

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15**

#### **DER GEMEINDE SIERKSDORF**

FÜR ZWEI TEILBEREICHE IN SIERKSDORF ÖSTLICH DER ORTSMITTE,  
TEILBEREICH 1: SÜDLICH PROFESSOR-HAAS-STRASSE,  
ÖSTLICH BERGWEG UND BEIDSEITIG GARTENWEG  
TEILBEREICH 2: SÜDLICH VOGELSANG UND BEIDSEITIG GARTENWEG

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Löschwasserversorgung	10
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenschutz	10
6.2	Schifffahrt	11
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

Zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15** der Gemeinde Sierksdorf für zwei Teilbereiche in Sierksdorf östlich der Ortsmitte, Teilbereich 1: südlich Professor-Haas-Straße, östlich Bergweg und beidseitig Gartenweg, Teilbereich 2: südlich Vogelsang und beidseitig Gartenweg.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Gemeinde Sierksdorf hat im Jahr 2003 den Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt und den gesamten Bereich der Ortsmitte südlich der Professor-Haas-Straße und der Ostsee überplant. Planungsziel war seinerzeit das stark durchgrünte Plangebiet mit seinem dörflichen und ruhigen Charakter zu erhalten und eine Vielzahl älterer Bebauungsplanänderungen in einem Plan zusammenzuführen. In den nun überplanten Reinen Wohngebieten finden sich vor allem große Grundstücke mit einer lockeren, eingeschossigen, villenartigen Bebauung wieder. Der Ursprungsplan Nr. 15 regelt hier lediglich die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude. Aufgrund der zum Teil großzügig gestalteten Baufenster ist es möglich, mehrere Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Das würde zu einer unverhältnismäßigen Verdichtung auf den großzügigen Baugrundstücken mit Parkcharakter führen. Die Gemeinde Sierksdorf möchte die vorhandene Baustruktur gemäß der ursprünglichen Planungsziele von 2003 weiterhin erhalten und sieht ein Erfordernis die textlichen Festsetzungen zu den maximalen Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 anzupassen.

Die textliche Änderung des Bebauungsplanes berührt somit die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht und die Gemeinde hat sich entschieden, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf hat am 04.05.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* und innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Zudem grenzt Sierksdorf an den *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* von Neustadt in Holstein.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt den Bereich zwischen Ostsee und der südlichen Bebauungskante als *Vorranggebiet für den Naturschutz* dar.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Regionalplan 2004, Planungsraum II

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 2 auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. In der Karte 3 wird ein Geotop „*Kliff Sierksdorf – Wintershagen*“ entlang der Strandflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sierksdorf von 1974 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1982 stellen den Teilbereich 1 des Plangebietes als Reines Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 dar. Der Teilbereich 2 wird hingegen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, obwohl es sich faktisch um ein Reines Wohngebiet handelt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Sierksdorf aus dem Jahr 2003. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung für beide Teilbereiche Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO fest. Zudem wurde für jedes Baugrundstück

ein großzügiges Baufenster orientiert an der vorhandenen Bestandsbebauung ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,1 bis 0,12 festgelegt. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 treffen keine Regelungen für die Geltungsbereiche der beiden Teilbereiche der 3. Änderung.

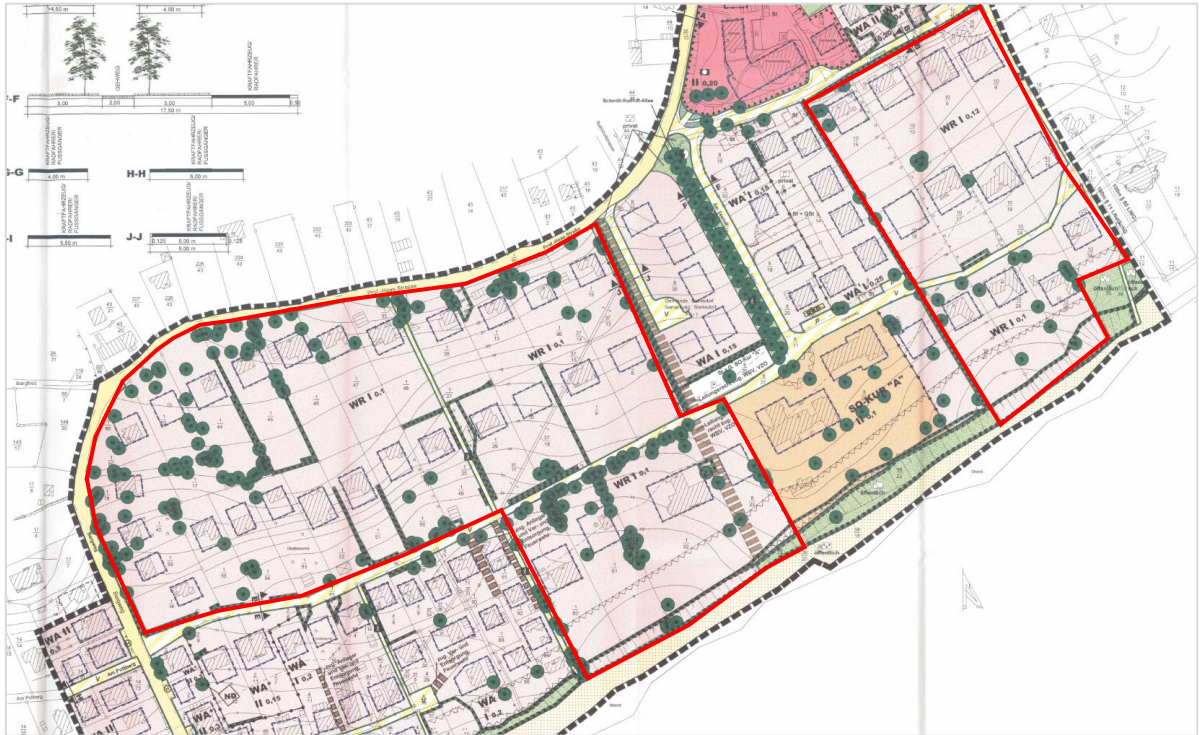


Abb.: Ausschnitt BP Nr. 15 der Gemeinde Sierksdorf, 2003

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet der beiden Teilbereiche befindet sich nordöstlich der Ortsmitte von Sierksdorf, südlich der Professor-Haas-Straße und der Straße Vogelsang. Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Kastanienallee / Schmidt-Rottluff-Allee. Östlich der Grünfläche schließt sich ein dicht bebautes Wohngebiet an, südlich der Grünfläche besteht ein Hotel. Die beiden Teilbereiche sind vor allem durch große Grundstücke mit einer lockeren, eingeschossigen, villenartigen Bebauung geprägt. Das gesamte Plangebiet ist stark durchgrünt und verfügt über einen dörflichen und ruhigen Charakter.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereichen

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst etwa 7,6 ha im Teilbereich 1 und 3,0 ha im Teilbereich 2.

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Planungsalternativen bestehen nicht, da die Gemeinde Sierksdorf die vorhandene Baustruktur gemäß der ursprünglichen Planungsziele von 2003 weiterhin erhalten möchte.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Bei Umsetzung der Planung geht die Gemeinde Sierksdorf davon aus, dass der Gebietscharakter der Reinen Wohngebiete erhalten bleibt. Auswirkungen aufgrund der Planung sind somit nicht zu erwarten, da die Regelung zu den Wohneinheiten die vorhandene Baustruktur absichert.

Mit der Planung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Durch die Neuregelung der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Sierksdorf. Dieser setzt für einen Teil des Ursprungsplanes Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO fest. Zudem wird eine textliche Festsetzung getroffen, die die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude innerhalb der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete begrenzt.



Abb.: Ausschnitt BP Nr. 15 der Gemeinde Sierksdorf

Der Ursprungsplan enthält eine Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten.

*„In den WR I und WA I-Gebieten sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; ausgenommen ist das WA<sup>1</sup>-I-Gebiet.“*

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind dementsprechend die WA-II-Gebiete und das WA1-I-Gebiet. In der nachfolgenden Abbildung sind diese Bereiche farbig (pink und mit einem a) gekennzeichnet. Demzufolge gilt die Festsetzungen für die gesamten WR-Gebiete und einen Teil der WA-Gebiete vorrangig im Bereich des Tabakshof (siehe nachfolgenden Abbildung).

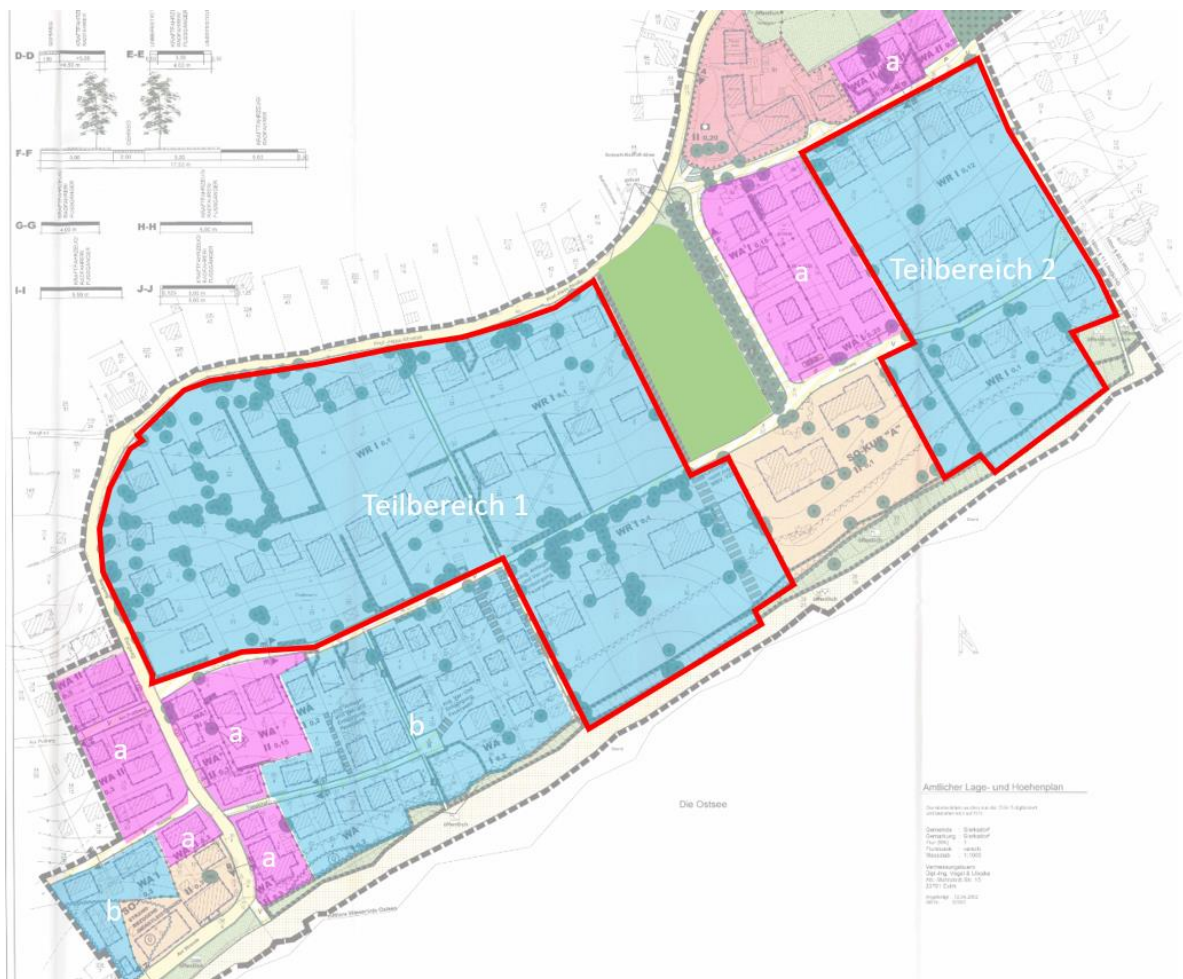


Abb.: Ausschnitt BP Nr. 15 der Gemeinde Sierksdorf mit hervorgehobenen Wohngebieten: pink + a = Bereiche, in denen die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohngebiete **nicht gilt**; blau + b = Bereiche, in denen die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohngebiete **gilt**

Die Gemeinde hat sich entschlossen, die Neuregelung der Höchstzahl der Wohneinheiten nur für die Reinen Wohngebiete vorzunehmen, da nur hier aufgrund der ausgewiesenen Baufenster eine nicht gewünschte Verdichtung von Wohngebäuden entstehen kann. Entsprechend der verschiedenen Grundstücksgrößen wird eine gestaffelte Vorgabe gemacht, wonach je angefangene m<sup>2</sup> Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig ist. Beispielsweise wären im Teilbereich A bei einem Baugrundstück von 1.400 m<sup>2</sup> maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete, gilt weiterhin die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15, da sich diese als kleinteiliger und vollständig bebaut darstellen.



## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Gemeinde Sierksdorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

## **3.6 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 15 gelten unverändert fort.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Soweit die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann, ist auch im vereinfachten Verfahren die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zu beachten. Durch die geplante Änderung der Neuregelung der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Maß der Nutzung unverändert bleibt. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Durch die die geplante Änderung der Neuregelung der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen, die gegen das Zugriffsverbot verstoßen

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 unverändert fort.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 unverändert fort.

##### **5.1 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Sierksdorf wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

#### **6 Hinweise**

##### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf am 28.03.2022 gebilligt.

Sierksdorf, 19.12.2022

Siegel

(Udo Gosch)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 15, 3. Änderung ist am 15.12.2022 rechtskräftig geworden.