



# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Sehestedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich des Flurstücks 22/7 zwischen Kirchenweg und Fährstraße

Bearbeitung:

**B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB**

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

Stand:

**07.03.2024**

**Art des Verfahrens:**

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

**Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)** | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

**Stand des Verfahrens:**

**§ 3 (1) BauGB** | § 4 (1) BauGB | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Stand des Verfahrens.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
5.1.	Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) .....	6
5.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	7
5.3.	Planungen auf kommunaler Ebene .....	7
5.3.1.	Flächennutzungsplan (Ursprungsflächennutzungsplan).....	7
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3.	Bauweise und Baugrenzen .....	10
6.3.1.	Bauweise .....	10
6.3.2.	Baugrenzen .....	10
6.4.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	11
6.5.	Grünordnung.....	11
6.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
<b>7.</b>	<b>Landschaftspflege und Artenschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
8.1.	Dacheindeckungen:.....	12
8.2.	Solar- und Photovoltaikanlagen:.....	12
<b>9.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Altlasten und Bodenschutz .....</b>	<b>14</b>

<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>15</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>16</b>
<b>16.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>16</b>
<b>17.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Sehestedt bemüht sich seit dem Jahr 2021 den Neubau eines Mehrzweckgebäudes am baulichen Bestand (Feuerwehr und Kindergarten), auf dem Grundstück Kirchenweg 10, Sehestedt zu realisieren.

Trotz eines längeren, intensiven Austauschs mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist es nicht gelungen eine Baugenehmigung für das geplante Vorhaben auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu erwirken.

Um Baurecht zu schaffen, bedarf es aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Dieser wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Grund für die Überplanung sind neben den veränderten Anforderungen an die Kindergarten-nutzung auch die Vorgaben der Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) für den Feuerwehrbereich.

Für die sichere Nutzung als Feuerwehrhaus ist es erforderlich, ausreichend große Umkleide-räume, WC- und Duschanlagen für Damen und Herren sowie Dekontaminationsbereiche zur Verfügung zu stellen. Die derzeitigen Bedingungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen der DGUV.

Im Kindergarten entsteht vermehrt Bedarf einer Ganztagsbetreuung, was einen größeren Küchenbereich, sowie einen separaten Essensraum erforderlich macht. Zudem fehlt derzeit noch ein Personalbereich für Teambesprechungen und Elterngespräche.

Der jetzige Mehrzweckraum im Bestandsgebäude fällt zugunsten dieser erforderlichen Erweiterungen weg, so dass ein Neubau für dessen derzeitige Nutzung benötigt wird.

Um auch weiterhin die Nutzung durch Kindergarten und Feuerwehr zu gewährleisten, wird der Neubau auf dem Grundstück des bestehenden Gemeindehauses favorisiert. Zusätzlich können durch die Verbindung von Alt- und Neubau und dem darin befindlichen Aufzug auch die Räume im Obergeschoss des Bestandsgebäudes barrierefrei zugänglich gemacht werden.

Im Erdgeschoss entsteht ein Multifunktionsraum mit entsprechenden Nebenräumen wie Umkleiden, barrierefreie sanitäre Anlagen in ausreichender Anzahl sowie Lager und Küche. Der große Raum lässt sich durch eine mobile Trennwand in zwei gleichwertige Bereiche unterteilen.

Im Obergeschoss wird ein Jugendraum, für den derzeit noch Räume extern angemietet werden, sowie der Schulungs- und Kameradschaftsraum der Feuerwehr mit jeweils eigenem Küchenbereich, weitere Sanitärräume und die Haustechnik untergebracht.

## 2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 21.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst. Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, 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 Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## 3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Sehestedt handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a Verfahrens, eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen darstellt. Die Kriterien, die einem § 13a Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 34 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht nach § 34 BauGB versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Sehestedt macht hiervon teilweise Gebrauch. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.06.2023 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt.

Die Gemeinde hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am \_\_.\_\_.2024 gefasst.

#### **4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Sehestedt liegt im Amtsbereich Hüttener Berge, Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt südöstlich 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 ‚Kirchenweg‘, ca. 100 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. 4.000 m<sup>2</sup>.

Derzeit wird der Geltungsbereich vollständig durch die Freiwillige Feuerwehr sowie den Kindergarten (bestehend aus der Stellplatzfläche, Spielplatzfläche des Kindergartens und Gebäudekomplex der Feuerwehr sowie des Kindergartens) genutzt.

#### **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 Bebauungsplanes Nr. 9 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.

## **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.

### **Bewertung**

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

## **5.3. Planungen auf kommunaler Ebene**

### **5.3.1. Flächennutzungsplan (Ursprungsflächennutzungsplan)**

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

In dem Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Sehestedt wird das Gebiet des Planungsbereiches als ‚Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dargestellt.



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Sehestedt

## **Bewertung**

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Änderung durch Berichtigung angepasst (Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten (s.o.) eine ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘, ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ und ‚Kindertagesstätte‘ gem. § 5 (2) Nr. 2 BauNVO sein.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes - Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ dient der Unterbringung einer Feuerwehr. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

Die ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ dient der Unterbringung eines Dorfgemeinschaftshauses. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

Die ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ dient der Unterbringung eines Dorfgemeinschaftshauses. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

#### Begründung

Um die vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen mit der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, wird eine ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘, ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ und ‚Kindertagesstätte‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.



## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und einer Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäude- sowie Traufhöhe als absolute Höhe in Metern über Normal-Höhen-Null (NHN) getroffen.

### Maximal zulässige Grundfläche ( $GR_{max}$ )

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ wird gemäß § 16 Abs. 2. Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche ( $GR_{max}$ ) von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Begründung

Geplant ist, das bereits bestehende Feuerwehrgerätehaus sowie die bestehende Kindertagesstätte durch einen Anbau zu erweitern.

Der Gebäudeteil der Feuerwehr besteht aus der Fahrzeughalle, den Mannschaftsräumen und den Sozialräumen. Die Fahrzeughalle ist für zwei Löschfahrzeuge ausgelegt. Die Kindertagesstätte wird für drei Gruppen ausgelegt sein. In dem geplanten Anbau wird zukünftig ein Multifunktionsraum untergebracht werden.

### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen ( $GH_{max}$ ) und ( $TH_{max}$ )

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein (I) Vollgeschoss festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] wird durch Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe [TH] wird durch Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe [TH] ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für untergeordnete Bauteile (Gauben, Erker, Friesengiebel, Kapitängiebel usw.) gilt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht.

### Begründung

Abgeleitet aus dem Gebäudebestand sowie den Planungsüberlegungen des Anbaus erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) von 17,80 m sowie einer maximalen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) von 12,00 m (festgesetzt als Höhe über Normal-Höhen-Null) für die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Geschossigkeit. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorgaben, ein funktional sinnvolles und zugleich der Örtlichkeit angemessenes Erscheinungsbild sicherzustellen sowie zugleich die aufgrund der Nutzung beabsichtigte Aussagekraft der geplanten Bebauung zu unterstreichen und einen gewissen Spielraum für die nachgeordnete Ausführungsplanung zu bieten.

Mit der festgelegten maximalen Geschossigkeit (ein Vollgeschosse; als Höchstmaß) und der maximalen Gebäude- und Traufhöhe entsteht trotz der (funktional notwendigen) Volumina des geplanten Baukörpers und ihrer baulichen Merkmale im Vergleich zur direkten Umgebung, ein stimmig der Nutzung angepasster Gesamteindruck.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 1,00 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

### **6.3. Bauweise und Baugrenzen**

#### **6.3.1. Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt.

Es dürfen Gebäude errichtet werden, deren Länge und Breite jeweils mehr als 50 m beträgt.

Mit der abweichenden Bauweise [a] sind Überschreitungen der gemäß Landesbauordnung (LBO-SH) festgelegten Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze zulässig. Die zulässige Überschreitung betrifft:

- Die südöstliche Baugrenze zum Flurstück 19, Flur 11, Gemarkung Sehestedt

#### Begründung

Das bestehende Gebäude der Feuerwehr und des Kindergartens soll um einen Anbau erweitert werden. Die Gesamtlänge des Bestandsgebäudes sowie des Anbaus wird länger als 50 m werden.

Das Bestandsgebäude der Feuerwehr und des Kindergartens ist mit einem Abstand von ca. 1,13 m zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 19 errichtet worden. Die Überschreitung der gemäß Landesbauordnung (LBO-SH) festgelegten Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze sind somit lediglich eine Übernahme der bestehenden Situation.

#### **6.3.2. Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksfläche wird mittels eines Baufensters festgesetzt, das durch eine Baugrenze definiert ist.

#### Begründung

Die Baugrenzen definieren Bereiche - Baufenster, in welchen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Bebauungsplan wird ein Baufeld mittels umlaufender Baugrenzen bestimmt.

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

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche (GR<sub>max</sub>) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 850 m<sup>2</sup> zusätzlich überschritten werden.

##### Begründung

Damit der (notwendige) ruhende Verkehr sowie die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht ungeordnet auf dem Grundstück verteilt werden, sind ausgewiesene Bereiche festgelegt, in denen (außerhalb der Baugrenze) Stellplätze etc. untergebracht werden können.

Für das Feuerwehrgerätehaus wird eine Stellplatzanlage für die Kraftfahrzeuge der Feuerwehrleute benötigt. Bei einem Einsatz müssen die Feuerwehrleute das Feuerwehrgerätehaus anfahren und dort ohne Verzögerungen ihre Fahrzeuge abstellen können. Die Stellplatzanlage am Feuerwehrgerätehaus soll primär von den Feuerwehrleuten genutzt werden.

#### **6.5. Grünordnung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Es wurden jedoch gewisse grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und zur qualitativen Aufwertung des Plangebietes getroffen.

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

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der gleichen Baumart vorzunehmen. Hierbei ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14- 16 cm Stammumfang.

### **7. Landschaftspflege und Artenschutz**

#### **Landschaftspflege**

Die zugrundliegende Hochbauplanung sieht eine Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr, des Kindergartens und des Mehrzweckraums auf einen Teilbereich der Spielplatzfläche des Kindergartens vor. Auf der zu überplanenden Fläche befindet sich ein kleiner Hügel mit Rutsche. Ansonsten ist die Fläche mit Rasen bewachsen. Es werden voraussichtlich zwei kleinere Bäume (eine Eiche mit Stammdurchmesser von ca. 30 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 7 m und eine Linde mit Stammdurchmesser von ca. 25 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 6 m) gefällt werden müssen.

### **Artenschutz**

Das Gebäude, die Bäume und die Gehölze stellen Bruthabitate für Vogelarten dar. Hierbei handelt es sich um Vogelarten, die wenig störungsempfindlich sind und die in Gärten und auf bebauten Grundstücken im Allgemeinen häufig anzutreffen sind. Am Gebäude kann der Hausrotschwanz und in den Bäumen die Amsel brüten. In den Gebüschern können Amsel, Zaunkönig und Grasmücken-Arten vorkommen.

Der Verlust von Bruthabitaten, der sich durch die Fällung der Bäume ergeben wird, wird keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten haben.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Der Anspruch an eine optisch verträgliche und ansehnliche Einbindung des Neubaus in seine Umgebung erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung von Gebäuden. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

### **8.1. Dacheindeckungen:**

Glasierte Dachziegel und glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.

### **8.2. Solar- und Photovoltaikanlagen:**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind nur in Verbindung mit Dächern auszuführen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

#### Begründung

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen.

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.

## **9. Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Straße ‚Kirchenweg‘. Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über den ‚Kirchenweg‘ erfolgen. Hier befindet sich die Zufahrt zu der Fahrzeughalle und den Stellplätzen der Freiwilligen Feuerwehr.

An der nördlichen Plangebietsgrenze besteht eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem ‚Kirchenweg‘ und der ‚Fährstraße‘.

Die Stellplatzanlage auf dem Grundstück umfasst insgesamt 15 Stellplätze.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze soll nach DIN 14092-1 mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und zwölf nicht unterschreiten, um das o. g. Schutzziel zu erreichen. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist anhand der Erfordernisse und der örtlichen Situation in Abstimmung mit der Feuerwehr zu ermitteln. Die Anzahl soll mindestens der Anzahl der Funktionsplätze auf den Einsatzfahrzeugen entsprechen.

Es ist geplant, die beiden bestehenden Feuerwehrfahrzeuge mit insgesamt 15 Sitzplätzen, unterzubekommen.

Die Stellplatzanlage auf dem Grundstück bietet Platz für 15 PKWs und ist dementsprechend primär der Feuerwehr zuzuordnen. Für die Nutzung des Mehrzweckraumes sowie der Kindertagesstätte ist auf das Parkplanangebot der näheren Umgebung zu verweisen. So stehen in fußläufiger Entfernung insgesamt drei Parkplätze zur Verfügung. Der Parkplatz (P1) am Denkmal ist ca. 75 m zum Plangeltungsbereich entfernt und bietet Platz für ca. sechs PKWs. Eine weitere Parkmöglichkeit befindet sich direkt am Kanal (P2) und ist ca. 100 m vom Plangeltungsbereich entfernt. Es befinden sich an der ‚Fährstraße‘ ca. 15 - 20 Parkplätze für PKWs. Eine dritte Parkmöglichkeit ist der Nicht-Öffentliche Parkplatz an der Kirche (P3). Dieser Parkplatz ist prinzipiell den Gottesdienst- und Friedhofsbesuchern vorbehalten. Allerdings besteht die Überlegung, dass die Gemeinde Sehestedt mit der Kirchengemeinde eine Vereinbarung zur gemeinsamen Nutzung trifft. Dieser Parkplatz bietet mindestens 15 PKWs Platz zum Parken.

In Hinblick auf die vorhandenen Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung und auch die Annahme, dass die meisten Besucher\*innen der Veranstaltungen entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen werden, erachtet die Gemeinde die Parkplatzsituation für ausreichend innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches gesichert.



Abb. 2: Strukturelle Lagesituation des Plangebietes sowie der Parkplätze, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

## 10. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, sind Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Müll, Abwasser, Regenwasser) über die bereits bestehenden Infrastrukturen gesichert.

Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

## 11. 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.

## **12. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe des Satzungsbereichs befinden sich Kulturdenkmale (Am Denkmal, Kirchenweg 12 - Altes Schulmeisterhaus, Kirchenweg - Pastorat, Kirchenweg - Kirche St. Peter & Paul) die in der Liste der Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten: Gemäß § 12 Abs. (1) Nr. 3 DSchG SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Die Einzelfallprüfung einer möglichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die Veränderung der Umgebung erfolgt im jeweiligen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

## **13. 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.

## **14. Auswirkungen der Planung**

Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld oder die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten. Tatsächlich handelt es sich bei der zugrunde liegenden Bauplanung vielmehr um eine am Bestand orientierte, notwendige Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr, des Kindergartens und des Mehrzweckraums.

Das Verkehrsaufkommen wird sich am Ort der Planung nicht erhöhen. Negative Auswirkungen auf die gesamtverkehrliche Situation des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

Bereits heute besteht der Betrieb der Kindertagesstätte an diesem Standort. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Kindertagesstätte zu Lärm führt, der dadurch verursacht wird, dass die Kinder draußen, d.h. im Außenspielbereich, spielen werden. Dieser Lärm stellt gemäß § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz keine schädliche Umwelteinwirkung für das Schutzgut 'Mensch' (menschliche Gesundheit) dar. Das bedeutet, dass dieser Lärm im rechtlichen Sinne nicht als schädlich gilt. Dieser Lärm gilt vielmehr als zumutbar und muss deshalb von den Anwohnern hingenommen werden.

Ebenfalls besteht an diesem Standort bereits die Feuerwehr. Hier wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 6.20 vom 29.03.2022) bzgl. der Zulässigkeit von Feuerwehren (als Bestandteil der Verwaltung) in Allgemeinen Wohngebieten hingewiesen. Demnach sind Schallimmissionen durch die Feuerwehr von den Anwohnern hinzunehmen.

Die private Nutzung des gemeindlichen Dorfgemeinschaftshauses wird auf eine maximale Nutzung bis spätestens 21:00 Uhr beschränkt, so dass keine unzumutbare Lärmbelastung durch abfahrende Besucher\*innen entsteht. Weiterhin wird auf den Abschnitt 7.2 der TA Lärm hinsichtlich von seltenen Ereignissen hingewiesen. Entsprechend der TA Lärm Abschnitt 7.2 werden die seltenen Ereignisse folgendermaßen definiert: „Ist [...] zu erwarten, dass [...] an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte [...] nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung [...] zugelassen werden.“

Die Vorgaben der übergeordneten Rechtsgrundlagen und Raumplanungen werden berücksichtigt und stehen in keinem konträren Verhältnis zu der dargelegten Vorhabenplanung. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist für die Gemeinde Sehestedt eine sinnvolle Möglichkeit, in städtebaulich angemessenem Maße die notwendige Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr, des Kindergartens und des Mehrzweckraums zu realisieren, um diese Nutzungen insgesamt an heutigen Anforderungen anzupassen.

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **16. Hinweise**

### Denkmalschutz:

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Hinweise zu Kampfmitteln:

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.



Hinweise zum Artenschutz:

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: Bauzeitenregelung Brutvögel' (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

## **17. Anlagen**

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Stand 07.03.2024, B2K Architekten und Stadtplaner, Kiel

Die Begründung wurde am 07.03.2024 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

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

Unterschrift/Siegel

.....  
Torsten Jürgens-Wichmann

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 07.03.2024