

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

der Gemeinde Siek, Kreis Stormarn

Für das Gebiet nördlich der "Hauptstraße"; Grundstücke "Hauptstraße 3 - 21" (nur ungerade Nummern) und "Großblöcken 2 - 42"

Bearbeitung:

B2K und DN Ingenieure

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 21.01.2025, 19.03.2026

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - **Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b)

Stand des Verfahrens:

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

3. AUFSTELLUNG EINES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NACH § 30 ABS. 3 BAUGB 5

4. STAND DES VERFAHRENS 5

5. LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖßE 6

6. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 6

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 6

6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 7

6.3 Flächennutzungsplan 7

6.4 Bebauungsplan Nr. 3 (1969) 8

6.5 Bestandserhebung 10

7. INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN 12

7.1 Art der baulichen Nutzung 12

7.2 Maß der baulichen Nutzung 12
7.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten 12
7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 12
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse 13
7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen 13

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
7.3.1 Bauweise 14
7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 14

7.4 Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 14

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen 15
7.5.1 Fassaden 15
7.5.2 Dacheindeckungen 15
7.5.3 Dachform und -neigung 16
7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen 16
7.5.5 Oberirdische Lagerbehälter 16

8. GRÜNORDNUNG 16

9. LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ 17

9.1 Landschaftspflege 18

9.2 Artenschutz 18
A) Europäische Vögel 19
B) Säugetiere 19
C) Amphibien 19

9.3 Fazit 19

10. ERSCHLIEßUNG UND PARKPLÄTZE 20

11. VER- UND ENTSORGUNG 20

12. ALTLASTEN 21

13. DENKMALSCHUTZ 21

14. KAMPFMITTEL 22

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22

16. HINWEISE 22

1. Anlass und Ziele der Planung

Da der Bebauungsplan Nr. 3 in seiner Urfassung im Jahr 1969 aufgestellt wurde, hat die Gemeinde diesen auf seine Aktualität geprüft. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan gem. des heutigen Planungsrechts anzupassen und weitere Entwicklungen innerhalb des Plangebietes zu steuern. Hierbei soll das Augenmerk insbesondere auf eine angemessene und ortsbildverträgliche Entwicklung gelegt werden, da in der Vergangenheit Fehlentwicklungen entstanden sind und häufig Anträge auf Befreiung gestellt wurden.

Das Plangebiet umfasst den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3. Dieser enthält die Straßenzüge Großblöcken sowie die ungeraden Hausnummern der Hauptstraße (von 3 bis 21). Das westliche Gebäude an der Hauptstraße ist nicht Teil der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Urschrift des Bebauungsplanes wurde bis zum Jahr 2021 vier Mal geändert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die im Jahr 1991 in Kraft trat, wurde die städtebauliche Dichte des Teilabschnitts „b", südlich der Straße Großblöcken, angepasst. Es wurde die bis dato zulässige Ausnutzung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden geändert in Einzel- und Doppelhäuser, um einen Übergang der städtebaulichen Dichte hin zur Hauptstraße zu erreichen und gestalterische Festsetzungen festgesetzt.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Anpassung an die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Steuerung zukünftiger Entwicklungen.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 09.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2020 durch den Amtsvorsteher öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt nach den folgeden Rechtsgrundlagen

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 176), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) 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* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. August 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), das zuletzt am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504S. 398).

3. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets. Gem. § 30 Abs. 1 BauGB handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, sofern Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen

getroffen werden. Sobald mindestens eine dieser Komponenten nicht geregelt wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Gem. § 30 Abs. 3 BauGB werden die übrigen, nicht festgesetzten Voraussetzungen nach den §§ 34 / 35 BauGB beurteilt.

4. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der Planung um eine Änderung handelt, welche die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert und planungsrechtlich für die Zukunft sichert.

Die Kriterien, die einem § 13 BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.
- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichten.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (E+A-Beschluss) wurde durch die Gemeindevertretung am 09.02.2022 gefasst.

Die der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 08.04.2022.

In der Zeit wurden die folgenden Unterlagen zur Einsicht für die Öffentlichkeit und für die Behörden in Bob.SH bereitgestellt:

- Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligungsmöglichkeit,

- Die Planunterlagen sind online einsehbar unter Bob.SH und der Gemeindehomepage,

Zusätzlich waren die Planunterlagen nach Terminvereinbarung vor Ort im Amt einsehbar.

Die Gemeinde Siek wurde im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen unterrichtet. Im Rahmen der Sitzung wurden die Abwägungsvorschläge erörtert und in der vorliegenden Form gebilligt.

Die Gemeindevertretung hat ferner am 12.12.2024 den Satzungsbeschluss gefasst.

5. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Siek liegt im Amtsbereich Siek, Kreis Stormarn. Das Gemeindegebiet grenzt südöstlich an die Stadt Ahrensburg an und liegt ca. 8 km von dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg entfernt. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Siek und der Ortsteil Meilsdorf. Die Gemeinde Siek hat ca. 2.438 Einwohner [31.12.2020] und umfasst 1.246 ha.

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Hauptort Siek. Er liegt am nördlichen Ortsausgang Richtung Großhansdorf. Der Geltungsbereich umfasst die ungeraden Hausnummern (3 - 21) der Hauptstraße und die Straße Großblöcken.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 27.500 m².

6. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der seit Dezember 2021 wirksame Landesentwicklungsplan 2021 (LEP) 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 enthält für die Gemeinde Siek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Freie und Hansestadt Hamburg.
- Die Gemeinde liegt entlang einer Landesentwicklungsachse.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um die Freie und Hansestadt Hamburg.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg.
- Die Gemeinde liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sollen Landesentwicklungsachsen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen (Kapitel 2.5, 2 G).

Bewertung

Da die Gemeinde Siek im entlang der Landesentwicklungsachse und innerhalb des 10-km-Umkreises der Freien und Hansestadt Hamburg sowie des Mittelzentrums Ahrensburg liegt, soll die Gemeinde bedarfsgerecht Wohnraum entwickeln. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung gelegt werden.

6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Fortschreibung, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde Siek bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Freie und Hansestadt Hamburg.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Regionalen Grünzuges'. Von dieser Ausweisung sind die beiden Ortslagen Siek und Meilsdorf ausgenommen.
- Seit 2020 führt die Landesstraße L224 um den Hauptort Siek.

Bewertung

Es werden im Regionalplan hinsichtlich der Planungsziele der 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 keine Aussagen getroffen, die über die Aussagen des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

6.3 Flächennutzungsplan

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes vom 10.08.1977 ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Dorfgebiet dargestellt. Am 29.06.1982 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, welche maßgebend für den o.g. Geltungsbereich ist. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als 'Wohnbaufläche' und 'gemischte Baufläche' dargestellt.

Bewertung

Da es sich bei dem vorliegenden Planungsvorhaben um einen einfachen Bebauungsplan handelt werden die Nutzungen gemäß § 34 BauGB des Einfügungsgebots in die nähere Umgebung beurteilt.

6.4 Bebauungsplan Nr. 3 (1969)

Der Bebauungsplan Nr. 3, der am 17.10.1969 in Kraft getreten ist, enthält für den gesamten Geltungsbereich die folgenden Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich ist in 3 Teile abgegrenzt („a", „b" und „c")
  - Festsetzungen für den Bereich „a":
    - reines Wohngebiet
    - 2 Vollgeschosse
    - GFZ 0,8
    - 2 Baufenster, davon das östliche in geschlossener Bauweise und das westliche in offener Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
    - 6 oberirdische Stellplätze und Garage für jedes Haus
  - Festsetzungen für den Bereich „b":
    - reines Wohngebiet
    - 3 Baufenster
    - 2 Vollgeschosse
    - GFZ 0,5
    - Offene Bauweise
  - Festsetzungen für den Bereich „c":
    - Dorfgebiet
    - 2 Baufenster
    - 2 Vollgeschosse
    - GFZ 0,4 und eine GR 250m²
    - Offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche inkl. Wendeanlage (Großblöcken)
- öffentliche Parkflächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gestalterische Festsetzungen im Teil B Text lauten wie folgt:

- für Bauten mit 1 Vollgeschoss werden keine bestimmten Dachformen festgesetzt, gleichartige Dachformen sind gruppenweise zusammenzufassen. Die Außenhaut der Baukörper ist in der Gestaltung – rot oder hell – ebenfalls in Gruppen auszuführen.
- für Bauten mit 2 Vollgeschossen werden für die Teilgebiete „a" und „b" Satteldächer mit der Dachneigung 38°-45°, für das Teilgebiet „c" wahlweise Satteldächer mit der Dachneigung ca. 25° oder Flachdächer sowie als Außenhaut helles Rohbaumauerwerk, gefugt, oder Außenputz hell gestrichen, festgesetzt.
- Garagen sind den Hauptbaukörpern in der Gestaltung anzupassen.

Die Gemeinde nahm bisher drei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 vor.

1. Änderung	Nicht rechtskräftig	
2. Änderung	rechtskräftig seit 16.02.1981	Neuordnung der Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage, Hinzurechnen der Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zu den Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Satz 22 BauGB und § 21a Abs. 2 BauNVO, einseitige Dachneigung von Satteldächern bis zu 50° möglich Mindestgröße der Grundstücke 130m²
3. Änderung	rechtskräftig seit 16.03.1982	Für den Teilbereich „a" wird die Festsetzung von Flächen, zu belasten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten sowie mit Geh- und Leitungsrechten auf dem Flurstück 21/32, erfolgt zu Gunsten der Wohnungseigentümer der 4 Mehrfamilienhäuser und der Versorgungsträger dieses Flurstückes vorgenommen. Im Teilbereich „b" wird eine GFZ 0,8 und GRZ 0,4 für die Baufenster südlich der Straße Großblöcken festgesetzt.
4. Änderung	rechtskräftig seit 12.03.1991	Für den Teilbereich „b" werden nur Einzel- und Doppelhäuser von maximal 16 m und mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Es ist nur ein Vollgeschoss zugelassen. Es werden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer von 25-51°festgesetzt. Garagen oder Anbauten sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 18° zulässig. Maximale Firsthöhe von 10 m über dem Grundstück zugehörigen Fahrbahnabschnitt. Maximal zulässige GRZ 0,25 und GFZ 0,4

Bewertung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich an die aktuellen und zu erwartenden Gegebenheiten angepasst werden.

6.5 Bestandserhebung

Vorab wurde eine Bestandserhebung der im Plangeltungsbereich befindlichen Gebäude durchgeführt. Dabei wurden folgende Kriterien erhoben und ausgewertet:

- Gebäudetyp (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus und Nebengebäude),
- Geschosszahl (Vollgeschosse und Staffelgeschosse),
- Berechnete GRZ für jedes Grundstück.

In Abbildung 1 wurden die Gebäude des Plangeltungsbereichs für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, anhand ihres Gebäudetyps ausgewertet. Dabei wurde zwischen Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Mehrfamilienhaus sowie Nebengebäude unterschieden. Das Gebiet ist überwiegend von Einzelhäusern geprägt. Daneben gibt es drei [3] Doppelhäuser mit sechs [6] Hausscheiben, ein Reihenhaus, mit drei [3] Hausscheiben und fünf [5] Mehrfamilienhäuser.
Neben dem Gebäudetyp wurde auch die Grundflächenzahl (GRZ) der im Plangeltungsbereich bestehenden Gebäude (ohne Nebengebäude) und Flurstücke errechnet. Bei den Einzelhäusern ist eine maximale GRZ von 0,26 vorhanden, die maximale GRZ der Doppelhäuser ist 0,31, die des Reihenhauses liegt bei 0,37 und die maximale GRZ der Mehrfamilienhäuser liegt bei 0,25.



Abbildung 1 - Auswertung Gebäudetyp + GRZ, Bestandserhebung März 2021, B2K dni

In Abbildung 2 wurden die Gebäude des Plangeltungsbereichs für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, anhand der Anzahl der Geschosse ausgewertet. Dabei ist auffällig, dass die Mehrheit der Einzelhäuser eingeschossig mit Staffelgeschoss ist. Die Mehrfamilienhäuser im Nordosten sowie die westlich benachbarten Doppel- und Reihenhäuser sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss. Als Ausreißer kann das Gebäude

an der Hauptstraße bezeichnet werden, welches ebenfalls zweigeschossig ist, jedoch ohne Staffelgeschoss. Es ist eine Staffelung der Anzahl der Vollgeschosse von der Hauptstraße Richtung Nordosten zu erkennen. Das zweigeschossige Gebäude an der Hauptstraße (siehe Abb. 3) fügt sich aufgrund der flachen geneigten Dachform in die benachbarte, eingeschossige Bauweise ein.



Abbildung 2 - Auswertung Anzahl der Geschosse, Bestandserhebung März 2021, B2K dni



Abbildung 3 - Mehrfamilienhaus an der Hauptstraße, B2K dni 2021



Abbildung 4 - Einzelhaus an der Hauptstraße, B2K dni 2021

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Siek sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Nutzungsart festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der homogenen Nutzung als Wohngebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich die Art der baulichen Nutzung über das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist die Angabe über die Intensität der Grundstücksausnutzung, vor allem der Bebauungsdichte. Der Plangeltungsbereich ist in sechs Baufenster (BF) unterteilt, welche sich in Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise voneinander unterscheiden.

7.2.1 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind in Einfamilienhäusern pro Gebäude max. 2 WE und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen ist pro Hausscheibe max. 1 WE zulässig.

Begründung:

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die Bebauung in den als Einfamilienhausbebauung geplanten Bereichen nicht zu massiv wird. Zudem würde es durch eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten sowohl zu einer Zunahme des fahrenden als auch des ruhenden Verkehrs kommen, die für das Plangebiet nicht verträglich wäre. Stattdessen wird eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf das Teilgebiet BF 5 beschränkt.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Dabei werden für die BF 1, 2, 4, 5 und 6 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Für die Reihen und Doppelhäuser im Baufenster 3 wurde die absolute Grundfläche (GR) von 100 m² je Hausscheibe festgesetzt.

In dem Teilgebiet BF 3 und 4 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,5 zulässig.

Begründung:

In der Bestandserhebung wurden die aktuell überbauten Grundstücksflächen ermittelt. Mit der Festsetzung der GRZ mit 0,3 werden einerseits die Bestandsgebäude gesichert und andererseits künftige Entwicklungen ermöglicht, welche sich in die Umgebung einfügen.

Die maximale Grundfläche (GR) der Bauflächen ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung sowie der gegebenen Rahmenbedingungen. Da speziell bei Reihenhäusern die mittleren Hausscheiben geringer ausfallen wurde im BF 3 die absolute, maximale

Grundfläche von 100 m² festgesetzt. Auch in diesem Baufenster werden somit die Bestandsgebäude gesichert und künftige Entwicklungen ermöglicht.

Durch die dichtere Bebauung der BF 3 und 4 mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist eine verhältnismäßig hohe Anzahl an Wohnungen auf den Grundstücken möglich. Um neben den notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen vor allem genügend Stellplätze auf den Grundstücken unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ermöglicht.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In den Teilgebieten 1, 3, 4 und 6 sind maximal zwei Vollgeschosse, in den Teilgebieten 2 und 5 maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Durch die Differenzierung bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird sowohl auf die jeweilige Gebäudeform als auch auf die direkte Umgebung eingegangen. Im zentralen Bereich sowie an den Gebietsrändern, die sich an bereits bebaute Gebiete anschließen, ist eine Zwei Geschossigkeit zulässig. So ist eine gute Ausnutzung bei der dichteren Bebauung im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser gegeben.

In der Gebietsmitte sowie am südöstlichen Gebietsrand, der an die Straße 'Großblöcken' angrenzenden Grundstücke ist ein Vollgeschoss zulässig, so dass die Bebauung in diesem Bereich weniger massiv wird.

7.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

In den Bauflächen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Folgende maximale Gebäudehöhen (GHmax) werden festgesetzt:

- BF1 mit 66,80 m ü. NHN
- BF 2 mit 66,70 m ü. NHN
- BF 3 mit 66,70 m ü. NHN
- BF4 mit 72,50 – 73,00m ü. NHN
- BF 5 mit 66,30 m ü. NHN
- BF 6 mit 65,80 m ü. NHN.

Begründung:

Das Gelände weist nur geringfügige unterschiedliche Geländehöhen auf. Die Höhendifferenz der Topografie wird im Zuge der Erschließung und Baufeldvorbereitung nicht weiter angeglichen werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden über Geländeniveau (ü.NHN.) festgesetzt und beziehen sich auf die neue Geländeoberkante des jeweiligen Baufeldes unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttung des Geländes für den Straßenbau und die Sicherstellung einer funktionierenden Regen- und Schmutzwasserbeseitigung. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäude mit einer realen Höhe von ca. 9,00 m (für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) bzw. 13,50 – 14,00 m (für die Mehrfamilienhäuser im Nordosten) errichtet werden können. Die Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Die reale Gebäudehöhe von 9,00 m orientiert sich an der bestehenden Bebauung sowie der gängigen Höhe eines modernen Einfamilienhauses.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Entsprechend der Planung und der umliegenden Bebauung wird für die BF1, 2, 5 und 6 eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im BF3 wird eine Doppel- und Reihenhausbebauung festgesetzt.

Im BF4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen wird der Bestand gesichert. In dieser Bauweise werden die optimale Ausnutzung der Grundstücke und eine Diversität der Wohnformen im Plangeltungsbereich gewährleistet.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die BF werden insgesamt vier Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen werden im Plangebiet weit gefasst, so dass bei der Anordnung der Gebäude ein großer Spielraum bleibt. Die Baufenster umfassen mehrere Grundstücke. Durch die über mehrere Grundstücke durchgängigen Baufenster wird eine Flexibilität hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke offengehalten. Auf diese Weise wird den unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnraum Rechnung getragen. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen, Verkehrsflächen oder Grünstrukturen gewährleistet.

Das BF4 ist so angelegt, dass der nötige Abstand für den Erhalt der Baumgruppe im Nordosten gewahrt wird. Die Baugrenze hat in diesem Bereich einen Abstand von 1,50 m zur Baumkrone.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verfahrensfreie bauliche Anlagen gemäß der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Siek herzustellen.

Begründung:

Die Einschränkung der Nebenanlagen erfolgt, um Sichtbehinderungen der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

Die Gemeinde Siek hat am 09. November 2020 eine Stellplatzsatzung erlassen. Stellplätze im gesamten Plangebiet sind gemäß ebendieser herzustellen.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

7.5.1 Fassaden

In dem Plangeltungsbereich sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialen zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund werden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt sich an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien der Nachbarschaft an. Diese Materialvielfalt wird gewährt, da sie sich auf das Siedlungsbild nicht so gravierend auswirkt, wie eine unruhige Fassadenlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

7.5.2 Dacheindeckungen

Im Plangebiet sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien als die der Dacheindeckungen der Hauptgebäude zulässig.

Begründung:

Aufgrund der ortsbildprägenden Bedeutung, insbesondere in der Fernwirkung, wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die bestehende Bebauung). So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden.

Glasierte Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien zulässig, da diese aufgrund ihrer geringen Größe, Höhe und Dachneigung sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung das Ortsbild weniger beeinflussen.

7.5.3 Dachform und -neigung

In dem Plangeltungsbereich sind Satteldächer, mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um die Dachform, die vorwiegend in der Ortslage anzutreffen ist. Das Baugebiet soll sich an die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere an die Bebauung in der direkten Nachbarschaft, anpassen.

Dachneigungen (DN) zwischen 35° und 45° sind ortsüblich und in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Dächer mit einer 45° Dachneigung können in der Regel optimal genutzt werden. Dächer mit einer Dachneigung über 45° werden ausgeschlossen, da diese sehr raumwirksam und ortsuntypisch sind.

7.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings müssen diese parallel zur Dachfläche aufgestellt werden und die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden. Dies hat den Hintergrund, dass bei einer großflächigen Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen die benachbarte Bebauung nicht negativ durch eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe beeinflusst werden soll.

7.5.5 Oberirdische Lagerbehälter

Im Plangebiet ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung:

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

8. Grünordnung

Knickschutzstreifen

Entlang des Knicks am nördlichen Plangebietsrand ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten. Dieser entspricht dem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 LBO. Eine intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Beinträchtigungen des Knicks sind in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) zu vermeiden.

Begründung:

Ein Knick ist ein gemäß § 21 LNatSchG geschütztes Biotop. Um die Funktionalität des Knicks zu sichern, muss ein Knickschutzstreifen von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Die Einschränkungen der Gartennutzung entlang des Knicks dienen zu dessen Wurzelschutz und um die Beeinträchtigung der Knickfunktion zu minimieren.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Ersatzpflanzung zu ersetzen. Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualitäten Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Begründung:

Bei dem Erhalt des Baumbestandes handelt es sich um eine ortsbildprägende kleine Baumgruppe im Nordosten des Plangebietes. Die weiteren Bäume sind aufgrund ihrer Größe und ihrem Zustand (Stammdurchmesser ca. 60 cm) erhaltenswert und müssen bei Abgang ein durch gleichartige Pflanzungen ersetzt werden. Die angegebene Pflanzqualität dient der Sicherung eines Mindeststandards.

Bei den möglichen Baumaßnahmen sind die zu erhaltende Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzäune sowie Maßnahmen zum Stammschutz erzielen.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind in diesem Grundstücksbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um eine attraktive Gestaltung der Vorgärten zu gewährleisten und die Durchgrünung des Gebietes auch auf den privaten Grundstücken fortzusetzen, sind die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Siek wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.
Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

9.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und grenzt an einen Knick sowie dahinter an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Eine zusätzliche Bebauung ist grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen auf den Grundstücken möglich. Durch die Überplanung sind Rasenflächen, Gebüsche sowie einige Bäume betroffen. Die Bäume, die im Bereich der zusätzlich ausgewiesenen Baufenster stehen und die deshalb bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, weisen Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 60 cm auf. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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. Das bedeutet, dass für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist.
Die davon ausgenommenen und zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt und sind bei nicht vermeidbaren Maßnahmen in gleicher Qualität neu zu pflanzen.

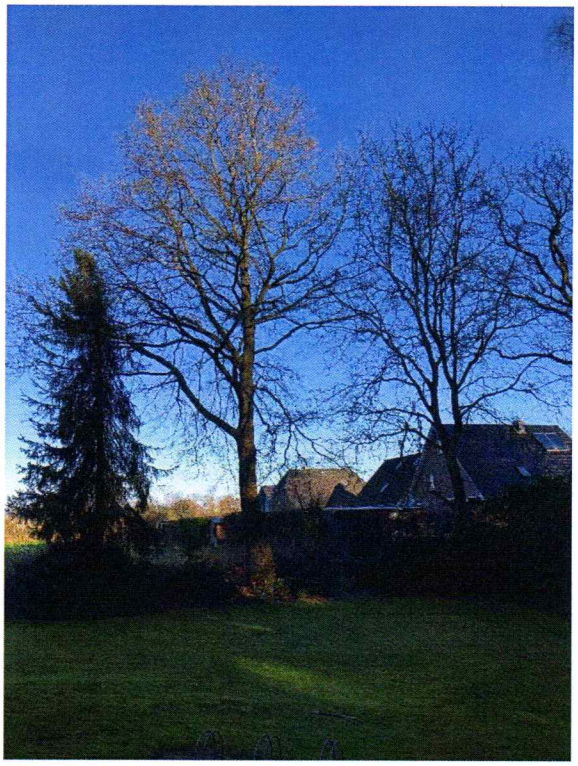


Abbildung 5 – zu erhalten festgesetzte Baumgruppe im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches, Forstdienstleistung Jakob Luckhardt

Für die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen kann aufgrund ihrer Nutzung als Gartenfläche ein Vorkommen der gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

9.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.
Das Plangebiet wird von bebauten Grundstücken eingenommen, die unterschiedlich große Gartenflächen aufweisen. Die Gartenflächen werden durch Rasenflächen, Pflanzbeete, Gebüsche und Bäume geprägt.

In den Gebüschen und in den Kronen der Bäume können Brutvögel vorkommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebüsche und die Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres gefällt werden dürfen.

A) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.
In den Gebüschen und Bäumen sind neben verschiedenen Singvögeln (Gartenrotschwanz, diverse Grasmücken, Star, Bluthänfling) und Meisen (Kohl-, Blau-, Sumpf-, Weiden-, Tannen-und Schwarzmeise) zu erwarten. Besonders der Knick bietet auch typischen Knick- und Heckenarten wie z.B. der Dorngrasmücke und Goldammer geeignete Lebensstätten.
Die im Plangebiet vorhandene Bebauung bietet zahlreiche Brutmöglichkeiten für an Gebäude brütenden Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperlinge etc.
Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz. Durch die Beseitigung von Gebüschen oder Bäumen können Bruthabitate verloren gehen.

B) Säugetiere

Fledermäuse:
Alle heimischen Fledermäuse stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Tierarten.
In bzw. an den Bäumen, die bei einer Bebauung beseitigt werden müssen, befinden sich weder Ritzen noch Löcher noch Baumhöhlen, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden können. In den Gärten ist deshalb kein Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten.
An den Gebäuden können potentiell Fledermäuse vorkommen. Da die Gebäude erhalten werden, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Fledermäuse beeinträchtigt werden. Jedoch kann es zu einer Beeinträchtigung durch neu installierte Beleuchtungsanlagen kommen.

C) Amphibien

Aufgrund des Bestandes des Siedlungsgebietes und die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie dem nicht Vorhandensein von Gewässern kann eine Betroffenheit von Amphibien ausgeschlossen werden.

9.3 Fazit

Für den Fall, dass vorhabenbedingt doch in Bestandsgebäude oder Gehölzstrukturen eingegriffen wird, ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen, um dann den evtl. entstehenden Ausgleichsbedarf ermitteln zu können.
Bei einer zukünftigen Planung kann es zu dem Verlust von Brutplätzen kommen. Durch diesen Verlust an Brutplätzen wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Vogelarten nicht verschlechtern.
Unter Einhaltung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegenüber:

- Bauzeitenregelung: alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (bspw. Baumfällungen, Gehölz- oder Vegetationsbeseitigungen) dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden.

Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm dürfen, ebenfalls nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden.

- Beleuchtungskonzept: Einsatz von fledermausfreundlicher (Straßen) Beleuchtung, um eine Beeinträchtigung durch weitere Lichtquellen zu minimieren (LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, gelbliche Lichtfarbe).

Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten werden.

10. Erschließung und Parkplätze

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße und die Straße „Großblöcken" erschlossen. Verkehrs- und Parkflächen, Regenwasserkanalisation, Stromversorgung und Straßenbeleuchtung sind in der Örtlichkeit vorhanden und werden daher nicht festgesetzt.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die 'Hamburger Wasserwerke'

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden. Es sind gemäß der Hydranten-Richtlinie ausreichend Hydranten im Plangebiet vorhanden, sodass die Hilfefrist eingehalten werden kann.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Siek'.

Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde. Da es sich um eine Bestandsplanung handelt wird die bestehende Regenwasserbeseitigung genutzt.

Um einen Beitrag zur Niederschlagsentwässerung beizutragen, regte die Gemeinde den einzelnen Bauherren an Garagen und überdachte Stellplätz sowie Schuppen mit Gründächern (lebende Pflanzen) zu versehen. Durch die Gründächer soll eine kleinteilige Rückhaltung des Niederschlagswassers erreicht werden, um den Wasserabfluss auf dem Grundstück geringfügig zu verzögern und die Versickerung über den Boden zu erleichtern bzw. zu entlasten. Ferner wird durch die Gemeinde begrüßt auf privaten Grundstücksflächen die Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Dabei sollte der Versiegelungsgrad höchstens 50% betragen. Es wird damit das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil möglichst geringzuhalten.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

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

Die Breitbandversorgung ist teils bereits vorhanden und befindet sich teils noch im Aufbau. Im Gemeindegebiet bieten neben der Telekom 'Kabel Deutschland' und die 'Vereinigte Stadtwerke Media' eine Breitbandversorgung an.

Versorgung mit Elektroenergie

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

Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Müllentsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die 'Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen'.

Im Kreisgebiet gilt die Straßenrandentsorgung. Das bedeutet, dass die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen in den Randbereich der Straßen, z.B. auf den Gehweg, aufgestellt werden müssen.

12. Altlasten

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. Der Kreis Stormarn weist in seiner Stellungnahme auf eine Altlastenverdachtsfläche auf einem benachbarten Grundstück hin. Im B-Plan Nr. 3 in der ursprünglichen Fassung ist die Fläche im Plangeltungsbereich enthalten. Im Zuge der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde der Bereich, auf Grund des Einzelfalles der Gastronomie, nicht berücksichtigt. Für die Gastronomie wurde von der Gemeinde Siek ein gesondertes Bauleitplanverfahren angestrebt. Die Belange der Altlastenverdachtsflächen werden dort gesondert behandelt.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eines Baugebietes und ist teilweise durch eine Wendeanlage überbaut. Aufgrund der Tatsache, dass auf der Fläche vor ca. 20 Jahren bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass dort keine archäologische Substanz anzutreffen ist.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen: 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 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.

14. Kampfmittel

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

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

15. Auswirkungen der Planung

Die Planung sichert den Bestand und soll künftige Entwicklungen, Abriss-Neubau bzw. Nachverdichtung in ortsangemessenem Maße ermöglichen. Die mögliche Schaffung eines zusätzlichen Einfamilienhaus-Grundstückes führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes.

16. Hinweise

Altlasten

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. In der direkten Umgebung liegt jedoch eine Altlastenverdachtsfläche vor.

Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb eines Baugebietes und ist teilweise durch eine Wendeanlage überbaut. Aufgrund der Tatsache, dass auf der Fläche vor ca. 20 Jahren bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass dort keine archäologische Substanz anzutreffen ist.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen: 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 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.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in

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

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

Im Rahmen der Beteiligung wurde angeregt aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und zu den übergeordneten Verkehrswegen ein schalltechnisches Gutachten erstellen zu lassen. Der Anregung wurde durch die Gemeinde Siek gefolgt und ein entsprechendes Gutachten bei dem Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH beauftragt.

Die Gemeinde Siek möchte mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 den aktuellen Bebauungsplan mit seiner Urfassung aus dem Jahr 1969 gemäß des heutigen Planungsrechts anpassen und weitere Entwicklungen steuern. Das Plangebiet ist bereits stark verdichtet und es bestehen lediglich rudimentäre Möglichkeiten eine Nachverdichtung durch Konversion eines Hausgartens zum Bauplatz, weitere Gebäude zu errichten. Weiterhin wird im Rahmen der Bauleitplanung auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr ergeben, dass unabhängig von einer baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen durch eine angemessene Grundrissgestaltung und ggf. auch durch passive Belüftungseinrichtungen sichergestellt werden können.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionen durch die Gewebebetriebe ergaben, dass gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts vorliegen. Die Berechnungen ergaben ferner, dass die schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Plangebiet und die entsprechenden Werte für Allgemeine Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Auch die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden tagsüber eingehalten. Nachts wirken keine schalltechnisch relevanten Maximalpegel im Plangebiet ein.

Die Gemeinde Siek verzichtet auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen zur Sicherung eines ungestörten Nachtschlafes, zum Schutz der Erholung dienenden Außenwohnbereiche sowie bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm im Rahmen der Bauleitplanung, da sich die neue Bebauung gem. § 34 BauGB nach Art und Maß einfügen muss. Da die Art der baulichen Nutzung maßgeblich für die Schutzwürdigkeit der Bebauung ist, soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 bemessen werden. Zudem soll im Einzelfall geprüft werden, ob zur Sicherung eines ungestörten Nachtschlafes schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen oder die Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage notwendig sind. Ebenfalls im Einzelfall soll geprüft werden, wie eine angemessene Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich sichergestellt werden kann. Als Grundlage für die Einzelnachweise stellt die Gemeinde Siek das vorliegende Fachgutachten zur Verfügung.

Die Begründung wurde am 12. Dez. 2024 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Siek, den 13. April 2026

Unterschrift/Siegel

Gemeinde Siek 1 Kreis Stormarn

.....

Andreas Bitzer

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 08.04.2026