



BEGRÜNDUNG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den südlichen Teil des Grundstücks Hauptstraße 28 westlich des Dr. Böhme-Weges, nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und östlich des Flurstücks 33/2“

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 10.12.2020

Art des Verfahrens: Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB))

Stand des Verfahrens: § 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen.....	4
3.	Stand des Verfahrens.....	4
4.	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung	5
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.1.	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2020)	5
1.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	6
1.3.	Planungen auf kommunaler Ebene	6
1.3.1.	Flächennutzungsplan (4. Änderung)	6
1.3.2.	Bebauungsplan Nr. 5 (2015)	7
6.	Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
7.	Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen.....	7
7.1.	Art der baulichen Nutzung	7
7.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	7
7.3.	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr sowie Flächen für Nebenanlagen.....	8
7.4.	Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers.....	9
7.5.	Örtliche Bauvorschriften	9
7.5.1.	Dacheindeckungen	9
7.5.2.	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
7.5.3.	Oberirdische Lagerbehälter	10
7.5.4.	Gestaltung der Gartenbereiche	10
8.	Landschaftspflege und Artenschutz.....	11
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.	Altlasten	12
11.	Denkmalschutz	13
12.	Kampfmittel.....	13

13.	Vertragliche Regelungen - Durchführungsvertrag	13
14.	Auswirkungen der Planung	13
15.	Bodenordnende Maßnahmen	14
16.	Anlagen	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, entsprechend ihrer Lage im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung Grundstücke für Ferienhäuser zu schaffen. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für "den südlichen Teil des Grundstücks Hauptstraße 28 westlich des Dr. Böhme-Weges, nördlich des Nord-Ostsee-Kanals und östlich des Flurstücks 33/2" der Gemeinde Sehestedt ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von fünf Ferienhäusern zur Vermietung an Feriengäste im südlichen Bereich des Grundstücks zu schaffen. Die Ferienhäuser sollen als „Tiny Houses“ in nachhaltiger Bauweise (Holzbauweise, aufgeständert, Gründächer) errichtet werden.

Der Entwurf sieht drei unterschiedliche Haustypen vor (koda-micro, koda-loft und koda-exclusiv). Die Ausrichtung und Lage dieser Gebäude ist dem beigefügten Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit dem Vorentwurfsstand vom 30.11.2021 zu entnehmen.

Die Erschließung soll über den Dr. Böhme-Weg und über die Hauptstraße erfolgen. Das Grundstück der „Ferienhäuser“ bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird dem Bauträger in Erbpacht zur Verfügung gestellt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Touristische Infrastruktur und Wohnbebauung am Freizeitpark“ sehen derzeit für den südlichen Grundstücksbereich ein Baufenster für ein Einzelhaus in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vor. Da auch der gemeindliche F-Plan (4. Änderung) derzeit in diesem Bereich eine Wohnbaufläche darstellt, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 09.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehestedt (Parallelverfahren). Daher wird für den Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung eine gemeinsame Begründung für die B-Planaufstellung und die F-Planänderung vorgelegt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Sehestedt liegt im Amtsbereich Hüttener Berge, Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt südlich des Wittensees auf beiden Seiten des Nord-Ostsee-Kanals. Etwa 10 Kilometer westlich der Gemeinde verläuft die Autobahn 7.

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsteil der Gemeinde Sehestedt am Dr. Böhme-Weg, ca. 75 m vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt. Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.685 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

5.1. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2020)

Die am 17.12.2021 in Kraft tretende Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Sehestedt die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Sehestedt liegt im 'Ländlichen Raum'.
- Die Gemeinde Sehestedt liegt in einem 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde Sehestedt liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde Sehestedt wird von einer Biotopverbundachse auf Landesebene durchzogen, die entlang des Nord-Ostsee-Kanals verläuft.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung zu entnehmen:

„Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. In den Regionalplänen sind diese Entwicklungsräume zu konkretisieren

und als Entwicklungsgebiete für Tourismus und Erholung darzustellen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.“

5.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung(s.o.). Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Sehestedt lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Sehestedt liegt dabei im Planungsraum II. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan befinden sich für die Gemeinde Sehestedt die nachfolgenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Sehestedt befindet sich im 'Ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Sehestedt liegt im 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung';
- Die Gemeinde Sehestedt liegt zum Teil in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nördliche Gemeindeteil liegt innerhalb des Naturparks Hüttener Berge.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

5.3. Planungen auf kommunaler Ebene

5.3.1. Flächennutzungsplan (4. Änderung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehestedt wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches als Fläche Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher in eine Sonderbaufläche Ferienhäuser zu ändern.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (4. Änderung) der Gemeinde Sehestedt

5.3.2. Bebauungsplan Nr. 5 (2015)

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Touristische Infrastruktur und Wohnbebauung am Freizeitpark“ sehen derzeit für den südlichen Grundstücksbereich ein Baufenster für ein Einzelhaus in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vor.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sehestedt (2015)

6. Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehestedt erfolgt im Regelverfahren und gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur B-Planaufstellung. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO eine Sonderbaufläche Ferienhäuser dargestellt, um auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Ferienhäuser festgesetzt. Die Planung verfolgt das Ziel, fünf Ferienhäusern zur Vermietung an Feriengäste im südlichen Bereich des Grundstücks zu schaffen. Daher sind nur Wohneinheiten zulässig, die einer gewerblichen Vermietung an regelmäßig wechselnde Nutzerinnen und Nutzer dienen, sowie Nebenanlagen, die diese Nutzung unterstützen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen:

- die maximal zulässige Grundfläche (**GR max.**) je Baufenster;
- die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- die maximale zulässige Gebäudehöhe (**GH max.**)
- offene Bauweise (**o**)
- Baugrenzen.

Der Entwurf sieht drei verschiedene Ferienhaus-Gebäudetypen vor. Vorgeschlagen wird, dass für jedes einzelne Gebäude ein Baufenster definiert wird. Damit kann über den Bebauungsplan sichergestellt werden, dass genau das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Anzahl der Gebäude umgesetzt wird. Es ist maximal eine (1) Wohnung pro Gebäude zulässig. Es sind fünf Baufenster geplant. Damit wird die Gesamtanzahl der Wohneinheiten auf 5 begrenzt.

Für die jeweiligen Baufenster wird zudem über die Nutzungsschablone die Baumasse gesteuert.

Ferienhaus Typ 1 (Baufläche 1): GR max. je Baufenster 30 qm, eingeschossige Bauweise (**I**) mit einer GH max. 5,00 m;

Ferienhaus Typ 2 (Baufläche 2): GR max. je Baufenster 52 qm, eingeschossige Bauweise (**I**) mit einer GH max. 5,00 m;

Ferienhaus Typ 3 (Baufläche 3): GR max. je Baufenster 20 qm, eingeschossige Bauweise (**I**) mit einer GH max. 5,00 m;

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) der Hauptanlagen (exkl. Terrassen) je Baufläche festgesetzt. Terrassen mit einer Größe von jeweils bis zu 30 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie werden bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) nicht berücksichtigt. Die Terrassen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Da die Ferienhäuser in drei unterschiedlichen Größen geplant sind, wird das Plangebiet durch eine Linie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in drei Baufelder unterteilt, in denen die zulässige maximale Grundfläche unterschiedlich ist.

Die fünf Ferienhäuser sollen als sogenannte „Tiny Houses“ mit einer Gebäudehöhe von 5,00 m entstehen. Damit sind die Gebäude deutlich niedriger als die Umgebungsbebauung.

Es wird entsprechend der Hochbauplanung und des Typus „Tiny House“ ein Vollgeschoss festgesetzt, damit die neue Bebauung sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

7.3. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr sowie Flächen für Nebenanlagen

Die Erschließung soll über den Dr. Böhme-Weg erfolgen. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße geplant, die vom Dr. Böhme-Weg abzweigt.

Im Geltungsbereich sind insgesamt dreizehn (13) PKW-Stellplätze herzustellen.

Acht Stellplätze werden dem Ferienhausgebiet zugeordnet: fünf Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer der Ferienhäuser, sowie zwei Stellplätze für das Servicepersonal der Feri-

enhäuser und ein Behindertenstellplatz. Für das Wohnhaus, das im nördlichen Grundstücksbereich als Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude nach § 34 BauGB entstehen soll, sind fünf PKW-Stellplätze herzustellen. Es soll eine gemeinsame Stellplatzanlage entstehen.

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Fußwege zur internen Erschließung sind auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Im Plangebiet dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten, Fußwege zur internen Erschließung sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 400 m² errichtet werden.

Für die Herstellung der Deckschichten sowie den Unterbau für folgende bauliche Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), sowie deren Zufahrten und Fußwege zur internen Erschließung dürfen nur Materialien und/oder Bauausführungen verwendet werden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.). Diese Festsetzung trägt dazu bei, den Versickerungsanteil von Regenwasser innerhalb des Baugebiets zu erhöhen, um eine Abflussreduzierung und damit den weitestgehenden Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zu bewirken. So wird den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein) entsprochen, neben klassische Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regenrückhalte- und Regenklärbecken) und Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung (z.B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen) auch Maßnahmen zur Förderung Versickerung in die Planung zu integrieren.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist ein Müllsammelplatz (M) im Bereich der Einmündung in den Dr. Böhme-Weg unterzubringen. Der Standort und die Größe sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche flexibel.

7.4. Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers

Es wird festgesetzt, dass das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu verdunsten ist. Die Bodenverhältnisse geben dies voraussichtlich her.

7.5. Örtliche Bauvorschriften

7.5.1. Dacheindeckungen

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (SOFH) sind als Dacheindeckung nur Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen bis 30 m³ sind auch abweichende Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachflächen sollen aus ökologischen Gründen extensiv begrünt sein. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und kleinere Nebenanlagen dürfen auch andere Dachmaterialien gewählt werden. Auch für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, größere Neben-

anlagen sind Gründächer verpflichtend, um den Abflussfaktor des Oberflächenwassers zu verringern.

7.5.2. Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche zulässig. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen, da die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen. Frei auf dem Gelände positionierte Anlagen werden ausgeschlossen. Nur auf dem Dach angebrachte Anlagen sind zulässig. Auch die gleichzeitige Begrünung und Installation von PV-Anlagen ist technisch möglich.

7.5.3. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen und um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) im Gebiet nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das ansprechende Gesamtbild des Plangebietes würde durch oberirdische Lagerbehälter gestört.

7.5.4. Gestaltung der Gartenbereiche

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Die nicht durch das Vorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein Grünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Frei- und Erlebnisflächen für die Bewohner Rechnung trägt. Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Die Festsetzung verdeutlicht, was auch § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig Holstein (LBO SH) aussagt:

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*
- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
 - 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Unter Begrünung und Bepflanzung fallen die (Neu-)Anlage von Rasenflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Anlegen von Beeten, bei vorhandener erhaltenswerter Vegetation auch deren Belassung. Kombinationen zwischen gärtnerischer Begrünung oder Bepflanzung und naturnaher Belassung sind möglich. Andere zulässige Verwendungen der Fläche sind beispielsweise Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. (Vgl. Möller / Bebensee 2017: LBO SH 2016 mit Kurzkomentierung)

Gibt es demnach kein Erfordernis, einen Bereich durch eine andere zulässige Verwendung zu nutzen, so ist eine Versiegelung nicht zulässig und muss der Bereich begrünt oder bepflanzt werden. Sogenannte Schottergärten mit entsprechendem Unterbau sind damit beispielsweise nicht zulässig. Dies dient der Reduzierung der Belastung der Ökologie, der Erhöhung der Lebensqualität sowie dem Erhalt des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

Der Geltungsbereich umfasst eine unbebaute Brachfläche. Der Bestand an kleineren Bäumen und Sträuchern wurde zum Großteil im Winter 2020/2021 vorschriftsgemäß außerhalb der Brutzeiten gerodet. Die Brachfläche soll nun der Bebauung mit ökologisch gebauten Ferienhäusern zugeführt werden.

Zum nächsten Verfahrensschritt wird ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erarbeitet werden.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserversorgungsverein Sehestedt zuständig. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das örtliche Wasserwerk.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird direkt über Leitungen aus dem Nord-Ostsee-Kanal sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser soll in den bestehenden Kanal in der Straße Dr. Böhme-Weg eingeleitet werden.

Regenwasserbeseitigung

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürliche Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändern wird.

Es wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Die Ferienhäuser sollen nur aufgeständert werden, so dass das Oberflächenwasser auch in den Bereich unter den Gebäuden versickern kann. Folgende Maßnahmen zur Abflussreduzierung, sowie zur Erhöhung des Versickerungs- und Verdunstungsanteils innerhalb des Baugebiets sind vorgesehen und werden im B-Plan festgesetzt:

- Für Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fußwege zur internen Erschließung sind nur Materialien und/oder Bauausführungen zulässig, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.),
- Nebenanlagen ab 30 m³ umbautem Raum, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit Gründächern auszuführen,
- auf den Hauptgebäuden sind nur extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig, auch im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Dachflächen als Gründächer auszuführen,
- nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen,
- unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Vorhabenträger erforderliche Nachweise vorzulegen und/oder Abstimmungen der Entwässerungsplanung mit der zuständigen Kreisbehörde zu führen. Dies wird im Durchführungsvertrag bindend fixiert.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen weder oberirdische Kulturdenkmale noch befindet sich der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet. Dennoch gilt: Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Sehestedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

13. Vertragliche Regelungen - Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung wird zwischen der Gemeinde Sehestedt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Es werden mögliche Vertragsstrafen definiert, wirtschaftliche Sicherheiten (welche zur Durchführung des Vorhabens vonnöten sind) benannt und die Rechtsnachfolge geklärt.

Der Durchführungsvertrag regelt überdies die Durchführung des Vorhabens in Art (Allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung sowie in Gestaltung und Ausführung der Bauvorhabens einschließlich der zugehörigen Erschließung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes), die Herstellung erforderlicher Stellplätze (mind. 13 Stück) und Vorgaben zum Schutz der Umwelt (insbesondere Begrünung der Grundstücksflächen, Herstellung von Gründächern, Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Stellplätzen etc.). Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Anlage des noch zu erstellenden Durchführungsvertrages liegt den Planunterlagen bei.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung eines Ferienhausgebietes auf einer gemeindlichen Brachfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass an der Straße Dr. Böhme-Weg fünf Ferienhäuser errichtet werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße sichergestellt. Die Planung wird voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Nutzungen führen. Direkt angrenzend befinden sich bereits die touristische Infrastruktur und der Freizeitpark der Gemeinde. Es wird zu keiner spürbaren Zunahme des KFZ-Verkehrs führen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

16. Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)

Bearbeitung: Kruse Architekten, 30.11.2021

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Sehestedt, den

Unterschrift/Siegel

.....
Torsten Jürgens-Wichmann

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den __.__.____

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner