

**Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7  
der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde  
und zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7  
der Gemeinde Sehestedt**

Für das Gebiet "südlich der Hauptstraße, 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, 12.09.2022, 16.09.2022, 17.11.2022, 07.12.2022**

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**

<b>Teil I Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Stand des Verfahrens</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
5.1. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) .....	5
5.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte .....	6
5.3. Planungen auf kommunaler Ebene .....	7
5.3.1. Flächennutzungsplan (4. Änderung) .....	7
5.3.2. Bebauungsplan Nr. 5 (2015) .....	7
<b>6. Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1. Zulässigkeit von Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).....	8
6.2. Art der baulichen Nutzung .....	9
6.3. Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3.1. Grundfläche (GR) .....	9
6.3.2. Zahl der Vollgeschosse .....	10
6.3.3. Höhe der baulichen Anlage .....	10
6.3.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
6.4. Bauweise und Baugrenzen .....	11
6.4.1. Bauweise .....	11
6.4.2. Baugrenzen .....	11
6.5. Verkehrsflächen .....	12
6.6. Grünflächen .....	12
6.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	12

<b>6.9.</b>	<b>Niederschlagswasser (Versickerungs- und Verdunstungsgebot).....</b>	<b>13</b>
<b>6.10.</b>	<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche .....</b>	<b>14</b>
<b>6.11.</b>	<b>Solar- und Photovoltaikanlagen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.12.</b>	<b>Gestaltung der Gartenbereiche .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Altlasten und Bodenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Verbleib des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich des Plangeltungsbereichs .....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>19</b>
<b>15.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>19</b>
<b>16.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>
<b>16.1.</b>	<b>Baugeologisches Gutachten (Ingenieurbüro für Grundbaumassentechnik und Umweltschutztechnik, 2021/2022) .....</b>	<b>19</b>
<b>16.2.</b>	<b>Entwurfsplanung Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7 (Ingenieurberatung Hauk GmbH, 2022) .....</b>	<b>19</b>
<b>16.3.</b>	<b>Teilflächenbilanzierung gemäß den Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser-Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW1) (Ingenieurberatung Hauk GmbH, 2022) .....</b>	<b>19</b>
<b>16.4.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan (Extendend) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt (Kruse Architekten, 2022).....</b>	<b>19</b>
<b>16.5.</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschreibung Projekt UFER75 (TS1 GmbH, 2022) .....</b>	<b>19</b>
<b>16.6.</b>	<b>Entwurf des Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt (BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, 2022) .....</b>	<b>19</b>
	<b>Teil II Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>

## Teil I Begründung

### 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 des Aufstellungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße, 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 Bauweise errichtet werden, dabei sieht der Entwurf drei unterschiedliche Haustypen vor.

Mit dem Konzept sollen vornehmlich Radfahrer angesprochen werden, die entlang des Nord-Ostsee-Kanals unterwegs sind und in Sehestedt einen Zwischenstopp machen wollen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Übernachtungsgäste überwiegend mit dem Fahrrad kommen. Dementsprechend werden Unterstellmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass einige Menschen mit dem Fahrzeug kommen. Hierfür sind insgesamt 3 Stellplätze vorgesehen, davon einer barrierefrei.

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 Ausrichtung und Lage dieser Gebäude ist dem beigefügten Lage- und Funktionsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) mit dem Entwurfsstand vom \_\_.\_\_.\_\_ zu entnehmen. Weitere Details zum Vorhaben sind der Bau- und Nutzerbeschreibung zu entnehmen.

In der bis dato gültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche (**W**) dargestellt, in dem Bebauungsplan Nr. 5 ist die Fläche als ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt worden. Die Fläche soll zukünftig touristisch genutzt werden, entsprechende Änderungen der Bauleitpläne sind daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (6. Änderung des Flächennutzungsplanes). Da das Vorhaben bestimmt ist und die Gemeinde einen vorabgestimmten Plan umgesetzt haben möchte, ist der Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung nach § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst worden. Der Bebauungsplan wird für den begrenzten Geltungsbereich neu aufgestellt mit einer eigenständigen Ordnungsnummer.

### 2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 09.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 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 Schleswig-Holstein (LBO S.H. vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422, gültig ab dem 01.09.2022).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt in einem Regelverfahren.

### **3. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 2021/ Januar 2022 durchgeführt.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 erfolgten im Parallelverfahren.

### **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 A 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. 1.395 m<sup>2</sup>.

Derzeit ist der Geltungsbereich eine ungepflegte Gartenfläche.

### **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gemäß § 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zu berücksichtigen:

#### **5.1. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)**

Die am 17.12.2021 in Kraft getretene 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 2036.

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 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.

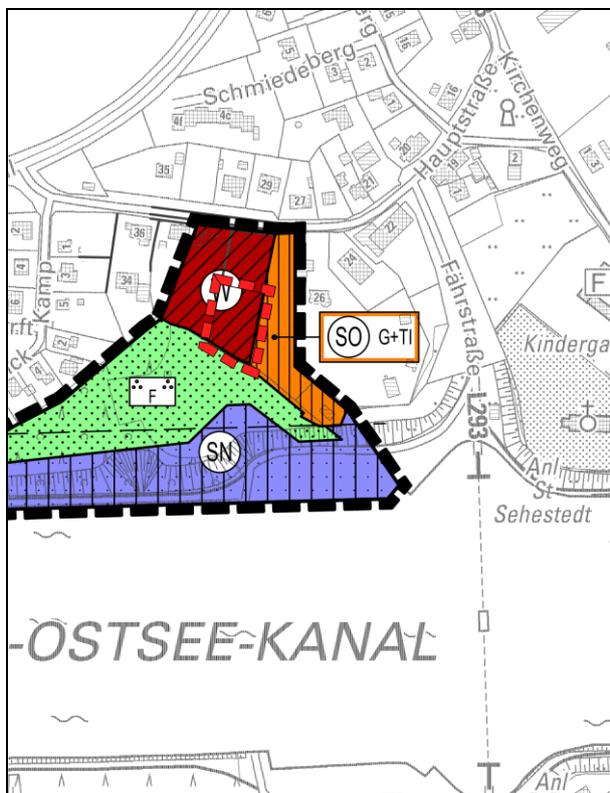
Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

### 5.3. Planungen auf kommunaler Ebene

#### 5.3.1. Flächennutzungsplan (4. Änderung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehestedt wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches als Fläche Wohnbaufläche (**W**) dargestellt.



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

#### **Bewertung**

Aufgrund der beschriebenen Planungsziele, Ferienhäuser zu errichten, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es wird ein Sondergebiet Ferienhäuser (**SO<sub>FH</sub>**) gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

#### 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. Zudem ist eine mit Rechten zu belastende Fläche festgesetzt worden (Nr. 2). Diese Fläche sollte unter anderem der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes 33/2 dienen.



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

## Bewertung

Aufgrund der genannten Planungsziele, Ferienhäuser zu errichten, muss der Bebauungsplan Nr. 5 geändert werden.

## 6. Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen

### 6.1. Zulässigkeit von Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### Begründung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt nach Satzungsbeschluss das Gesamtwerk dar. In der Regel deckt dieser Bebauungsplan ein über das Vorhaben hinausgehendes, breiteres Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen ab. Vor Satzungsbeschluss wird der zugehörige Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Die im Durchführungsvertrag vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind dabei maßgebend, diese sind jedoch nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Eines der Ziele ist, dass im Falle einer Abweichung zu den im Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Maßnahmen/Vorgaben nicht zwangsläufig der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Als Gründe hierfür sind zum Beispiel Änderungen oder Ergänzungen des Bauvorhabens zu nennen.

Aufgrund dieser Regelung ist es ausreichend, den Durchführungsvertrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern. Hierzu bedarf es einer Abstimmung (gemeindlicher Beschluss) mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Eine Änderung kann nur im Rah-

men der zugelassenen Nutzungen/ Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Abweichungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht zulässig bzw. würden einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedürfen.

## **6.2. Art der baulichen Nutzung**

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO<sub>FH</sub>**) sind nur Wohneinheiten zulässig, die einer gewerblichen Vermietung an regelmäßig wechselnde Nutzerinnen und Nutzer dienen, sowie Nebenanlagen, die diese Nutzung unterstützen.

### Begründung

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

## **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

### **6.3.1. Grundfläche (GR)**

Es wird eine Grundfläche (**GR**) von maximal 360 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gemäß Teil B Text Ziffer 5 sind Gebäude auf maximal 180 m<sup>2</sup> der Grundfläche (GR) zulässig.

### Begründung

Die zulässig überbaubare Grundfläche (GR) ist der errechnete Anteil eines Grundstückes, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Dabei maßgeblich ist die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze. Nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze dürfen bauliche Anlagen errichtet werden. Die ermittelte Grundfläche (GR) richtet sich dabei nach der abgesteckten Baugrenze, die festgesetzte Grundfläche darf dabei nicht größer als die Fläche innerhalb der Baugrenze sein. Der festgesetzte Wert der Grundfläche (GR) bei dieser Planung liegt dabei unterhalb der möglichen überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenze.

Fläche innerhalb der Baugrenze: ca. 745 m<sup>2</sup> - Maximal zulässige überbaubare GR: 360 m<sup>2</sup>

Der Vorhabenentwurf sieht fünf kleinere Einzelhäuser ("Tiny Houses") mit unterschiedlichen Größen vor. Das Ferienhaus Typ 1 hat eine Grundfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Das Ferienhaus Typ 2 hat eine Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und das Ferienhaus Typ 3 hat eine ca. 55 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach derzeitigem Stand sollen vom Typ 2 drei Gebäude errichtet werden und vom Typ 1 zwei. Abhängig vom Bedarf der Gäste soll gegebenenfalls eines der Gebäude vom Typ 2 durch den Typ 3 ersetzt werden. In der Summe ergibt sich mit den fünf Gebäuden eine Grundfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>.

Die Differenz von ca. 25 m<sup>2</sup> wird eingeräumt, um flexibel auf kleinteilige Veränderungen reagieren zu können.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche folgt den Planungsgegebenheiten, sie fügt sich jedoch auch in die bauliche Umgebungsstruktur ein. Die vorhandenen Gebäude sind im Vergleich zu den kleinen Einzelgebäuden größer.

- Das Gebäude der Hauptstraße 30 hat eine Grundfläche von ca. 192 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen nicht mitgerechnet;
- Das Gebäude Hauptstraße 32 hat eine Grundfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen nicht mitgerechnet;
- Das Gebäude Hauptstraße 26 hat eine Grundfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen nicht mitgerechnet;
- Das Gebäude Hauptstraße 24 hat eine Grundfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen nicht mitgerechnet;
- Die Grundflächen der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen bei 120 bis 150 m<sup>2</sup>

Die Grundflächen der Terrassen werden wie folgt separat gerechnet.

Gemäß Teil B Text Ziffer 5 sind für die notwendigen Terrassen oder Freisitze, die zu den Hauptanlagen gehören, insgesamt weitere 180 m<sup>2</sup> zulässig. Die vorgenannten Terrassen und Freisitze sind ausschließlich in der Ausführung aus Holz mit mindestens 0,5 cm breiten Abständen zwischen den einzelnen Brettern zulässig.

#### Begründung

Die Terrassen sind planungsrechtlich ein Bestandteil der Hauptnutzung und entsprechend in der festgesetzten Grundfläche (GR) mit zu berücksichtigen. Von der festgesetzten Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> müssen 50 % aus Holz mit mindestens 0,5 cm breiten Abständen hergestellt werden. Dies entspricht einer Fläche von 180 m<sup>2</sup>. <sup>1</sup>Begründet wird diese Vorgabe damit, dass der Flächenanteil nicht als versiegelte Fläche betrachtet wird und somit das Wasser in diesen Bereichen natürlich versickern kann.

#### **6.3.2. Zahl der Vollgeschosse**

Es wird ein [I] Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung

In der Umgebung stehen vorwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise, die geplanten Gebäude fügen sich somit in die Umgebungsstruktur ein.

#### **6.3.3. Höhe der baulichen Anlage**

Es wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 12,30 m über Normalhöhennull festgesetzt.

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO<sub>FH</sub>**) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die

---

<sup>1</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7, Seite 10, Kapitel 7.1.2 Hydraulische Grundlagen Sondergebiet Ferienhaus, Ingenieurberatung Hauck GmbH, Max-Gies-Straße 22, 24116 Kiel, Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### Begründung

Geplant sind mehrere Einzelhäuser, die nach Herstellerangaben 4,00 m hoch sind. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Süden von ca. 7,50 m ü. NHN ab auf ca. 6,50 m ü. NHN. Als maximale Gebäudehöhe sind 12,30 m ü. NHN festgesetzt. Die Differenz der maximalen zulässigen Höhe und dem gewachsenen Gelände liegt bei knapp 6,00 m. Eine Toleranz wird eingeräumt, da das Gelände für die Entwässerung modelliert werden muss, das heißt, es müssen Geländeaufschüttungen vorgenommen werden.

Die geplanten Gebäude fügen sich mit der Höhenfestsetzung ein, da die vorhandenen Gebäude in der unmittelbaren Umgebung deutlich höher sind. Gemäß Vermessung liegen die Firsthöhen je nach Gebäude bei 15,61 m ü. NHN und 17,90 m ü. NHN.

### **6.3.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO<sub>FH</sub>**) ist maximal eine (1) Wohnung pro Gebäude zulässig.

#### Begründung

Da das Plangebiet klein ist, wird die Anzahl der nutzbaren Wohneinheiten in den Ferienhäusern begrenzt. Mit den nutzbaren Wohneinheiten in den Ferienhäusern ist die Infrastruktur zur Nutzung der Gebäude sicherzustellen, eine größer Anzahl an Personen bedeutet, dass mehr Raum zur Unterbringung von Fahrzeugen (PKW und Fahrrädern) geschaffen werden müsste. Dieser Raum ist begrenzt.

### **6.4. Bauweise und Baugrenzen**

#### **6.4.1. Bauweise**

Es wird die offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

#### Begründung

In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude dürfen dabei nicht länger als 50 m sein.

Gemäß Vorhabenplanung sollen kleinere Einzelhäuser gebaut werden. Die Bauweise widerspricht der Vorhabenplanung nicht und muss bei eventuellen Planänderungen nicht angepasst werden.

#### **6.4.2. Baugrenzen**

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

#### Begründung

Die Baugrenzen definieren Bereiche - Baufenster - in welchen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Bebauungsplan wird ein Baufeld mittels umlaufender Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen liegen zu den begrenzenden Flurstücksgrenzen drei Meter versetzt

zurück. Im nördlichen Bereich wird die Lage der Baugrenze durch die geplanten Nebenanlagen sowie der Stellplätze limitiert.

### **6.5. Verkehrsflächen**

Es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

#### Begründung

Die Erschließung soll über den Dr. Böhme-Weg erfolgen. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße geplant, die vom Dr. Böhme-Weg abzweigt. Es handelt sich um einen ca. 40 m langen und 6,5 m breiten Straßenzug. Der Straßenzug erschließt das Plangebiet sowie das rückwärtige Grundstück Hauptstraße 30 (Flurstück 33/2).

Das Flurstück 33/2 sollte ursprünglich (B-Plan Nr. 5) über ein südlich gelegenes Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Die Erschließung bleibt nur noch als Leitungsrecht erhalten.

### **6.6. Grünflächen**

Es wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (öffentlich) festgesetzt.

#### Begründung

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine „Restfläche“, die aufgrund der teilweisen Einbeziehung des Flurstücks 52 in den Geltungsbereich, festgesetzt wird. Die Grünfläche gehört zu der straßenbegleitenden Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 5.

### **6.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es wird eine Hecke, neu zu pflanzen, festgesetzt.

#### Begründung

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Heckenpflanzung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und dient der Abschirmung des angrenzenden Flurstücks 33/2.

### **6.8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Es werden zwei Bereiche als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

#### Anzahl der Stellplätze

Im Geltungsbereich sind insgesamt drei (3) PKW-Stellplätze herzustellen.

#### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur innerhalb 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 (Baugrenze) zulässig.

Im Plangebiet dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten sowie die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Im Plangebiet dürfen Fußwege zur internen Erschließung mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 220 m<sup>2</sup> errichtet werden, für diese dürfen nur Materialien und/oder Bauausführungen verwendet werden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten (Rasenklinker, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, großfugige Pflasterungen, Kies etc.) oder in wassergebundener Bauweise hergestellt werden.

#### Müllsammelplatz

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist ein Müllsammelplatz unterzubringen. Der Standort und die Größe sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen flexibel.

#### Begründung

Die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen liegen strategisch günstig zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster. In diesem Bereich sind insgesamt drei (3) PKW-Stellplätze, eine Fläche für die Unterbringung des Mülls, die Fahrradstellplätze (Fahrradboxen) sowie eine Servicebox herzustellen. Ein PKW-Stellplatz wird behindertengerecht ausgeführt. Diese Grundfläche wird auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

Alle vorgenannten Anlagen sind dem Ferienhausgebiet zugeordnet.

Neben den festgesetzten Flächenanteilen für Stellplätze und Nebenanlagen sind für die interne Erschließung Wegeverbindungen vorgesehen. Diese Grundfläche wird auf 220 m<sup>2</sup> begrenzt.

Für die Begrenzung der vorgenannten Grundflächen werden die Maßgaben des Erläuterungsberichts zur Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7 zugrunde gelegt (Anlage der Begründung). Ziel ist es, möglichst wenig Fläche zu versiegeln, damit das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) im Plangebiet verbleiben kann.

### **6.9. Niederschlagswasser (Versickerungs- und Verdunstungsgebot)**

In dem Sondergebiet Ferienhäuser (**SO<sub>FH</sub>**) ist das von den befestigten Flächen sowie das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu verdunsten.

#### Begründung

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 Abflussre-

duzierung und damit den weitestgehenden Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zu bewirken. So wird den Vorgaben der 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 der Versickerung in die Planung zu integrieren.

#### **6.10. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Es wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

##### Begründung

Für einen 3 m breiten Streifen entlang der südlichen Flurstückgrenze ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sehestedt zu gewähren. In diesem Bereich liegt bereits eine Leitung im Eigentum der Gemeinde befindet. Diese ist bereits im Grundbuch gesichert, das Leitungsrecht wird im Bebauungsplan übernommen.

#### **6.11. 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 und flachgeneigten Dächern 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.

##### Begründung

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß 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.

#### **6.12. 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.

##### Begründung

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 begrünten 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 des Naturhaushalts, der Erhöhung der Lebensqualität sowie dem Erhalt des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung soll über den "Dr.-Böhme-Weg" erfolgen. Es ist geplant, dass der ruhende Verkehr (PKW-Stellplätze) im Plangebiet untergebracht wird (Vgl. Kapitel 6.8)

## **8. 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.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erstellt, darin sind unter anderen zu der Schmutzwasserentwässerung und Regenwasserentwässerung folgende Ergebnisse zu entnehmen.

### Schmutzwasserbeseitigung

<sup>2</sup>Die Entwässerung Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem. Die öffentlichen Abwasserkanäle für Regenwasser und Schmutzwasser verlaufen in den östlich des Grundstücks gelegenen Dr. Böhme-Weg von Nord nach Süd gerichtet. Im süd-westlichen Bereich des Grundstücks sind Vorstreckungen für Regenwasser und Schmutzwasser auf das Grundstück vorhanden. Die Ableitung erfolgt von West nach Ost gerichtet.

<sup>3</sup>Ein Anschluss an die vorhandenen Systeme kann im Freigefälle erfolgen.

### Regenwasserbeseitigung

Gemäß 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.

<sup>4</sup>Die neu geplante Entwässerung des Regenwassers erfolgt im Freigefälle.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Zufahrtsstraße und dem nördlichen Grundstück zugehörigen Parkplätze entwässern in den östlich des Grundstücks gelegenen Regenwasserkanal im Dr. Böhme-Weg.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen, befestigten Wege und unbefestigten Flächen wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die auf Schraubfundamenten gegründeten Ferienhäuser entwässern oberflächlich über Grünflächen bis in die seitlich (Ost, West, Süd) an der Grundstücksgrenze verlaufenden, kaskadenähnlichen Mulden, in denen das Wasser gesammelt wird und zeitversetzt versickern und verdunsten kann bzw. abgeleitet wird. Die Ableitung des Regenwassers der oberen befestigten Fläche (Müll, Lager, Fahrrad-Box, Service-Box) und die 3 PKW-Stellplätze erfolgt über Fallrohre und Straßenabläufe in die Mulden oder ggf. aufgrund der Höhendifferenz über offene Rinnen.

In den kaskadenähnlichen Mulden werden in Abständen Stege profiliert, so dass anfallendes Oberflächenwasser in diesen Abschnitten zur Versickerung verbleibt.

Bei Bedarf wird es zu einer Überschreitung der profilierten Stege kommen und das Oberflächenwasser wird in den nächsten Abschnitt der Mulde weitergeleitet. Zum Schutze vor Überflutung des Plangebietes werden die Mulden so profiliert, dass das Oberflächenwasser im Freigefälle in eine dezentrale Versickerungsanlage (Rohrigole mit Sickerpackung) entwässern kann und dort zur Versickerung gebracht wird.

Das Oberflächenwasser der wassergebundenen Wege des Sondergebietes wird über Straßenabläufe gefasst und direkt den Rohrigolen zugeführt.

---

<sup>2</sup> Gemäß Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7, Seite 7, Kapitel 6 Bestehende Abwasseranlagen, Ingenieurberatung Hauck GmbH, Max-Gies-Straße 22, 24116 Kiel, Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

<sup>3</sup> Gemäß Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7, Seite 7, Kapitel 7 Geplante Entwässerungsverfahren, Ingenieurberatung Hauck GmbH, Max-Gies-Straße 22, 24116 Kiel, Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

<sup>4</sup> Gemäß Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7, Seite 7, Kapitel 7.1 Regenwasser, Ingenieurberatung Hauck GmbH, Max-Gies-Straße 22, 24116 Kiel, Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt

#### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz des Breitbandzweckverband der Ämter Dänischer Wohld, Dänischenhagen und Hüttener Berge 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.

### **9. Altlasten und Bodenschutz**

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 untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

#### Hinweis:

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 12), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

### **10. 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **11. 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.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 12. Verbleib des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich des Plangelungsbereichs

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Sehestedt haben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt keine Gültigkeit mehr.

### Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird für einen Teilbereich überplant, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Der Teilbereich wird bei Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wieder auf.

## 13. Immissionen

Die Ferienhäuser sind als gewerbliche Nutzungen einzustufen, dementsprechend sind die Richtwerte für Gewerbelärm anzuwenden. Der Gewerbelärm kann in diesem Fall nur von den Stellplätzen ausgehen. Um möglichen Bedenken entgegenzuwirken, wird mit dem Nutzungs- und Betriebskonzept und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, aber auch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, auf die Anordnung von Stellplätzen eingegangen. In den Entwürfen sind die Stellplätze so angeordnet, dass diese mindestens 30 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern liegen. Somit sollte keine Beeinträchtigung vom Plangebiet ausgehen.



Abb. 3: Entwurf Teil A Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt, roter Kreis der 30 m Radius (ca.)

Ergänzender Hinweis: Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den militärischen Flugbetrieb mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

#### **14. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird die Schaffung eines Ferienhausgebietes auf einer gemeindlichen Brachfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass am ‚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**

- 16.1. Baugelogisches Gutachten (Ingenieurbüro für Grundbaumassentechnik und Umweltschutztechnik, 2021/2022)
- 16.2. Entwurfsplanung Erschließung Sehestedt B-Plan Nr. 7 (Ingenieurberatung Hauk GmbH, 2022)
- 16.3. Teilflächenbilanzierung gemäß den Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser-Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW1) (Ingenieurberatung Hauk GmbH, 2022)
- 16.4. Vorhaben- und Erschließungsplan (Extendend) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt (Kruse Architekten, 2022)
- 16.5. Bau- und Nutzungsbeschreibung Projekt UFER75 (TS1 GmbH, 2022)
- 16.6. Entwurf des Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt (BROCK MÜLLER ZIEGENBEIN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, 2022)

### **Teil II Umweltbericht**

Mit separatem Inhaltsverzeichnis



# **Umweltbericht**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7  
der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitungsstand: 07.12.2022

## **1. Umweltbericht**

### **1.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. In einem Umweltbericht werden alle wesentlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d.h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere die Eingriffsregelung, der Biotopschutz und der Artenschutz), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind.

### **1.2 Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes**

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 ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von fünf Ferienhäusern zur Vermietung an Feriengäste im südlichen Bereich des Grundstücks 'Hauptstraße 28' zu schaffen. Die Erschließung soll über den 'Dr. Böhme-Weg' erfolgen. Im Norden des Plangebietes soll eine Stichstraße angelegt werden, die von dem 'Dr. Böhme-Weg' abführt. Über die Stichstraße soll zum einen das Ferienhausgebiet und zum anderen der nördliche Bereich des Grundstücks 'Hauptstraße 28' erschlossen werden.

### **1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes, die nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bestehen und die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich zum einen aus den Fachgesetzen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz) und zum anderen aus den Fachplänen der Landschaftsplanung.

In der Planung sind in besonderer Weise Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete), gesetzlich geschützte Biotope und der Artenschutz zu berücksichtigen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' (vom 09.12.2013) geregelt.

### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld die folgenden Ausweisungen und Aussagen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Am östlichen Siedlungsrand der Ortslage grenzen ein FFH-Gebiet (Wald) und bedeutsame Nahrungsgebiete und Flugkorridore für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten an. Nordwestlich der Ortslage befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Entlang des Nord-Ostsee-Kanals befindet sich eine Verbundachse, welche sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet.

### **Bewertung**

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die weiteren Ausweisungen des Landschaftsrahmenplanes liegen außerhalb des Plangebietes.

### **Landschaftsplan (2002)**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes, das im Landschaftsplan als Bestand dargestellt ist.

### **FFH-Gebiet DE-1625-301 „Kluvensieker Holz“**

Das FFH-Gebiet liegt ca. 600 Meter Luftlinie östlich der Baufläche. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Zwischen dem Plangebiet und der Grenze des FFH-Gebietes liegt der östliche Bereich des Siedlungsgebietes.

Durch die geplante Bebauung werden sich keine Auswirkungen für das FFH-Gebiet ergeben.

### **Bedeutsame Nahrungsgebiete und Flugkorridore für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten**

Das bedeutsame Nahrungsgebiet liegt nordöstlich der Baufläche ebenfalls ca. 600 Meter Luftlinie entfernt. Das Nahrungsgebiet grenzt an den östlichen Siedlungsrand an. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kann ausgeschlossen werden, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung des Nahrungsgebietes und seiner Funktionen für die betreffenden Vogelarten führen wird.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt. Für das Landschaftsschutzgebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

### **Verbundachse**

Entlang des Nord-Ostsee-Kanals ist eine Verbundachse ausgewiesen, welche sich in Nähe des Plangebietes befindet. Die Auswirkungen der Planung werden nur lokal auf dem überplanten Grundstück und in dessen unmittelbarer Umgebung festzustellen sein. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Funktionen der Biotopverbundachse.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope.

## **Artenschutz**

Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz müssen bei einer Planung beachtet werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Kapitel 1.6 behandelt.

### **1.4 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

#### **1.4.1 Kurzbeschreibung des tatsächlichen Bestandes**

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen den Gartenbereich des Grundstücks 'Hauptstraße 28', der südlich des Wohngebäudes liegt. An der Ostseite des Grundstücks stockt eine Hainbuchenhecke, die dem Parkplatz an dem 'Dr. Böhme-Weg' zuzuordnen ist.

Der Gartenbereich unterteilt sich in eine große Rasenfläche und einen ehemaligen ca. 15 m breiten Gehölzsaum im Süden des Grundstücks. In dem Gehölzsaum stockten ca. 13 Bäume. Die Bäume wurden vor einigen Jahren gefällt. Die Baumstümpfe sind noch vorhanden.

Im südlichen Randbereich, d.h. südlich des ehemaligen Gehölzsaumes, besteht ein gepflasterter Weg, der zum westlich angrenzenden Grundstück führt und der für den südlichen Bereich dieses Grundstücks, in dem gemäß B-Plan Nr. 5 der Bau eines Einzelhauses zulässig ist, als Erschließungsweg dient.

#### **1.4.2 Planungsrechtlicher Bestand**

Der Gartenbereich des Grundstücks 'Hauptstraße 28' ist im Bebauungsplan Nr. 5 als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. In dem Bebauungsplan Nr. 5 ist festgesetzt, dass in dem Gartenbereich ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> errichtet werden darf. Diese zulässige Bebauung ist als planungsrechtlicher Bestand anzusehen. Das bedeutet, dass im Umweltbericht zu überprüfen ist, ob die zulässige Bebauung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 ermöglicht werden soll, zu anderen Umweltauswirkungen führt als die derzeit zulässige Bebauung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe ermittelt und bewertet. Gemäß den fachlichen Vorgaben wurde der Ausgleichsumfang ermittelt. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der überwiegende Flächenanteil des Ausgleichsbedarfs wurde durch ein Ökokonto erbracht.

Im Bebauungsplan Nr. 5 wurde der maximal zulässige Versiegelungsgrad für den überplanten Bereich des Grundstücks 'Hauptstraße 28' festgesetzt. Für diese zulässige Versiegelung wurde der Ausgleichsbedarf berechnet. Der Ausgleich wurde, wie oben beschrieben, durch ein Ökokonto erbracht. Bei der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe wurde zudem die vollständige Beseitigung des Gehölzsaumes berücksichtigt. Es wurde der fachlich angemessene Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Ausgleich wurde ebenfalls durch das genannte Ökokonto erbracht.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht auf den Vergleich zwischen den Baurechten, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Grundstück bestehen, und den Baurechten, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 ermöglicht werden. Es ist somit zu prüfen, ob durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 die bauliche Nutzung des Grundstücks im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ausgeweitet wird.

### 1.4.3 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam von dem Innenministerium und dem 'Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume' des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

#### a) Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche eines Siedlungsgrundstückes, wobei diese Teilfläche als Garten genutzt wird. Das Siedlungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Gemäß diesem Bebauungsplan besteht für die Gartenfläche ein Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes. Mit der vorliegenden Planung soll das Baurecht für den Gartenbereich geändert werden.

#### b) Boden und Relief

Im Plangebiet stehen anthropogen überprägte Böden an. Das Plangebiet wird von einer Rasenfläche eingenommen, die zu einem Wohngrundstück gehört. Die Fläche weist ein schwaches Gefälle von Nord nach Süd auf.

Im Plangebiet wurden zwei Bohrsondierungen bis 6 Meter Tiefe durchgeführt. Es sind folgende Bodenschichten vorhanden:

1. Mutterboden
2. Auffüllungen
3. Orterde
4. Schmelzwasserschluff
5. Schmelzwassersande

<u>Bohrsondierung 1 (BS 2)</u>		<u>Bohrsondierung 2 (BS 3)</u>	
Tiefe	Schichten	Tiefe	Schichten
0-30 cm	Sand; humos, schluffig, Mutterboden	0-40 cm	Sand; humos, schluffig, Mutterboden
30-50 cm	Sand; schwach kiesige, Orterde	40-60 cm	Schluff; sandig, kiesig
50-160 cm	Schluff; sandig	60-130 cm	Mittelsand; feinsandig, grobsandig, schluffig, humos
160-440 cm	Schluff; sandig, kiesig	130-600 cm	Schluff; feinsandig, grobsandig, schluffig, humos
440-500 cm	Mittelsand; feinsandig, Schluff		
500-600 cm	Schluff; feinsandig, mittelsandig		

In den Bohrlöchern wurde kein Wasser angetroffen. Die anstehenden Schluffe weisen eine Wasserdurchlässigkeit  $< 10^{-6}$  m/s auf. Sie sind daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Für die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen) vor.

### **Bewertung**

Der Bodenaufbau ist durch Auffüllung in seiner Struktur verändert und somit anthropogen überprägt. Die Böden haben eine allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

### **c) Wasserhaushalt Oberflächenwasser**

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

### **Grundwasser**

Es wurde im Rahmen einer Bodenuntersuchung (bis 6 Meter Tiefe) kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen.

### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt.

### **d) Klima und Luft**

Es wird eine Freifläche südlich anschließend an eine vorhandene Siedlungsfläche überplant. Die Rasenfläche trägt aufgrund der nächtlichen Auskühlung der Vegetation zur Kaltluftentstehung bei.

### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

### **e) Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet wird im wesentlichen von einer Rasenfläche im Norden und dem ehemaligen Gehölzstreifen im Süden eingenommen. Im südlichen Randbereich befindet sich die gepflasterte Zufahrt zum westlich angrenzenden Grundstück. Der östlich angrenzende 'Dr.-Böhme-Weg' wird durch eine Hainbuchenhecke abgegrenzt.

Die **Rasenfläche** unterliegt zur Zeit keiner intensiven Pflege, sondern weist einen aufgelassenen Charakter auf. Im östlichen Bereich der Rasenfläche ist ein ca. 25 m langes und ca. 2,00 m breites **Pflanzbeet** angelegt.

Der **ehemalige Gehölzstreifen** liegt im südlichen Bereich der Fläche. Hier wurden vor ungefähr zwei oder drei Jahren die Bäume gefällt. Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme (23.02.2022) waren nur noch Baumstümpfe vorzufinden. Neben sich ausbreitender Brombeere ist eine Naturverjüngung aus überwiegend Bergahorn, Esche, Pappel, Holunder, Hasel und Hartriegel vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr. 5, der im Jahr 2015 in Kraft trat, wurde der Gehölzstreifen überplant. Die Beseitigung des Gehölzstreifens wurde als naturschutzrechtlicher Eingriff erfasst. Im Umweltbericht wurde ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 festgelegt. Der Ausgleich wurde durch

ein Ökokonto erbracht. Es handelte sich hierbei um das Ökokonto der Gemeinde Holzbunge, auf das die Gemeinde Sehestedt zurückgreifen durfte. Die Beseitigung des Gehölzstreifens ist somit nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

Die **gepflasterte Zufahrt** am südlichen Rand der Fläche ist ca. 30 Meter lang und 3,50 Meter breit und entwässert über einen Entwässerungsschacht im Südwesten.

Die **Hainbuchenhecke** verläuft im öffentlichen Verkehrsraum und fungiert als Eingrünung für die öffentliche Stellplatzanlage. Die Hecke ist erst wenige Jahre alt. Sie weist eine niedrige Wuchshöhe auf.

#### **Bewertung**

Die **Rasenfläche einschließlich des Pflanzbeetes** sowie die **Hainbuchenhecke** haben eine **'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz**.

Der gepflasterte Weg im Süden der Planfläche hat **keine Bedeutung für den Naturschutz**.

#### **f) Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Es ist einem Siedlungsgrundstück zuzuordnen.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine' Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### **g) Mensch und Gesundheit**

Es wird eine Gartenfläche überplant, die einem Wohngebäude zugeordnet ist. Die Gartenfläche übernimmt eine Erholungsfunktion für die Bewohner des Wohngebäudes.

#### **Bewertung**

Die Erholungsfunktion des Gartens ist in Bezug auf die Wohnqualität positiv zu bewerten.

#### **h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet bestehen keine Sach- oder Kulturgüter.

#### **i) Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen. Aus diesem Grund ist eine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen nicht erforderlich.

## 1.5 Ermittlung der Eingriffe - Anwendung der Eingriffsregelung

### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Ferienhäuser' wird ein Baufenster ausgewiesen. Für den Bau der Ferienhäuser und der dazugehörigen Terrassen wird eine Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich soll die Anlage von Stellplätzen und Fußwegen zulässig sein. Ferner ist der Bau einer Erschließungsstraße vorgesehen.

### b) Schutzgut Boden

#### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

##### 1. Sondergebiet

Maximal zulässige Grundfläche (GR)	360 m <sup>2</sup>	
+ Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten	150 m <sup>2</sup>	
+ Fußwege	<u>220 m<sup>2</sup></u>	
Summe:	730 m <sup>2</sup>	

##### 2. Erschließungsstraße

Straßenfläche	232 m <sup>2</sup>	
Summe der zulässigen Versiegelungen:	<u>962 m<sup>2</sup></u>	962 m <sup>2</sup>
bereits zulässige Flächenversiegelungen gemäß B-Plan Nr. 5		
Maximal zulässige Grundfläche (GR)	-150 m <sup>2</sup>	
zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten	<u>-250 m<sup>2</sup></u>	<u>-400 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe der zusätzlichen Flächenversiegelungen</b>		<b>562 m<sup>2</sup></b>

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden alle zulässigen Flächenversiegelungen als Vollversiegelungen bewertet.

Die Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall hat der Boden nur eine geringe Versickerungsfähigkeit. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von 562 m<sup>2</sup> zu Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Grundwasserhaushalts kommt. Somit ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima und Luft**

Der Verlust der Rasenfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Planung sind ausschließlich Flächen betroffen, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben. Es handelt sich um den folgenden Biotoptyp:

- Rasenfläche mit Pflanzbeet (Gartenfläche)

Die Beseitigung von Biotoptypen, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, stellen einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, der keinen gesonderten Ausgleich erfordert. Gemäß dem Erlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' und den dazugehörigen Hinweisen (Pkt. 3.1) beschränkt sich das Ausgleichserfordernis bei den Flächen mit 'allgemeiner Bedeutung' für den Naturschutz auf das Schutzguter 'Boden'.

### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Im Plangebiet ist gemäß dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 5 der Bau eines Einfamilienhauses mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,90 m zulässig. Die Ferienhäuser, die im Plangebiet entstehen sollen, werden eine maximale Gebäudehöhe von ca. 6,00 m bis 6,50 m aufweisen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist durch diesen geprägt. Die Ferienhäuser werden sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Durch den hohen Gehölzbestand, der auf dem südlich angrenzenden Gelände des Freizeitparks ausgebildet ist, ist das Plangebiet wirksam gegenüber dem Freizeitpark abgeschirmt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist deshalb nicht zu erwarten.

## **1.6 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

### **Besonders geschützte und streng geschützte Arten**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Das Plangebiet ist durch eine Rasenfläche und eine Rodungsfläche gekennzeichnet. Weder die Rasenfläche noch die Rodungsfläche weisen Strukturen auf, die von Vögeln als Brut- habitat genutzt werden können. Die Hainbuchenhecke, die im östlichen Randbereich des Plangebietes stockt, ist aufgrund ihrer geringen Breite ebenfalls nicht als Bruthabitat für Vögel geeignet.

Im Plangebiet kommen zudem keine Strukturen vor, die von anderen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (z.B. Fledermäuse) als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können.

Pflanzenarten, die gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen noch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## **1.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen stellen eine wesentliche Umweltauswirkung dar. Die Planung wird dazu führen, dass sich der zulässige Umfang an Flächenversiegelungen von 400 m<sup>2</sup> (gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 5) auf 962 m<sup>2</sup> erhöhen wird.

### **a) Schutzgut Mensch**

Baubedingt ist temporär mit Lärmemissionen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige Nutzung in etwa einer Nutzung als Wohngebiet entspricht, so dass nicht damit zu rechnen ist, dass es betriebsbedingt zu erheblichen Lärmemissionen kommt.

Die Planung wird zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner der benachbarten Wohngrundstücke führen.

### **b) Schutzgut Boden**

Für das Plangebiet ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 5 eine Flächenversiegelung mit einem Umfang von 400 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet sowie durch den Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erhöht sich der Umfang der zulässigen Flächenversiegelung auf 962 m<sup>2</sup>.

Die zusätzliche Flächenversiegelung von 562 m<sup>2</sup> stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, der gemäß den Vorgaben des Erlasses durch eine geeignete naturschutzfachliche Maßnahme ausgeglichen wird.

**c) Schutzgut Wasser**

Flächenversiegelungen führen dazu, dass Regenwasser von den versiegelten Flächen oberirdisch abfließt. Dies kann dazu führen, dass weniger Wasser als zuvor versickert und dadurch die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Allerdings weisen die anstehenden Schluffe eine Wasserdurchlässigkeit  $< 10^{-6}$  m/s auf. Sie sind daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Somit sind nur geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

**d) Schutzgut Klima und Luft**

Der Verlust eines Anteils der Vegetationsfläche durch die zusätzliche Flächenversiegelung wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld des Plangebietes haben.

**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)**

Die Planung wird zur Beseitigung einer Rasenfläche und einer Rodungsfläche führen.

**f) Biologische Vielfalt**

Die Rasenfläche und die Rodungsfläche weisen eine nur geringe biologische Vielfalt auf.

**g) Schutzgut Landschaftsbild**

Die geplante Baumaßnahme wird sich mit ihren niedrigen, eingeschossigen Häusern mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,30 m über NHN (bei einem anstehenden Gelände von ca. 6,00 m über NHN) und den herzustellenden Gründächern gut in die Umgebung einfügen.

Die sich durch die Planung ergebenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

**h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

**i) Flächenressourcen**

Die Planung bezieht sich auf eine Fläche, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegt und für die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 eine Bebauung zulässig ist.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sehestedt (2015)

**j) Emissionen**

Von dem Baugebiet werden keine schädlichen Emissionen (z.B. Lärm) ausgehen.

**k) Abfälle**

In dem Sondergebiet 'Ferienhäuser' wird der übliche Hausmüll anfallen. Die Entsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rensburg-Eckernförde (AWR) sichergestellt.

**l) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt**

Durch das Baugebiet ergeben sich weder Risiken für die menschliche Gesundheit noch für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt.

**m) Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Auf dem Grundstücksbereich, der nördlich des Plangebietes angrenzt, soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es sollen Wohnungen errichtet werden.

Da beide Vorhaben jeweils nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt haben, führt das Zusammenwirken der beiden Vorhaben zu keiner nennenswerten Kumulierung von negativen Auswirkungen.

**n) Auswirkungen auf das Klima - Erderwärmung, Klimawandel**

Die Nutzung von Gebäuden erfordert Energie. Es wird Strom benötigt, außerdem müssen die Räume beheizt werden. Ferienhäuser, die heutzutage gebaut werden, werden mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung versehen. Der Vorhabenträger hat ein Interesse daran, dass die Nutzung der Ferienhäuser einen möglichst geringen Einsatz von Energie erfordert, da hierdurch die Betriebskosten niedrig gehalten werden können.

**o) Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Techniken und Stoffe, die bei den Baumaßnahmen eingesetzt werden, entsprechen den gängigen Vorschriften.

**p) Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Es sollen Ferienhäuser errichtet werden. Ferienhäuser weisen in der Regel keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf.

## **1.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### **1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- Es werden keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

### **1.8.2 Minimierungsmaßnahmen**

Um die Folgen einer Flächenversiegelung für den Wasserhaushalt des Bodens abzumildern, sollen die Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Fußwege in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden.

Weiterhin werden die Ferienhäuser mit Gründächern versehen, um zum einen den Wasserabfluss zeitlich zu verzögern und um zum anderen die Verdunstung von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

## **1.9 Ausgleichsmaßnahme**

Es ergibt sich Ausgleichsbedarf von 281 m<sup>2</sup>. Dieser wird durch ein Ökokonto erbracht.

Es wird ein Ökokonto der Fa. Ecodots, Bredstedt, genutzt. Es handelt sich hierbei um das Ökokonto '67.20.35 - Windeby-2', das im Naturraum 'Hügelland' liegt. Der Ausgleichsbedarf von 281 m<sup>2</sup> entspricht 281 Ökopunkten. Der Vorhabenträger schließt einen Gestattungsvertrag mit der Fa. Ecodots ab. Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, den erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

## **1.10 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des 'Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume' - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 9. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*. Der Runderlass trat am 01.01.2014 in Kraft. Die Gültigkeit des Erlasses wurde gemäß Erlass vom 17.08.2018 (V 140 - 120.02, Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Nr. 37, Seite 748) um fünf Jahre verlängert. Der Erlass tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft.

### **Schutzgut Boden**

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt.

Der Umfang der zusätzlich zulässigen Flächenversiegelungen beträgt 562 m<sup>2</sup>. Diese Flächenversiegelungen sind im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 281 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich wird durch ein Ökokonto erbracht (siehe Kap. 1.9).

## **1.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **a) Prognose für den Fall, dass die Planung durchgeführt wird**

Die Planung führt zu einer Erhöhung der versiegelbaren Fläche um 562 m<sup>2</sup>.

### **b) Prognose für den Fall, dass die Planung nicht durchgeführt wird**

Wenn auf die vorliegende Planung verzichtet werden würde, würde die Fläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

## **1.12 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

Durch die Planung soll ein touristisches Übernachtungsangebot in der Nähe des Nord-Ostsee-Kanals geschaffen werden. Im Umfeld des Plangebietes bestehen attraktive touristische Angebote und Sehenswürdigkeiten. Es handelt sich hierbei um den touristischen Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes. Aufgrund dieser Sachlage soll die im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Wohnnutzung in eine Ferienhausnutzung umgewandelt werden.

### **1.13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es liegen keine Gutachten vor.

### **1.14 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

### **1.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, müssen im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden.

Als Grundlage für die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen heranzuziehen. Anhand der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist zu entscheiden,

- ob Überwachungsmaßnahmen erforderlich sind
- und, wenn dies zu bejahen ist, welche Überwachungsmaßnahmen angemessen und geeignet sind.

Im vorliegenden Fall ist als wesentliche Umweltauswirkung festzustellen, dass sich die maximal zulässige versiegelbare Fläche um 562 m<sup>2</sup> erhöht. Diese zusätzliche zulässige Versiegelung wird durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Es ist festzustellen, dass eine Überwachung der Umweltsituation nach Fertigstellung der baulichen Anlagen nicht erforderlich ist.

### **1.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Planung sieht den Bau von fünf Ferienhäusern vor. Es sollen eingeschossige Holzhäuser mit Gründächern entstehen. Geplant ist die Umwandlung von einem 'Allgemeinen Wohngebiet' in ein Sondergebiet, das der Erholung dienen soll (Zweckbestimmung: Ferienhäuser).

Der Umfang der baulichen Anlagen, bestehend aus Ferienhäusern, einer zusätzlichen Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes sowie Stellplätzen und Fußwegen, wird sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 um 562 m<sup>2</sup> erhöhen. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen werden durch eine geeignete naturschutzfachliche Maßnahme ausgeglichen.

Durch die Planung sind keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **1.17 Quellenverzeichnis**

- Bundesnaturschutzgesetz, 2021;
- Landesnaturschutzgesetz, 2019;
- Landwirtschafts- und Umweltatlas ([www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de)): Flächendarstellung des FFH-Gebiet DE-1625-301 „Klvensieker Holz“;

- Ministerium für Inneres, 2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR), IV 268 / V 531 - 5310.23, vom 09.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013, Ausgabe vom 23.12.2013, Nr. 52, S. 1170 - 1180; die Gültigkeit des Runderlasses wurde mit Erlass vom 17.08.2018, V 104 - 120.02, bis zum 31.12.2023 verlängert, veröffentlicht im Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2018, Ausgabe Nr. 37, S. 748;
- Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein (2015);
- Statistik Nord, Datenblatt auf Gemeindeebene

Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sehestedt,  
und zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7

Die Begründung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Sehestedt, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Unterschrift/Siegel

.....

Torsten Jürgens-Wichmann

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den \_\_.\_\_.2022

**B2K**  
**dn|ing**

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner