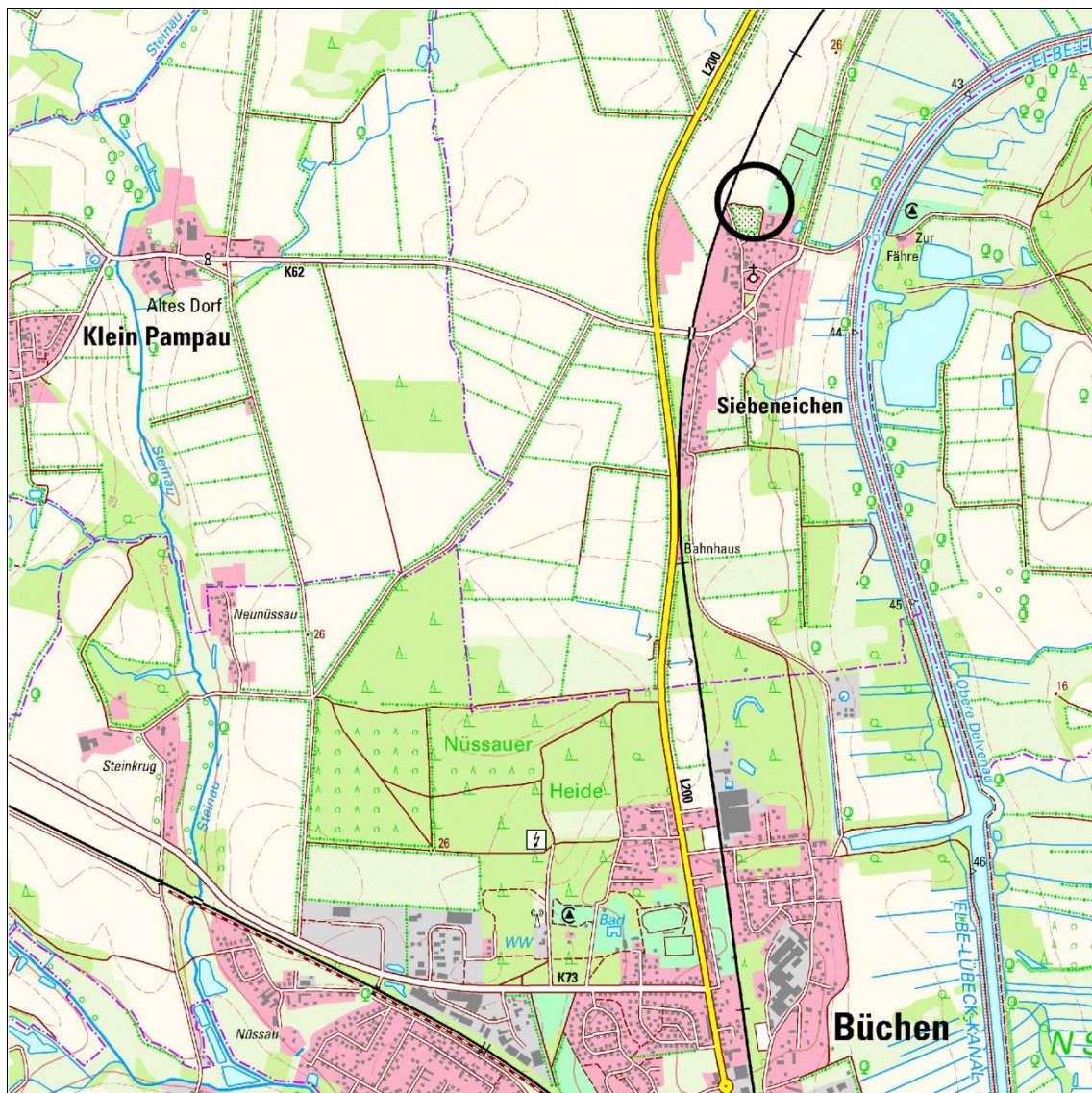




Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet nördlich des Friedhofes, östlich der Bahntrasse und westlich des ehemaligen Freibadgebäudes in der Gemeinde Siebeneichen



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan	8
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete	8
2.5	Flächennutzungsplan	9
2.6	Landschaftsplan	9
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	9
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Natur und Umwelt	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.3.2	Topografie.....	14
3.3.3	Altlasten	14
3.3.4	Natur- und Artenschutz	15
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild	15
3.3.6	Erholung	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Eigentumsverhältnisse	15
3.6	Ver- und Entsorgung	15
3.7	Immissionsschutz.....	16
4	Planung	17
4.1	Ziele und Zweck der Planung.....	17
4.2	Flächenbilanz	17
4.3	Städtebauliches Konzept.....	17
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	19
4.4.1	Erschließungssystem	19

4.4.2	Verkehrsuntersuchung	20
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	21
4.6	Natur- und Artenschutz	21
4.6.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	22
4.7	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Niederschlagswasserbeseitigung	22
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	24
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	25
5.5	Verkehrsflächen	25
5.6	Grünflächen	25
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	27
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	28
7	Hinweise	28
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	29
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	29
10	Beschluss	30

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Siebeneichen, Bebauungsplan Nr. 3, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 27.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Siebeneichen, Bebauungsplan Nr. 3, Bebauungskonzept, Stand: 27.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Siebeneichen, Baulückenkartierung, Stand: 27.05.2022

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 möchte die Gemeinde Siebeneichen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in der Ortslage nördlich des Friedhofes, östlich der Bahntrasse und westlich des ehemaligen Freibadgebäudes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 20.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 nördlich des Friedhofes, östlich der Bahntrasse und westlich des ehemaligen Freibadgebäudes in der Gemeinde Siebeneichen beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der eigentlichen Ortslage Siebeneichen. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 21/4 und 144 auf der Flur 2 in der Gemarkung Siebeneichen und bildet eine Fläche von 1,57 ha.

Er wird begrenzt durch:

- den Friedhof der Gemeinde und die Schulstraße im Süden,
- die Bahntrasse im Westen,
- die Flächen des ehemaligen Freibades im Osten und
- landwirtschaftliche Flächen im Norden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes in Ortsrandlage der Gemeinde Siebeneichen. Mit der Überplanung ermöglicht der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rund 2.500 m². Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten (Neben-)Anlagen ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m², als im § 13 b BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b

BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 b BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. 2009 S. 6), zuletzt geändert zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVObI. S. 398)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 liegt die Gemeinde Siebeneichen innerhalb des "Ländlichen Raumes". Die Gemeinde ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue

Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Siebeneichen lag nach aktuellem Kenntnisstand am 31. Dezember 2020 bei 117 Wohneinheiten. Demnach liegt der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 bei bis zu 12 neuen Wohneinheiten.

Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet¹.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung steht in der Gemeinde Siebeneichen derzeit eine realistisch bebaubare Baulücke zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen ist. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 11 Wohneinheiten bis 2036.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 11 Wohneinheiten in Einzel-/Doppelhausbebauung entwickelt werden, so dass der nach Abzug des Ergebnisses der Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 11 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten wird.

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Siebeneichen, Baulückenkartierung, Stand: 27.05.2022

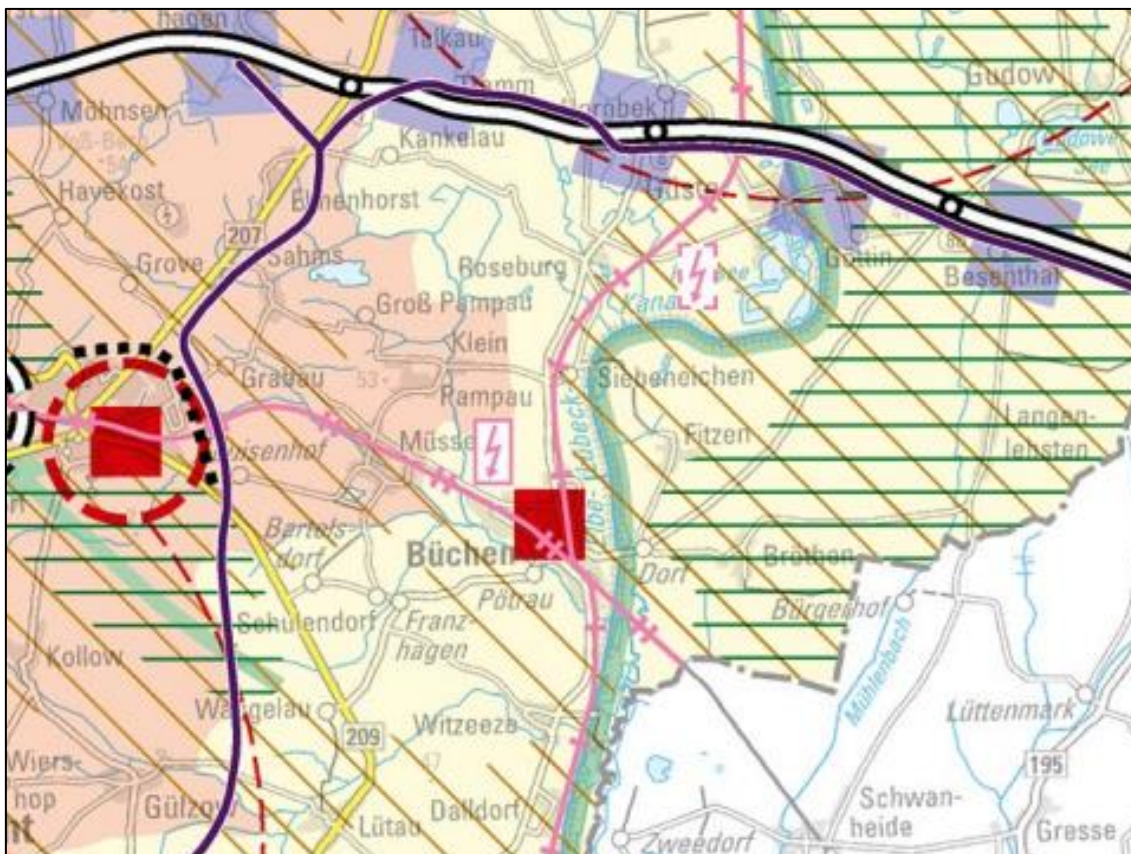


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem grenzt das Plangebiet an ein Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangebietsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das südlich der Ortslage Siebeneichen befindliche FFH-Gebiet DE-2529-301 „Nüssauer Heide“ mit einer Entfernung von > 1,5 km von Plangebiet.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von > 5 km östlich des Plangebietes (DE-2530-421 „Langenlehsten“).

Die geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 1,5 km m bzw. > 5 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Siebeneichen aus dem Jahre 1966 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies entspricht auch der heutigen Nutzung. Südlich und östlich des Plangebietes schließen Grünflächen an. Die vorhandenen Bahntrasse ist entsprechend im Flächennutzungsplan als „überörtliche Verkehrsfläche“ dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen durch Wohnbaufläche (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 3 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Siebeneichen stellt das Plangebiet weitestgehend in seinem Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Analog zum Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan auch hier die südlich und östlich angrenzenden Flächen als Grünflächen dar.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Außenbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die in geringen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Schulstraße ist asphaltiert. Wenngleich außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches, so wird das Plangebiet zudem maßgeblich durch die bestehenden Linden entlang der Grundstücksgrenzen des Friedhofes mitgeprägt. Die Bäume weisen einen weitestgehend einheitlichen Kronendurchmesser von 18,0 m auf.

Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fort. Südlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof, welcher mit prägenden Linden eingefasst ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich das ehemaligen Freibadgelände sowie die Schule der Gemeinde. Es ist geplant in diesem Bereich eine Kindertagesstätte zu entwickeln. Die Erschließung ist hierbei ebenfalls über die für das Plangebiet angedachte Baumallee geplant.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Büchen-Ratzeburg.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über einen wassergebundenen Weg im Bereich der Baumallee zwischen Friedhof und Schule/Freibadgelände. Das Plangebiet ist hierüber an die Schulstraße und weitergehend an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht. Durch die geringe Verkehrslast der Schulstraße stellt die Straße eine gute Fuß- und Radwanderwegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum dar.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Schulstraße“ und „Abzweigung Klein Pampau“ (ca. 620 m) an das Busnetz der Hamburger Verkehrsverbund GmbH angebunden.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich und dem weitergehenden Untersuchungsraum wurde im September 2021 eine Biotoptypenkartierung² anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein³ durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen und Strukturen.

Bestand Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet liegt im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Siebeneichen. Das Plangebiet grenzt westlich an die Gleise der Bahnverbindung Büchen-Ratzeburg, östlich an eine Schule und südlich an einen Friedhof. Den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt die landwirtschaftliche Nutzung mit ruderalen Randbereichen ein. Zudem ist eine teilversiegelte Zufahrt Bestandteil des Plangebietes, die von der Schulstraße Richtung Norden zum Acker führt.

Flächen der Landwirtschaft

Nördlich des Friedhofs beginnt eine weitläufige Ackerflur. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Acker im Bereich des Plangebietes eingesät und die Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen waren noch sichtbar. Der Wildkrautanteil war sehr gering, sodass die Anbaufläche als **Intensivacker (AAy)** erfasst wird.

Gehölzbestände

Südlich und östlich des Ackers befinden sich Gehölze, überwiegend bestehend aus **Baumreihen heimischer Arten (HRy)**. So werden sowohl die Flächen mit Zugehörigkeit zu der angrenzenden Schule als auch der Friedhof durch Lindenbaumreihen von der Ackernutzung getrennt. Die Linden sind überwiegend gleichaltrig, wobei die Bäume entlang der Schule mit einem Durchmesser von 10-12 m eine kleinere Krone besitzen als die um den Friedhof. Die Bäume entlang der Grenze des Friedhofs wurden auf einer kleinen Stützmauer angelegt, haben einen Stammdurchmesser von bis zu 0,8 m und der Kronendurchmesser bemisst sich auf ca. 18 m.

Im Bereich der Zufahrt bilden die parallel verlaufenden Lindenbaumreihen eine gesetzlich geschützte **Allee (HAy)**.

Der Friedhof wird im Nordwesten nicht von Linden eingefasst, sondern durch ein **urbanes Gehölz mit überwiegend nicht heimischen Arten (SGx)** aus z.B. Flieder

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Bebauungsplan Nr. 10, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 24.05.2022

³ Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein: Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie - Kartieranleitung und erläuterte Standardliste Biotoptypen, Stand: April 2022

umgrenzt. Weiterhin befinden sich im Untersuchungsgebiet, insbesondere entlang der Zufahrt, **urbane Gebüsch nicht heimischer Arten (SGf)** unter anderem aus Flieder in Strauchform und Forsythie, 3 Birken als Einzelbäume sowie ein **Feldgehölz mit Nadelhölzern (HGn)** östlich der Linden auf Seiten der Schule.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Randbereiche des Intensivackers und der Gleise sind durch aussetzende Nutzung ruderalisiert. Dabei unterscheiden sich die Artenzusammensetzungen relativ kleinteilig im Untersuchungsgebiet. Je nach Artenzusammensetzung bzw. Dominanz einzelner Arten werden die ruderalen Staudenfluren unterschieden nach:

- **Ruderales Grasflur (RHg),**
- **Nitrophytenfluren (RHn)** und
- **Ruderales Staudenfluren frischer Standorte (RHm)**

Bereiche, die von Brennnesseln (*Urtica dioica*) dominiert werden, sind im Untersuchungsgebiet als Nitrophytenflur gekennzeichnet. Bereichsweise bilden die Brennnesseln auch einen Übergang zu den ruderalen Staudenfluren frischer Standorte. Diese Bereiche sind neben kleineren Brennnesselbeständen insbesondere geprägt durch folgende Arten: Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Gemeiner Holzzahn (*Galeopsis tetrahit*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Die ruderalen Grasfluren zeichnen sich hingegen überwiegend durch Gräser aus, wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*). Ein Großteil der ruderalen Bereiche wird zusätzlich durch Eichen-Aufwuchs geprägt.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Der Friedhof südlich des Ackers und westlich der Zufahrt besteht sowohl aus zahlreichen Koniferen als auch älteren Einzelbäumen und wird somit dem Biotoptyp **struktureicher Friedhof mit Altbaumbestand (SPf)** zugeordnet. Direkt nördlich angrenzend an den Friedhof wurden **sonstige Lagerflächen (SLy)** mit Grünabfall von dem Friedhof entlang der Stützmauer eingerichtet. Die Lagerflächen sind je nach Intensität der Nutzung auch mit Ruderalbewuchs überlagert.

Die Schule einschließlich des bebauten Grundstücks und der Außenanlagen wird als **sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung (Sly)** erfasst. Zusätzlich befindet sich östlich der Zufahrt und nördlich angrenzend an die Schulstraße noch ein Wohnhaus, welches einschließlich des Gartens und der Nebenanlagen zum Biotoptyp **Einzel-/Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)** gehört.

Die **teilversiegelte Zufahrt/Verkehrsfläche (SVt)** geht von der **vollversiegelten Verkehrsfläche (SVs)** der „Schulstraße“ Richtung Norden ab und verläuft im Bereich des Ackers in zwei **unversiegelte Wege (SVu)**. Die Bereiche der unversiegelten Wege im Süden und Osten des Ackers sind teils wiesenartig mit Fahrspuren ausgeprägt, so dass

hier zusätzlich ein **artenarmer Rasen (SGr)** aufgenommen wurde. Der artenarme Rasen besteht vor allem aus Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Weißklee (*Trifolium repens*), Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*), Breitwegerich (*Plantago major*) und Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*). Beidseitig der Zufahrt befindet sich ein Saum aus einem **Straßenbegleitgrün ohne Bäume (SVo)**, das eher krautig ausgeprägt ist. Hier kommen neben Efeu aufgrund der Beschattung durch die Linden vor allem Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*) und kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*) vor.

Westlich des Plangebietes grenzen die **Gleise** mit Schotterbelag (**SVb**) der Bahnlinie Büchen-Ratzeburg an.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen (ohne Einzelbäume)

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Allee • Einzelbäume • Baumreihe aus heimischen Baumarten • Ruderale Staudenflur frischer Standorte 	§ 21 (1) Nr. 3 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Ruderale Grasflur • Nitrophytenflur • Urbanes Gehölz nicht heimischen Arten • Feldgehölz mit Nadelhölzern • Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten • Strukturreicher Friedhof mit Altbaumbestand 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivacker • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Unversiegelter Weg • Artenarmer Rasen • Sonstige Lagerfläche • Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung einschließlich Garten • Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung einschließlich Freianlagen 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche • Teilversiegelte Verkehrsfläche • Gleisbett 	

Mit Ausnahme der Allee beidseitig der Zufahrt befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Untersuchungsgebietes (außerhalb des Plangeltungsbereiches). Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserpflanzen), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnsglänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist - neben der Schulstraße - keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle in südliche Richtung von ca. 28,0 m ü.NHN im Norden und ca. 26,5 m ü.NHN im Süden (Schulstraße).

3.3.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zunächst keine nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) geschützten Biotope. Angrenzend ist die vorhandenen Baumallee entlang der Zufahrt zum Plangebiet gemäß § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargestellt.

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Linden des Friedhofes.

3.3.6 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Schulstraße - in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

Abwasserwasser

Das Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Büchen. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Bröthen, Büchen, Fitzen, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeeze auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion der Schulstraße ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Büchen-Ratzeburg. Durch diese ist das Plangebiet durch Bahnlärm belastet. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Untersuchung der Belastungen und möglicher Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzung.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Siebeneichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Es soll ein qualitätsvolles Wohngebiet geschaffen werden, welches insgesamt dazu beiträgt, die Gemeinde Siebeneichen als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Abgeleitet aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und Gebäudetypologien, soll das geplante Wohngebiet in einer durchmischten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt werden. Hierbei sollen bewusst unterschiedliche Grundstücksgrößen Berücksichtigung finden. Es besteht die Chance, durch dieses breit gefächerte Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	15.712 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		7.518 m ²
Verkehrsfläche		3.178 m ²
Öffentliche Grünfläche		5.016 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Erschließungs- und Grünssysteme entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist die Anbindung des Plangebietes an die Schulstraße. Zunächst wurde ebenfalls eine Anbindung an die Dorfstraße im Bereich des ehemaligen Bahnüberganges westlich des Plangebietes angedacht. Aufgrund der weiterhin bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung des Flurstückes entzieht sich diese Fläche jedoch der Planungshoheit der Gemeinde, so dass hier keine Anbindung erfolgen kann. Aufgrund dessen wurde in der weiteren Betrachtung auf eine Anbindung verzichtet.

Die geplanten Grundstücksgrößen berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer und sollen ein breites Spektrum von 500 m² bis > 800 m² abbilden

Das Plangebiet wird an seiner nördlichen Plangebietsgrenze durch eine Gehölzpflanzung als Knick zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Konzept sieht eine Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Mulden im Straßenraum und durch eine größere Versickerungsfläche im nördlichen Plangebiet vor. Die eigentlichen Baugrundstücke sollen hingegen auf dem eigenen Grundstück versickern. Im weiteren Verfahren erfolgt hierzu eine Baugrunduntersuchung.

Aufgrund der direkten Lage entlang der Bahntrasse ist aktiver Lärmschutz erforderlich. Hierzu sieht das Konzept einen Lärmschutzwall entlang der westlichen Plangebietsgrenze vor. Im weiteren Verfahren werden über ein Lärmgutachten die Verträglichkeit und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung untersucht und weiter konkretisiert.

4.4 Erschließung und Stellplätze

4.4.1 Erschließungssystem

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage in Form des geplanten Angers geplant. Die Dimensionierung wird gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 2006) für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges angenommen. Im Bereich der Wendeanlage können zudem öffentlichen (Besucher-) Stellplätze angeordnet werden.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau in einer Breite von 5,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität.

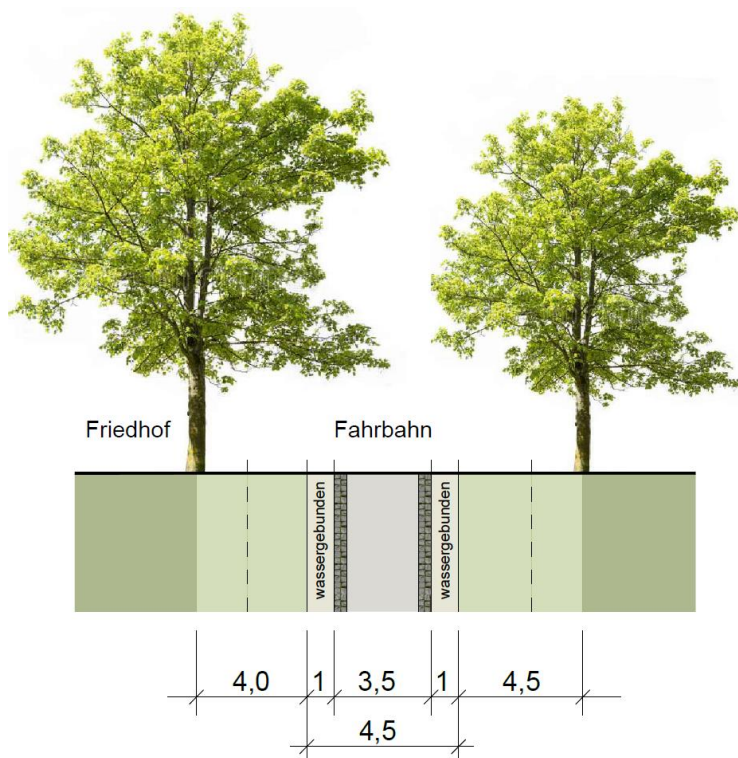


Abb. 3: Schematischer Straßenquerschnitt

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes ist eine vertiefende Auseinandersetzung mit der geplanten äußeren Anbindung an die Schulstraße erforderlich. Das Konzept sieht einen reduzierten Straßenquerschnitt (3,5 m) mit ergänzenden Ausweichbereichen in Form von wassergebundenen Randstreifen (je 1,0 m) vor. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbreite der Fahrbahn von 4,5 m und somit eine für die geringe Verkehrsbelastung ausreichende Erschließung.

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind mindestens zwei Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Hierbei wurde eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

4.4.2 Verkehrsuntersuchung

Das Baukonzept sieht eine Anbindung des Plangebietes über die Schulstraße vor. Hierüber erfolgt eine direkte Anbindung in östliche Richtung zur Ortsmitte und weitergehend in die umgebenden Gemeinden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des künftigen Verkehrsaufkommens wurden die zu erwartenden Verkehre des geplanten Wohngebietes unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten überschlägig ermittelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von 11 Wohneinheiten. Unter Anwendung der anerkannten Berechnungsmethoden zur "Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung" (Dr.-Ing. Bosserhoff, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - "Ver_Bau") sowie den "Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006) ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von mindestens 20 Kfz/24h und höchstens 118 Kfz/24h. Der arithmetische Tagesmittelwert ergibt sich zu 69 Kfz/24h.

Auf der Grundlage dieses gemittelten Gesamtverkehrsaufkommens lässt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden errechnen. Hierzu wird der tägliche Gesamtverkehr mit den Spitzenstundenanteilen von 8 % für die morgendliche Spitzenstunde von 07.00 bis 8.00 Uhr (ca. 6 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr) sowie 11 % für die nachmittägliche Spitzenstunde in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr (ca. 8 Kfz/h im Ziel und Quellverkehr) berechnet.

Unter Berücksichtigung dieses geringen Verkehrsaufkommens kann der zusätzliche Verkehr des geplanten Wohngebietes somit unter dem Aspekt der Streckenkapazität auf den geplanten und vorhandenen Straßen verkehrsverträglich abgewickelt werden.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird an seinen nördlichen Plangebietsgrenzen durch eine umlaufende Gehölzpflanzung (Knick) zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Nördlich des bestehenden Friedhofes ist eine geringfügige Arrondierung des Friedhofes geplant. Diese Fläche dient der Pflege- und Unterhaltung des Friedhofes.

4.6 Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl definiert der Bebauungsplan durch das zusätzliche Anpflanzen eines umlaufenden Gehölzstreifens sowie durch das Anpflanzen einzelner (Obst-)Bäume auf den privaten Grundstücken unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren untersucht und mögliche Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung in den Bebauungsplan übernommen.

4.6.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Ergebnisse und möglichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

Abwasserwasser

Träger der Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Siebeneichen. Das Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Büchen. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Bröthen, Büchen, Fitzen, Müssen, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeeze auf.

Zur Berechnung des Einwohnergleichwertes (EGW) ist unter Annahme des Ausschöpfung der gesamten Entwicklung von 11 Wohneinheiten ein Einwohnerzuwachs von 25 bis 40 Einwohner:innen aus dem Plangebiet anzusetzen.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientnetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

4.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein

überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Konzept sieht derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor. Im Bereich der privaten Baugrundstücke erfolgt diese bereits auf dem eigentlichen Grundstück. Im Bereich des geplanten Angers ist eine Entwässerungsmulde geplant, welche der Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen dient. Neben der entwässerungstechnischen Funktion schaffen diese Mulden in Zusammenspiel mit den geplanten Baumpflanzungen in diesem Bereich eine attraktive Straßenraumgestaltung, welche den dörflichen Charakter unterstreicht.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Niederschlagswasserkonzeption. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich. Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde Siebeneichen ist damit zu rechnen, dass vermehrt Ferienwohnungen nachgefragt werden. Dies steht der Zielsetzung der Gemeinde entgegen, hier Flächen zu entwickeln, die dem dauerhaften Wohnen dient. Infolgedessen sind neben den zuvor genannten Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke

anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine starke Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzern eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplante Mischung der Grundstücksgrößen berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt in Meter bezogen auf Normalhöhennull (37,0 m ü.NHN). Unter Bezugnahme der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 9,5 m.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,0 m bzw. 3,0 m festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung eine Mischung aus Einzel-, Doppelhäusern zu realisieren

ausdrücklich Rechnung getragen werden und gleichzeitig ein ortsbildverträglicher Rahmen der Entwicklung geschaffen werden.

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Siebeneichen definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 11 Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Dies entspricht dem durch den Landesentwicklungsplan definierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Siebeneichen.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist im Bereich der Einfamilienhausbebauung (WA 1) je voller 800 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung wird dieser Wert auf 500 m² reduziert (WA 2 und WA 3). Die Bezugsgröße definiert sich hierbei durch die Baufläche innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe und der exponierten Lage mit dem Blick zur freien Landschaft ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage als Anger geplant.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Das Konzept sieht eine geringfügige Arrondierung der Friedhofsfläche vor. Hierbei handelt es sich nicht um eine Erweiterung der eigentlichen Friedhofsnutzung, sondern

vielmehr um eine Fläche zur Pflege- und Unterhaltung des Friedhofes. Der Bereich wird bereits heute in Teilen entsprechend genutzt. Die Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Für eine verträglichere Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Anlage eines Knicks geplant. Dieser Knick wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche findet sich zudem der Knickschutzstreifen, welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird und nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden darf.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Lärmschutzwall geplant, welcher ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt wird. Im weiteren Verfahren wird über ein Lärmgutachten die Ausgestaltung des Walles konkretisiert.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der geplante Knick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zur Anpflanzung festgesetzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

Zur Begrünung des Plangebietes ist je voller 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger:innen.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der

Ausnahme, dass hier auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, allgemein zulässig sind.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,0 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Damit die geplanten öffentlichen (Besucher-)Stellplätze nicht durch die Bewohner:innen des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan eine Mindestanzahl von privaten Stellplätzen je Wohnung fest. Aufgrund der eher ländlichen Struktur des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

7 Hinweise

Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse

der Untersuchung werden in Form von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Schulstraße - in privatem Eigentum. Es ist geplant, die privaten Flächen durch die Gemeinde als Erschließungs- und Vorhabenträger zu erwerben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind demnach nicht erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung, die Anlage der Grünflächen und deren Bepflanzung. Die Herstellung erfolgt durch die Gemeinde als Vorhabenträger.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde Siebeneichen.

Durch den Verkauf der späteren Wohnbaugrundstücke ist mit Einnahmen zu rechnen.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Siebeneichen, den

.....

Bürgermeister
(Lucas)