

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
SIEVERSHÜTTEN  
KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS GEBIET:  
" Brüchhorststraße - Mitte "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **07.06.2007** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, für das Gebiet: "Brüchhorststraße - Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **01.02.2006**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am **08.02.2006** erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am **13.09.2006** durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **24.07.2006** unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs.1 BauGB). Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.2 und 3 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **22.01.2007** 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).
- Die Gemeindevertretung hat am **13.12.2006** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **29.01.2007** bis **01.03.2007** während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **17.01.2007** in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.  
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **22.01.2007** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.  
  
Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.4 und 6 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **07.06.2007** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
  
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **07.06.2007** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
  
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 9 wird hiermit bescheinigt.

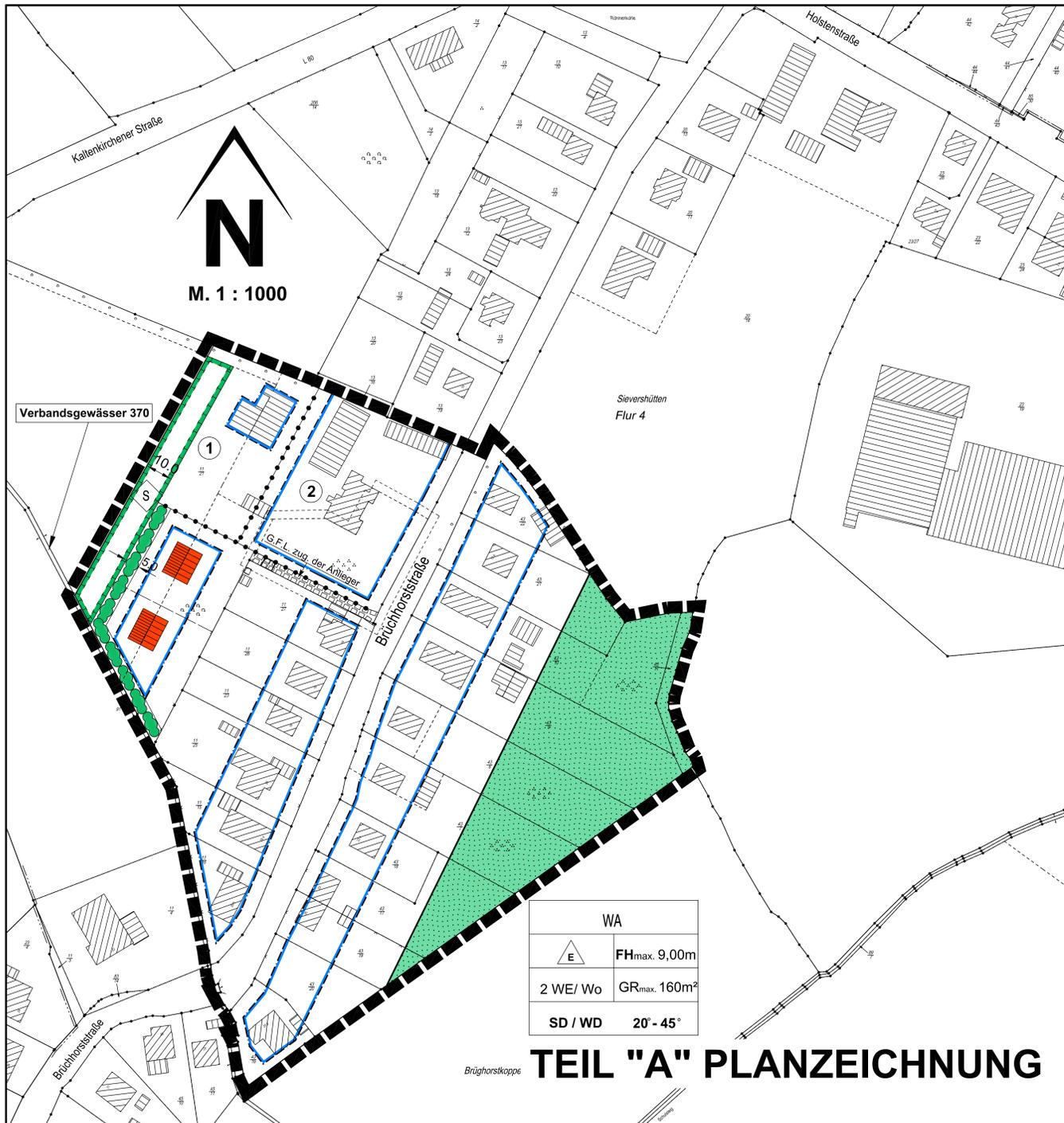
GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN.....  
BÜRGERMEISTER

KATASTERAMT SEGEBERG DEN.....  
LEITER DES KATASTERAMTES

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN.....  
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN.....  
BÜRGERMEISTER

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom ..... bis .....) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.



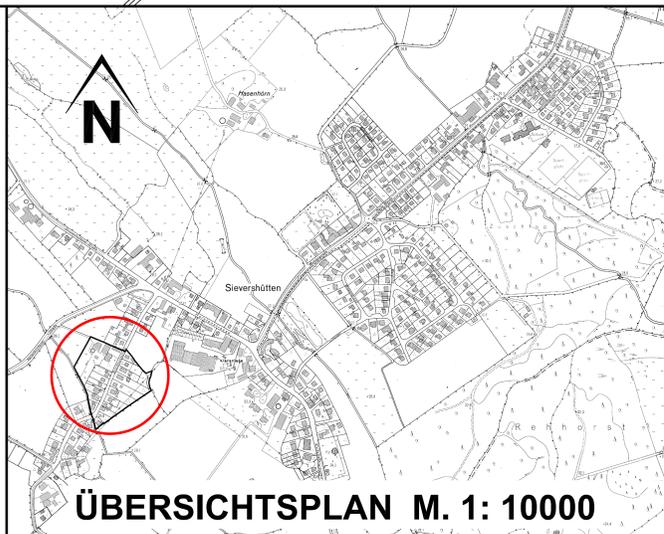
WA	
	FH <sub>max.</sub> 9,00m
2 WE/ Wo	GR <sub>max.</sub> 160m <sup>2</sup>
SD / WD	20° - 45°

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 6	§ 9 (7) BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2 WE/Wo	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) 6 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>		
GR <sub>max.</sub>	Maximale Grundfläche	§ 9 (1) 2 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO § 19 BauNVO
FH <sub>max.</sub>	Maximale Firsthöhe	§ 18 BauNVO
<b>Bauweise:</b>		
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>Baugestaltung:</b>		
SD/WD	Verbindliche Dachform, Dachneigung, Firstrichtung:	§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO
20° - 45°	Dachneigung	
	Private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Streubstwiese	
	Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen (Mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Hecke anzulegen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Unterschiedliche Nutzung siehe Text Teil " B "	



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10000

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Verbandsgewässer 370

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummern
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Geplante bauliche Anlage
- Vorhandene bauliche Anlage

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

# SATZUNG

## **der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.6 für das Gebiet „Brüchhorststraße Mitte“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.06.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, für das Gebiet „Brüchhorststraße Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### **TEIL B -TEXT-**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB )**

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem mit Ziffer 2 festgesetzten Bereich wird festgesetzt, dass je 350 qm angefangene Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Ansonsten gilt, dass pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

1.3 In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass hier nur nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zulässig sind. ( § 1 Abs. 4 BauNVO).

#### **2. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB )**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 700 qm festgesetzt.

#### **3. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

3.1 Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3.2 Im Bereich der festgesetzten Streuobstwiese ist je 100 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

#### **4. Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

4.1 Die festgesetzte 5,0 m breite Heckenanpflanzung ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Pflanzen des Schlehen- Hasel- Knicks zu bepflanzen.

4.2 Die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzanpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

Bezugspunkt ist

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

#### **6. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO )**

6.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

6.2 Die Sockelhöhe wird mit maximal 0,60 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (siehe Text-Ziffer 5).

6.3 Die Drenpelhöhe wird mit einer konstruktiven Höhe von maximal 1,20 m festgesetzt.

6.4 Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) festgesetzt.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

7.1 Im Bereich des Verbandsgewässers 370 (Im Westen des Plangeltungsbereiches) sind in einem Abstand von 5,00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Gemeinde Sievershütten

---

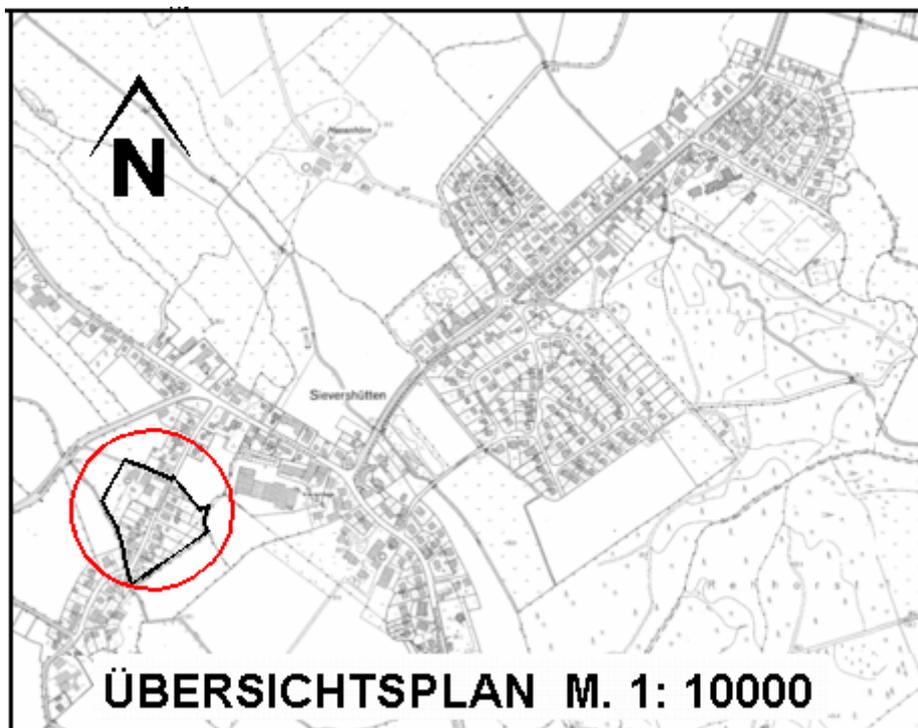
Sievershütten, den 25. Sep. 2007

gez. Meetz

---

Bürgermeister

**Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde**  
**Sievershütten**  
**Bereich: „Brüchhorststraße – Mitte“**



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6**
- 2. Übergeordnete Planungsvorgaben**
- 3. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 4. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Gestalterische Festsetzungen**
  - Verkehrsflächen**
- 6. Umweltbericht**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Altlasten**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**
- 11. Kosten**
- 12. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 01.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird parallel die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche geändert. 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. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

### **4. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

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. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert. 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 vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert.

Ziel des Bebauungsplanes 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 Festsetzungen 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.

Die Schaffung von zwei zusätzlichen Bauplätzen erfolgt als Ausgleich für die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich des baulichen Bestandes der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Restriktion besteht zum einen durch die Reglementierung hinsichtlich der maximal möglichen Wohneinheiten und zum anderen durch die Tatsache, dass für das rückwärtige ehemalige Stallgebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. In der Summe können in Anwendung des Bebauungsplanes weniger Wohneinheiten entstehen, als dies in Anwendung der §§ 34 (1) und § 35 (4) Nr. 1 BauGB der Fall wäre.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gegebenen und geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Zur Regelung und Sicherstellung einer straßenseitigen Bebauung wurden Baufelder festgesetzt, die sich am Bestand orientieren, wobei geringfügige Erweiterungen planerisch vorgesehen sind. Nebenanlagen sind auch außerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig. Um ein Ausufernd der Nebenanlagen im östlichen Bereich des Plangebietes zu verhindern, wird der Bereich, der zurzeit noch frei von jeglicher Bebauung ist, als private Grünfläche festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass dieser Bereich von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten wird. Hinsichtlich der Art der baulichen

Nutzung werden durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, die zum Gebietserhalt beitragen. Hierbei gilt für den gesamten Geltungsbereich, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Für den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass hier nur nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Hierdurch wird zum einen dem Bestand incl. der zur Zeit gegebenen Nutzung Rechnung getragen und zum anderen eine über den Bestand hinausgehende Nutzung (auch Wohnnutzung) ausgeschlossen.

Insgesamt gilt, dass die Festsetzungen des Baufeldes, einer moderaten Grundfläche, einer maximalen Firsthöhe und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße dazu beitragen, den Gebietscharakter zu erhalten. Gleiches gilt auch für die Festsetzung hinsichtlich der Regelung der Wohneinheiten. Mit Ausnahme des mit Ziffer 2 gekennzeichneten Bereichs gilt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Für den mit Ziffer 2 gekennzeichneten Bereich gilt, dass je 350 qm angefangener Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Hiermit wird im Zuge des Bestandsschutzes (es sind schon 3 Wohneinheiten vorhanden) die Möglichkeit erhalten, innerhalb der bestehenden baulichen Anlage, mehrere Wohneinheiten zu realisieren. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße bleibt eine Gleichbehandlung mit den anderen Grundstücken gewährleistet.

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). Anpflanzungen in diesem Bereich bedürfen der Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ langfristig sichergestellt werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m (gemessen vom Erdgeschossrohfußboden) festgesetzt.
- b) Die Drenpelhöhe wird mit einer konstruktiven Höhe von maximal 1,20 m festgesetzt.
- c) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Wegeabschnittes nicht überschreiten.
- d) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.
- e) Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf privaten Grundstücken unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

### **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 des Bebauungsplans**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 4 und 5.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan 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 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.

### **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 und das

Oberflächenwasser 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 Ortsbild 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.

2. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wird im Bereich der geplanten Neubebauung eine 5,00 m breite Hecke zur freien Landschaft hin festgesetzt.
3. Um ein weiteres Ausufernd der Bebauung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern, wird eine Grünfläche festgesetzt, 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. 1000qm 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 Festsetzungen und der Ausgleichsfläche 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. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert. Als Planinhalt wird nunmehr die Darstellung einer Wohnbaufläche und Grünfläche gewählt.

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

Ziel des Bebauungsplanes 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. Der Rest- und Bioabfallbehälter der geplanten rückwärtigen Neubauten werden am Abfuhrtag an der Brüchhorststrasse bereitgestellt.

### **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. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

**11. Kosten**

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

**12. 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.

Gemeinde Sievershütten

## **Bebauungsplan Nr. 6 „Brüchhorststraße-Mitte“ der Gemeinde Sievershütten**

### **Abschließende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 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 wurde hinsichtlich der baulichen Nutzung im 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