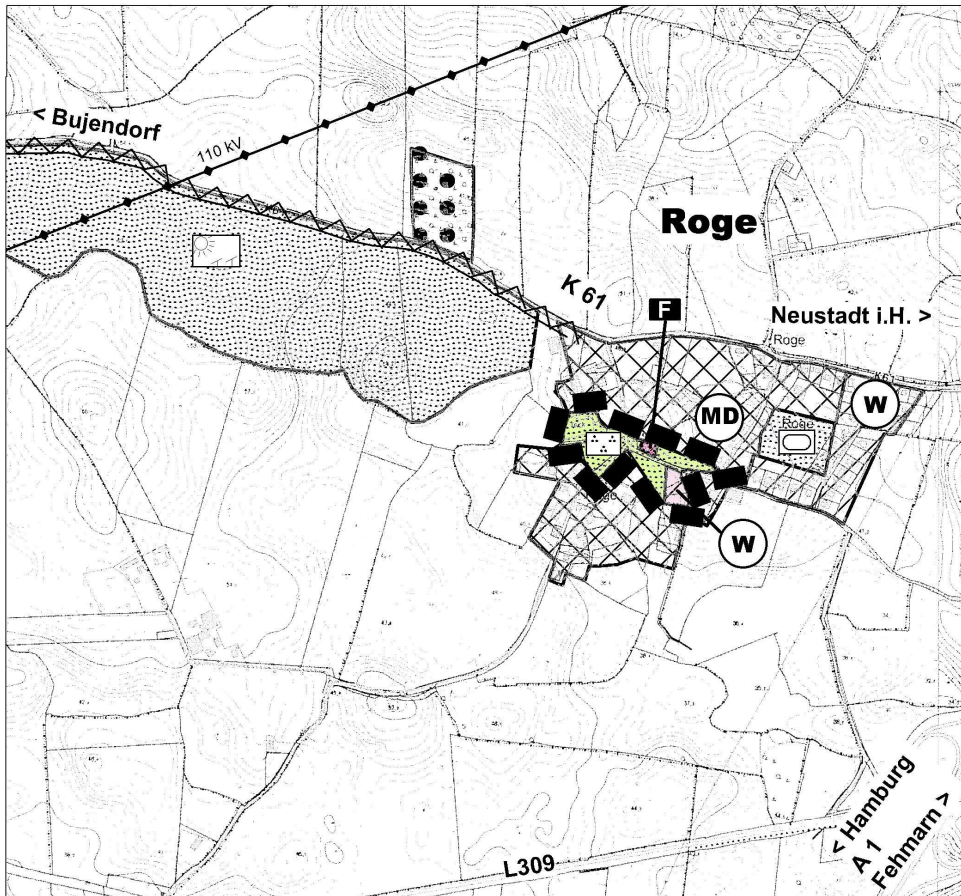
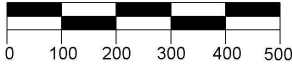
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist am 03.04.2011 in Kraft getreten.

Anlage:

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

für die Ortsmitte von Roge  
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG  
M.: 10.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Sierksdorf, die mit Wirkung vom .....Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf.

Sierksdorf, den

Gemeinde Sierksdorf  
- Der Bürgermeister -

- Unterschrift -  
(Willert)  
Bürgermeister