

SATZUNG
DER GEMEINDE
SIEVERSHÜTTEN
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
FÜR DAS GEBIET
"Kalte Weide"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2019 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 7 für das Gebiet "Kalte Weide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.08.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau Nr. 31 am 03.08.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.01.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.12.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 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 abgegeben werden können, am 05.04.2017 in der Umschau Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 14. JULI 2020
BÜRGERMEISTER

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN (LVerGeo SH) DEN 30. JUNI 2020
BÜRGERMEISTER

8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.06.2019 in der Umschau Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-kisdorf.de ins Internet eingestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 14. JULI 2020
BÜRGERMEISTER

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 14. JULI 2020
BÜRGERMEISTER

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 14. JULI 2020
BÜRGERMEISTER

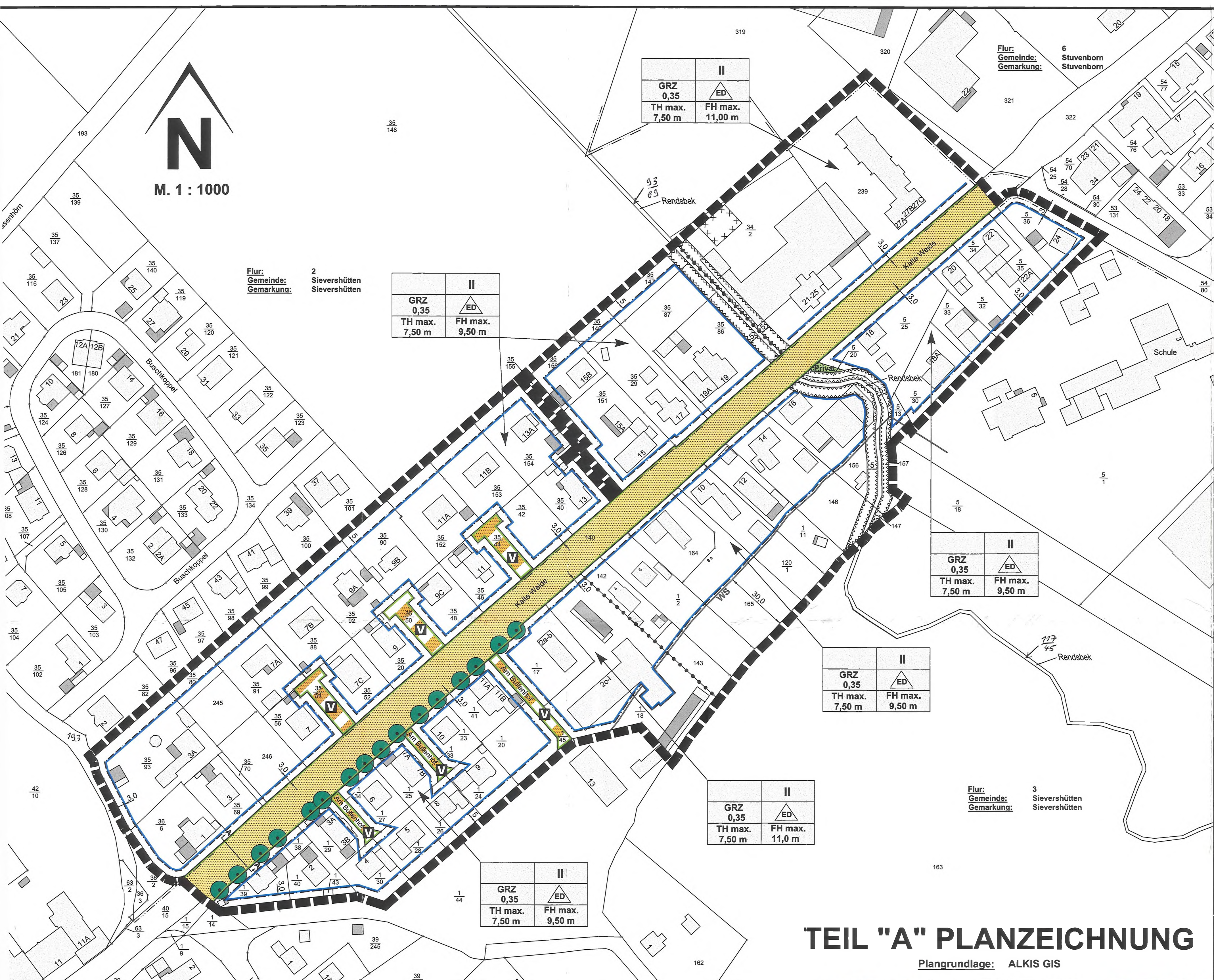
12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *S.A.K.F.A.A.A.A.* in der Umschau Nr. 30, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am *S.A.K.F.A.A.A.A.* in Kraft getreten.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 14. JULI 2020
BÜRGERMEISTER

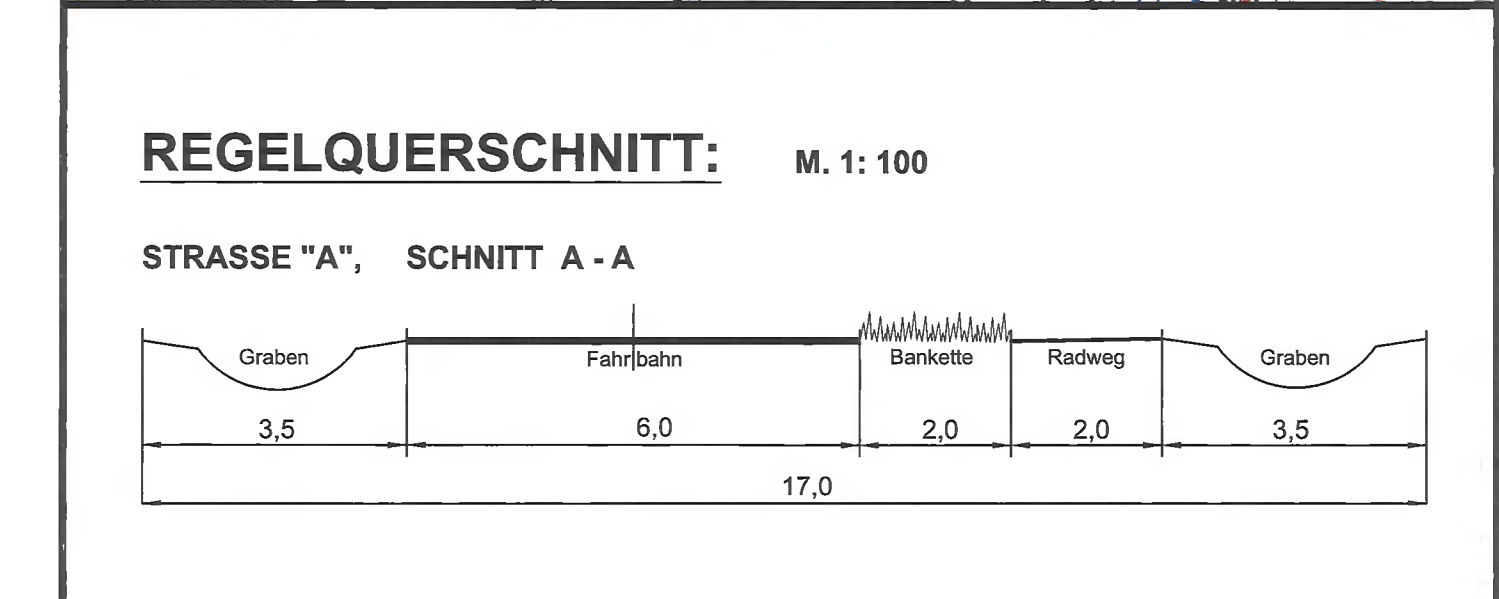
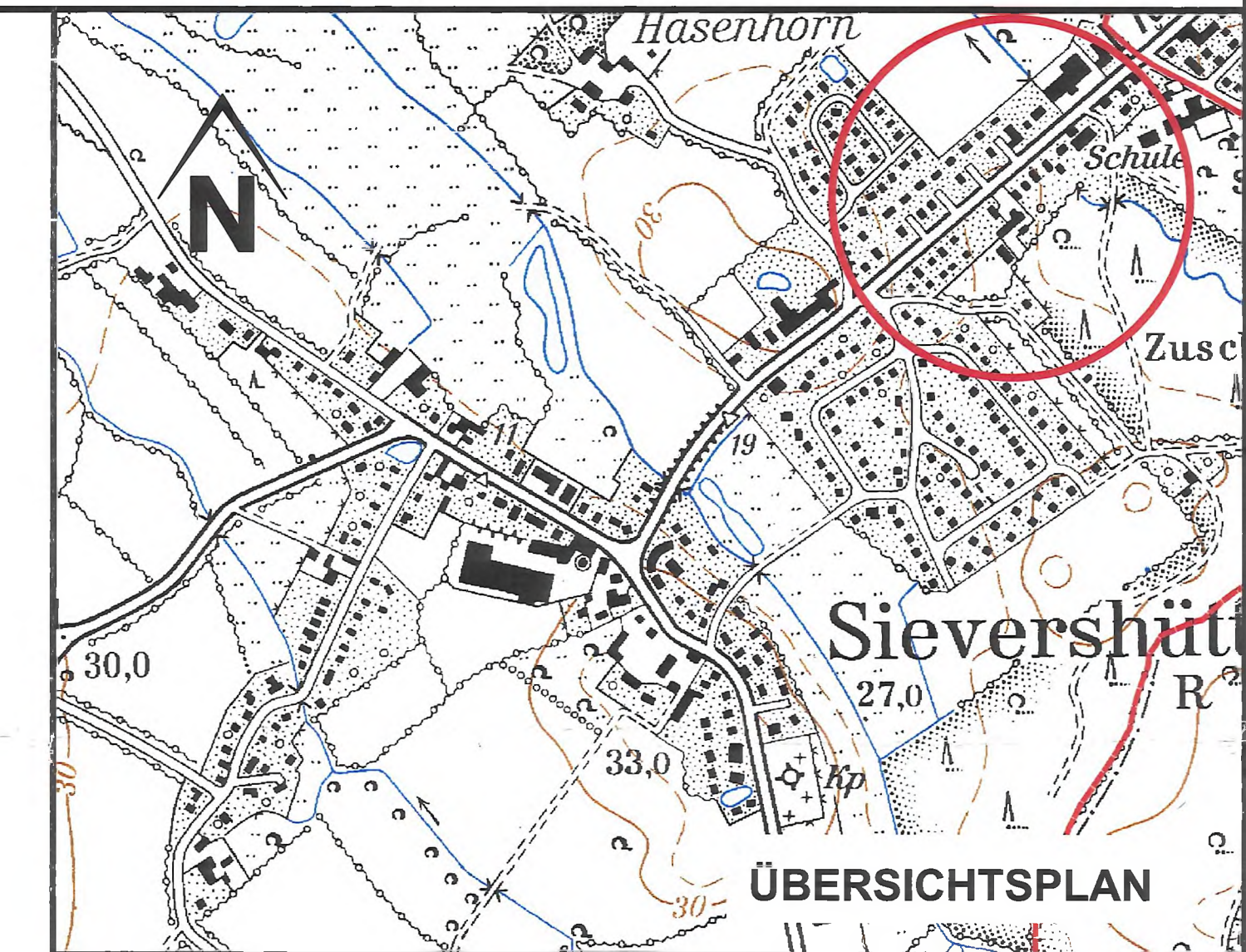
GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 8. SEP. 2020
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 25.05.2020



TEIL "A" PLANZEICHNUNG
Plangrundlage: ALKIS GIS



ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7) BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
FH max. ...	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
TH max. ...	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
Bauweise		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen		
	Private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	Bäume zu erhalten	§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 und (6) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:		
	Waldschutzstreifen	§ 24 LWaldG
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
	Katasteramtliche Flurstücksnummern	
	Maßlinien mit Maßangaben	
	vorh. Gebäude	
	Künftig fortfallendes Gebäude	
	Flurgrenze	

SATZUNG

der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.7

„Kalte Weide“

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22. Januar 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 19.12.2019 gem. § 10 BauGB i. V. mit. § 84 LBO folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B – TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Eine Abweichung von den Sätzen 1 bis 2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise bis auf 0,5 erhöht werden, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes handelt.

2. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. Grundstücksgrößen

Je Einzelhausgrundstück wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Je Doppelhausgrundstück wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Dies gilt nicht für Grundstücke, die am 1.1.2019 eine Grundstücksfläche von weniger als 600 qm bzw. 800 qm umfassten.

4. Zahl der Wohnungen.

In den Bereich mit einer festgesetzten Firsthöhe von 11,00 m sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten, und je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Für die übrigen Bereiche gilt, dass je 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Eine Abweichung ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt oder das Gebäude Missstände und Mängel aufweist.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m bzw. 11,00 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO). Eine Abweichung ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt

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

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

7 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.

7.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut /aufgehendes Mauerwerk Obergeschoss) wird mit maximal 7,50 m festgesetzt. Eine Abweichung hiervon ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt.

8. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Die mit Anpflanzungsgebot und Erhaltungsgebot belegten festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

9. Sonstige Festsetzungen

Eine Überbauung der bestehenden Altlast auf dem Flurstück 34/2, in dem Bereich des hier ansonsten festgesetzten Baufeldes (5,00 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze) ist erst nach nachgewiesener Sanierung der Baulast bzw. Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises zulässig.

Sievershütten, den **14. JULI 2020**



Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister

Stefan Weber
Stefan Weber)



Begründung

Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Sievershütten

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Kalte Weide“



Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 29.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 gefasst.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

–

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines durch Bebauung umgebenen und geprägten Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Im Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1965) wird der Plangeltungsbereich als Dorfge-

biet, bzw. in einem kleinen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,0 ha. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur der Ortsmitte mit seiner gemischten Nutzungsstruktur langfristig zu sichern.

Er verschafft der Gemeinde wichtige Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung des Planungsgebietes entgegengewirkt werden kann.

Der Bebauungsplan leistet die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.7 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde, daraus resultiert:
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereiches im Zentrum der Gemeinde Sievershütten, beidseits der Straße „Kalte Weide“. Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet, da aus Sicht der Gemeinde die Anwendung des § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung ausreicht um die gewollten städtebaulichen Ziel zu erreichen.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung wird zum Erhalt des Ortsbildes eine maximale Firsthöhe von 9,50 m im Bereich der bestehenden „Einfamilienhäuser“ in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits geprägt durch Gebäude, die der festgesetzten maximalen Höhe entsprechen. Im Bereich der sich aus städtebaulicher Sicht bereits hinsichtlich der gegebenen Nutzung von den übrigen Bereichen abgrenzt (dies betrifft sowohl die Nutzung als Geschosswohnungsbauten als auch die bestehende Gebäudehöhe) wird entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Hausgruppen sind generell ausgeschlossen. Zur Regelung der Wohneinheiten wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 11,00 m je Einzelhaus 6 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 3 Wohneinheiten zulässig sind. Im Bereich der festgesetzten Firsthöhe von 9,50 m ist je 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. Gleiches gilt für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, die GRZ von 0,35, die Firsthöhe und die Geschossigkeit.

Hinsichtlich der GRZ ist darüber hinaus eine Erhöhung bis auf 0,5 zulässig, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines gewerblichen Betriebes handelt.

Die Baugrenzen wurden unter Würdigung des baulichen Bestandes mit der Option von angepassten Erweiterungsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wurde planerisch auf einen einheitlichen Vorgartenbereich abgestellt. Baurechte, die über das Maß des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) hinausgehen, werden durch die vorliegende Planung generell nicht vorbereitet.

Der bereits bebaute Planbereich ist teilweise aufgrund bestehender Waldgebiete von dem gem. § 24 Landeswaldgesetz 30,00 m breiten Waldabstandsstreifen betroffen. Da es sich hier um genehmigte Gebäude handelt, genießen diese Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen oder die Errichtung von an sich genehmigungsfreien baulichen Anlagen sind aufgrund des bestehenden Waldschutzstreifens nicht zulässig. Bauliche Maßnahmen sind hier allerdings im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen zulässig. Der Waldabstandsstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung integriert. Hierbei wurde dieser im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde reduziert.

Das Plangebiet wird vom Gewässer Rendsbek durchflossen. Die Erfüllung der Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerpflegeverband Schmalfelder Au. Aufgrund der Satzung des Verbandes (insbesondere § 6) dürfen die angrenzenden Grundstücke nur so bewirtschaftet werden, daß die Unterhaltung und Erhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen beidseits der Böschungsoberkanten des Gewässers in einem Streifen von 5,0 m Breite keine Bauten errichtet werden und Bäume,

Sträucher und Hecken dürfen hier nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Verbandes. Der 5,0 m-Streifen ist im Plan nachrichtlich durch eine Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet.

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“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 84 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.
- b) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gewährleistet. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Der Straßenquerschnitt wird nachrichtlich dargestellt. Hierbei werden auch die prägenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche als zu erhalten festgesetzt.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und eine Zulässigkeit der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile nicht vorbereitet wird, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Bodenschutz

Im Bereich der bestehenden Bebauung Kalte Weide 21-25 besteht ein Altlastenverdacht. Zur weiteren Untersuchung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde eine orientierende Untersuchung in Auftrag durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis dass im Bereich der ehemaligen Feuerstelle und des ehemaligen Schrottplatzes der Boden mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Hier: Benzo-a-pyren) belastet ist. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Überschreitungen der Prüfwerte sollen in diesem Bereich keine Nutzpflanzen angebaut werden oder Kinder spielen.

Textlich wird festgesetzt dass der Bereich in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde bebaut werden kann und zwar bis zu dem Bereich des hier ansonsten festgesetzten Baufeldes (5,00 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze).

5. Immissionsschutz

Lärmschutz und Geruchsschutz

Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes -incl. der gegebenen Nutzung des Baugebiets- ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

6.Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sievershütten.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Erfolgt über die Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

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 Bemessung der ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel erfolgen und wird umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. 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.

Sievershütten, den **14. JULI 2020**

Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister

(Stefan Weber)



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 5 BauGB
zum**

**Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Sievershütten**

**für das Gebiet
“ Kalte Weide”**



Bei dem Planbereich handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche Beidseits der Straße Kalte Weide.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wurde das Planverfahren in Anwendung des § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde aus Sicht der Gemeinde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur der Ortsmitte mit seiner gemischten Nutzungsstruktur langfristig zu sichern.

Er verschafft der Gemeinde wichtige Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung des Planungsgebietes entgegengewirkt werden kann.

Der Bebauungsplan leistet die Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.7 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde, daraus resultiert:
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereiches im Zentrum der Gemeinde Sievershütten, beidseits der Straße „Kalte Weide“. Bauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet, da aus Sicht der Gemeinde die Anwendung des § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung ausreicht um die gewollten städtebaulichen Ziel zu erreichen.

Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der maximalen Firsthöhe, der Traufhöhe, der versiegelten Fläche -durch eine festgesetzte Grundflächenzahl- sowie Festsetzung hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße und den maximalen Wohneinheiten. Darüber hinaus wurden Baufelder festgesetzt, die eine größtmögliche Flexibilität gewährleisten. All dies Festsetzungen sollen dazu beitragen die genannte Planungsziele zu gewährleisten

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen, wie der Gewässerschutzstreifen wurden in die Planung integriert.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten sind, um die Stellplatzsituation so weit wie möglich zu entschärfen.

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Planung nicht notwendig.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a BauGB nicht als Eingriff. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und eine Zulässigkeit der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile nicht vor-

bereitet wird, werden auch hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 62 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Im Bereich der bestehenden Bebauung Kalte Weide 21-25 besteht ein Altlastenverdacht. Zur weiteren Untersuchung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde eine orientierende Untersuchung in Auftrag durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der ehemaligen Feuerstelle und des ehemaligen Schrottplatzes der Boden mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Hier: Benzo-a-pyren) belastet ist. In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Überschreitungen der Prüfwerte sollen in diesem Bereich keine Nutzpflanzen angebaut werden oder Kinder spielen.

Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes -incl. der gegebenen Nutzung des Baugebiets- ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Sievershütten, den 29. OKT. 2020



Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister


(Stefan Weber)



BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Sievershütten

Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kalte Weide“ der Gemeinde Sievershütten

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 7 „Kalte Weide“ der Gemeinde Sievershütten für das Gebiet nördlich und südlich der Straße Kalte Weide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Kalte Weide“ tritt mit Beginn des 23.07.2020 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Kisdorf, Zimmer 9, Winsener Straße 2, 24568 Kattendorf, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich werden der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse www.amt-kisdorf.de eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Kisdorf oder der Gemeinde Sievershütten geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Kisdorf oder der Gemeinde Sievershütten unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7 „Kalte Weide“:



Sievershütten, 14.07.2020

Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister
gez. Weber