

GEMEINDE  
**SIEVERSHÜTTEN**  
 KREIS SEGEBERG  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**7. ÄNDERUNG**  
 FÜR DAS GEBIET:  
 " Brüchhorststraße - Mitte "

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... / durch Abdruck in der ..... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
 Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs.1 BauGB).  
 Die Verfahrensschritte zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und 2 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).
5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden / folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
- Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 4 und 6 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  8. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Der Entwurf, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis ..... durch Anhang ortsüblich bekannt gemacht.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Flächennutzungsplanänderung am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 9 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN .....  
 BÜRGERMEISTER

10. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom ..... AZ ..... die Flächennutzungsplanänderung / die Vorwegnehmung von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt / erteilt.
- Gemäß § 6 Abs. 3 BauGB wurde räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungsplanänderung von der Genehmigung ausgenommen.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN .....  
 BÜRGERMEISTER

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990; (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58).

Planzeichen	Darstellungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes	
	<b>Art der baulichen Nutzung:</b> Wohnbauflächen	§ 5 (2) 1 BauGB § 1 (1) 1 BauNVO
	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen,</b> Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen,	§ 5 (2) 3 BauGB
	Grünflächen	§ 5 (2) 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,	§ 5 (2) 10 BauGB

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmung durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom AZ ..... bestätigt.

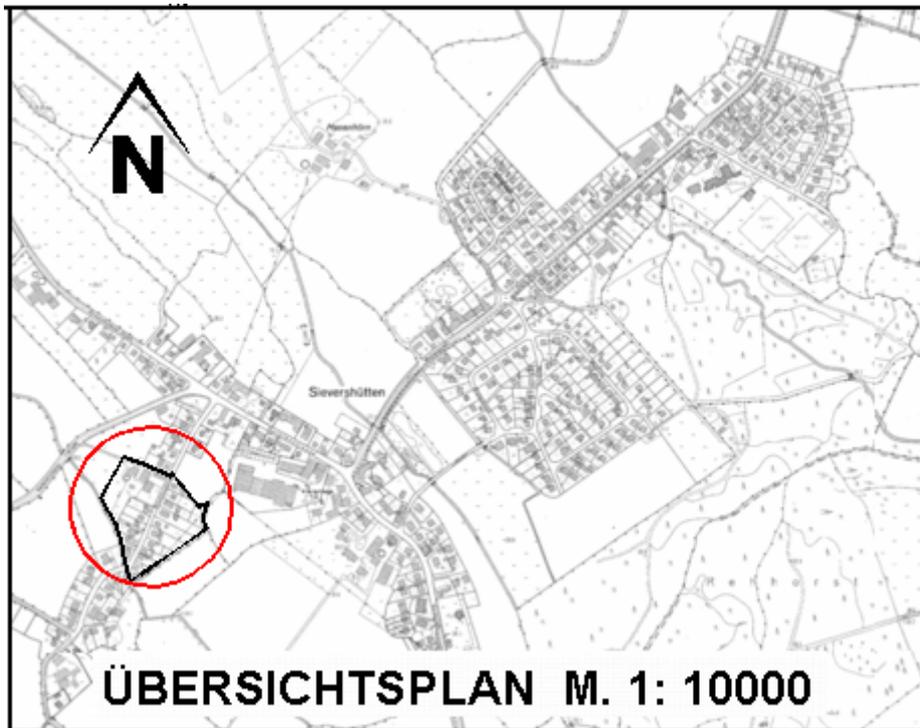
GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN .....  
 BÜRGERMEISTER

12. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... (vom ..... bis .....), ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit/in am ..... wirksam.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN .....  
 BÜRGERMEISTER

# Begründung

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sievershütten Bereich: „Brüchhorststraße – Mitte“



## **Inhaltsübersicht**

**1. Grundlagen zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

**3. Lage und Umfang des Plangebietes**

**4. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung**

**5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

**6. Umweltbericht**

**7. Immissionsschutz**

**8. Altlasten**

**9. Ver- und Entsorgung**

**10. Kosten**

**11. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 01.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt. Es handelt es sich somit um ein Parallelverfahren.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Sievershütten liegen im Planungsraum I, für den ein wirksamer Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde Sievershütten im Ordnungsraum um Hamburg. Sie ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen zugeordnet.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder sonstige planerische Funktionen, zu denen die Gemeinde Sievershütten zählt, „... soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Ziele, dass die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum (des Regionalplans) 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 % des vorhandenen

Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit örtlicher Bedeutung sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe mit ein.“<sup>1</sup>

Hinsichtlich der Wohnbebauung ist das Wohnraumkontingent bereits überschritten. Im Zuge der Beteiligung der Landesplanung wurde bereits mitgeteilt, dass gegen die Planung trotz erheblich überschrittenem 20 % - Entwicklungsrahmen keine Bedenken bestehen, da neben der planerischen Vorbereitung von 2 zusätzlichen Einzelhäusern, die vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB eher eingeschränkt werden.

Der Landschaftsraum um die Gemeinde Sievershütten ist im Regionalplan I als regionaler Grünzug und als Schwerpunktbereich für die Erholung ausgewiesen. Letzterer soll unter Aufrechterhaltung der ökologischen Belange für die Erholung gesichert, gewahrt und entwickelt werden.<sup>2</sup>

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

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage und liegt beidseitig der Brüchhorststrasse. Betroffen hiervon ist der Bereich Brüchhorststrasse –Mitte-.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,45 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:5.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

### **4. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung**

Im Südwesten der Ortslage befindet sich mit Ausnahme der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beidseitig der Brüchhorststraße ein durch eine straßenseitig vorhandene Wohnbebauung geprägtes Gebiet. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Praktizierende landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Plangebiet noch im näheren Umgebungsbereich vorhanden. Dieser ist vielmehr durch Wohnbebauung geprägt. Als Planinhalt wird nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche und Grünfläche gewählt.

---

<sup>1</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, Ziff. 5.2 Abs. 4, Amtsblatt 1998 S. 751

<sup>2</sup> ebenda, Ziff. 4.3 Abs.2

Diese Darstellung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert.

Ziel der Planungen ist es, die städtebauliche Struktur des bestehenden historisch gewachsenen Gebietes langfristig sicherzustellen. Hierbei soll insbesondere eine schleichende bauliche Entwicklung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der sehr tiefen Grundstücke vermieden werden.

Als weiteres Planungsziel soll die Umnutzung, der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle geregelt werden.

Neben Regelungen hinsichtlich des Gebietserhaltes soll auch der Neubau von zwei weiteren Wohngebäuden, im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle, vorbereitet werden.

Dieser Bereich ist durch die bestehenden rückwärtigen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude, baulich vorgeprägt.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Entsprechend der gegebenen und geplanten Nutzung erfolgt die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche. Um ein Ausufer der Nebenanlagen im östlichen Bereich des Plangebietes zu verhindern, wird der Bereich, der zurzeit noch frei von jeglicher Bebauung ist, als Grünfläche dargestellt. Hiermit wird sichergestellt, dass dieser Bereich von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten wird.

Als Ausgleichsfläche für die durch die Planung vorbereitete zusätzliche Bebauung im Westen des Planbereiches, wird zur freien Landschaft hin eine Ausgleichsfläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll hier eine Streuobstweide entstehen. Konkrete Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen. Dies gilt auch für die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Der Plangeltungsbereich grenzt im Südwesten an das Verbandsgewässer 370 des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au an. In einem Bereich von 5.00 m, gemessen von der Böschungskante des Gewässers, sind baulich Anlagen jeglicher Art unzulässig (siehe auch Text Ziffer 7.1 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Sievershütten). Anpflanzungen in diesem Bereich bedürfen der Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband.

## **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die Brüchhorststrasse vorgegeben.

Die beiden rückwärtigen, durch die Planung vorbereiteten Grundstücke werden durch ein an die Brüchhorststrasse angebundenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Der auf dem Flurstück 11/ 21 befindliche zurzeit gewerblich genutzte ehemalige Stall wird durch die bestehende Anbindung an die Kaltenkirchener Strasse erschlossen. Möglich ist aber auch eine Anbindung an die Brüchhorststrasse. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt (entsprechend § 5 Abs. 4 LBO) sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.41 (der genannten DIN) mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abzustimmen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

## **6. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB**

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 4 und 5.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch die Planung berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes berücksichtigt. Darüber hinaus wurden der bestehende Landschaftsplan und die durchgeführte historische Erkundung für das Grundstück Brüchhorststrasse 12 im Hinblick auf das Plangebiet ausgewertet.

## **6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter**

#### **Derzeitige Nutzung**

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Die bestehenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

Der Bereich, in dem die beiden Neubauten vorbereitet werden, wird zurzeit als Schafweide genutzt. Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als Streuobstwiese dargestellt. Die Darstellung erfolgte aufgrund der vier vorhandenen, eher kleinwüchsigen Obstbäume. Ansonsten ist im gesamten Planbereich neben der bestehenden gartentypischen Bepflanzung kein wertvoller Gehölzbewuchs vorhanden.

#### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Sievershütten liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge der unversiegelten Flächen versickern weitgehend auf der Fläche. Ansonsten werden sie der Mischwasserkanalisation zugeführt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein begradigter Graben, der zurzeit zur Hofentwässerung genutzt wird. Hierbei handelt es sich um einen denaturierten periodisch wasserführenden Entwässerungsgraben. Im Bereich des Standortes Bruchhorststrasse 12 besteht aufgrund der Vornutzung

bzw. der Nutzung ein Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht konnte im Wege einer bereits durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht ausgeräumt werden. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde ein Gutachten zur historischen Erkundung in Auftrag gegeben. Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den gegenwärtigen Umständen kein Gefahrentatbestand besteht. Eine weitere Untersuchung der Fläche im Sinne der Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Gartenland" bzw. „Grünland“. Bei dem Gartenland handelt es sich um Hausgärten strukturreicher Ausprägung. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung beobachtet werden. Hierbei handelt es sich um die typische Gartenbegleitfauna. Die vorhandenen Hecken und Bäume dienen als Nist-, bzw. Rastplatz und Schlafplatz für heimische Vogelarten.

### **Schutzgut Orts und Landschaftsbild, Ortsranderholung**

Der Planbereich ist durch die bestehende ortsbildtypische Bebauung, die den Eindruck von Harmonie vermittelt, geprägt. Im Hinblick auf die Ortsranderholung besteht aufgrund nicht vorhandener fußwegiger Verbindungen keine hohe Qualität. Gleiches gilt für das Landschaftsbild, da es dem Plangebiet an einer landschaftstypischen Eingrünung mangelt.

### **Schutzgut Mensch**

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten weder durch Geruchsimmissionen noch durch Lärmimmissionen vorbelastet. Darüber hinaus konnte der bestehende Altlastenverdacht ausgeräumt werden (s.a. Schutzgut Wasser).

### **Schutzgut Kulturgüter**

Denkmalgeschützte Anlagen oder archäologische Denkmäler von kulturhistorischem Wert bestehen weder im Plangeltungsbereich noch im prägenden Umgebungsbereich.

### **b) Schutzgutbezogene Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist

teilweise dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Im Zuge der bereits durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde bereits seitens der unteren Naturschutzbehörde signalisiert, dass die beiden zusätzlichen Bauplätze aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Bebauung geeignet sind.

Im Hinblick auf den Boden ist, bezogen auf die beiden durch die Planung vorbereiteten Neubauten, eine maximale zusätzliche Versiegelung von 480 qm möglich.

Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,048 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt. Im Hinblick auf das Schmutzwasser wird es durch die Planung von zwei zusätzlichen Bauplätzen zu einem unerheblichen Mehraufkommen des Schmutzwassers kommen. Die Kapazitäten der Abwasseraufbereitungsanlage (Mischwassersystem) sind ausreichend. Der periodisch Wasserführende begradigte Entwässerungsgraben wird verfüllt und überbaut.

Im Hinblick auf das Ortsbildes ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da keine massiven Neubauten vorbereitet werden und das Gebiet bereits anthropogen vorgeprägt ist. Bezogen auf das Landschaftsbild wird es durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der jetzigen Situation kommen. Die Ortsranderholungsfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Lärmbelastung (Schutzgut Mensch) wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die über die bereits bestehende hinausgeht. Eine Unverträglichkeit mit der umliegenden Nutzung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die von dem Vorhaben auf den Lebensraum Streuobstwiese ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungsintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren

Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden ist bzw. in Form der geplanten Ausgleichsmaßnahmen geschaffen wird.

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

In der Gesamtbetrachtung kommt es durch die Planung zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Und des Schutzgutes Wasser.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. ( Siehe Bebauungsplan Nr. 6)
2. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wird im Bereich der geplanten Neubebauung eine 5,00 m breite Hecke zur freien Landschaft hin festgesetzt. ( Siehe Bebauungsplan Nr. 6)
3. Um ein weiteres Ausufern der Bebauung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern wird ein Grünfläche dargestellt, in der bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind.

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffes ist eine Ausgleichsfläche erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer ca. 1000 qm großen Streuobstwiese im unmittelbaren Anschluss an die geplante Neubebauung. In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli. 1998 ist der Eingriff somit ausgeglichen.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder

Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren,**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Zur Entkräftung des Altlastenverdachts wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### **b) Überwachung**

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung des Ergebnisses der Bewertung der Schutzgüter sowie die Einhaltung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Südwesten der Ortslage befindet sich mit Ausnahme der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beidseitig der Brüchhorststraße ein durch eine straßenseitig vorhandene Wohnbebauung geprägtes Gebiet. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Praktizierende landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Plangebiet noch im näheren Umgebungsbereich vorhanden. Dieser ist vielmehr durch Wohnbebauung geprägt.

Diese Darstellung wird hinsichtlich der baulichen Nutzung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert.

Ziel der Planung ist die planerische Vorbereitung zur Sicherung der städtebaulichen Struktur des bestehenden historisch gewachsenen Gebietes. Als weiteres Planungsziel soll die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle geregelt werden.

Neben der Vorbereitung hinsichtlich des Gebietserhaltes soll auch der Neubau von zwei weiteren Wohngebäuden, im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle, vorbereitet werden. Hierdurch wird der eigentliche Eingriff begründet.

Die Schaffung von zwei zusätzlichen Bauplätzen erfolgt als Ausgleich für die im Bebauungsplan geregelten einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich des

baulichen Bestandes der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Durch die hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Umwelt werden im Zuge der Umsetzung der Planung eine Streuobstwiese und eine 5,00 m breite Hecke angelegt.

## **7. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt, die zu einer Unzulässigkeit der geplanten Vorhaben führen könnten. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Lärmschutzes als auch hinsichtlich der Geruchs- und Staubimmissionen.

## **8. Altlasten**

Im Bereich des Standortes Brüchhorststrasse 12 besteht aufgrund der Vornutzung bzw. der Nutzung ein Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht konnte im Wege einer bereits durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht ausgeräumt werden. Aus diesem Grunde wurde seitens der Gemeinde ein Gutachten zur historischen Erkundung in Auftrag gegeben. Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den gegenwärtigen Umständen kein Gefahrentatbestand besteht. Eine weitere Untersuchung der Fläche im Sinne der Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Sievershütten ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Erfolgt über Einleitung in das bestehende Leitungsnetz. Ein Regenrückhaltebecken oder die Versickerung des nicht belasteten Oberflächenwassers werden durch die Planung nicht vorbereitet.

### **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 Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen (siehe hierzu auch unter Punkt 5 der Begründung).

## **10. Kosten**

Die Umlegung der anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **11. 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.

## **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sievershütten**

### **Abschließende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB**

Im Südwesten der Ortslage befindet sich mit Ausnahme der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle beidseitig der Brüchhorststraße ein durch eine straßenseitig vorhandene Wohnbebauung geprägtes Gebiet. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Praktizierende landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Plangebiet noch im näheren Umgebungsbereich vorhanden. Dieser ist vielmehr durch Wohnbebauung geprägt.

Diese Darstellung wird hinsichtlich der baulichen Nutzung im parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert.

Ziel der Planung ist die planerische Vorbereitung zur Sicherung der städtebaulichen Struktur des bestehenden historisch gewachsenen Gebietes. Als weiteres Planungsziel soll die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle geregelt werden.

Neben der Vorbereitung hinsichtlich des Gebietserhaltes soll auch der Neubau von zwei weiteren Wohngebäuden, im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Hofstelle, vorbereitet werden.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden anhand einer Untersuchung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop sowie Landschaftsbild abgearbeitet. Entsprechende Informationen wurden dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Sievershütten und den eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen entnommen. Darüber hinaus wurde eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde festgestellt, dass es keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen gibt. Daraufhin erfolgte eine Potentialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz nach der aktuellen Biotopqualität. Auf der Grundlage der Ergebnisse

wurden der maximal mögliche Eingriff und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis ermittelt.

Neben Regelungen zur Minimierung des Eingriffes innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde zur Kompensation des Eingriffes eine Ausgleichsfläche in Form der Anlage einer Streuobstwiese erforderlich.

Anregungen gegen die Ausgleichsberechnung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht hervorgebracht.

Gemeinde Sievershütten, den 25. Sep. 2007

gez. Meetz

---

Bürgermeister