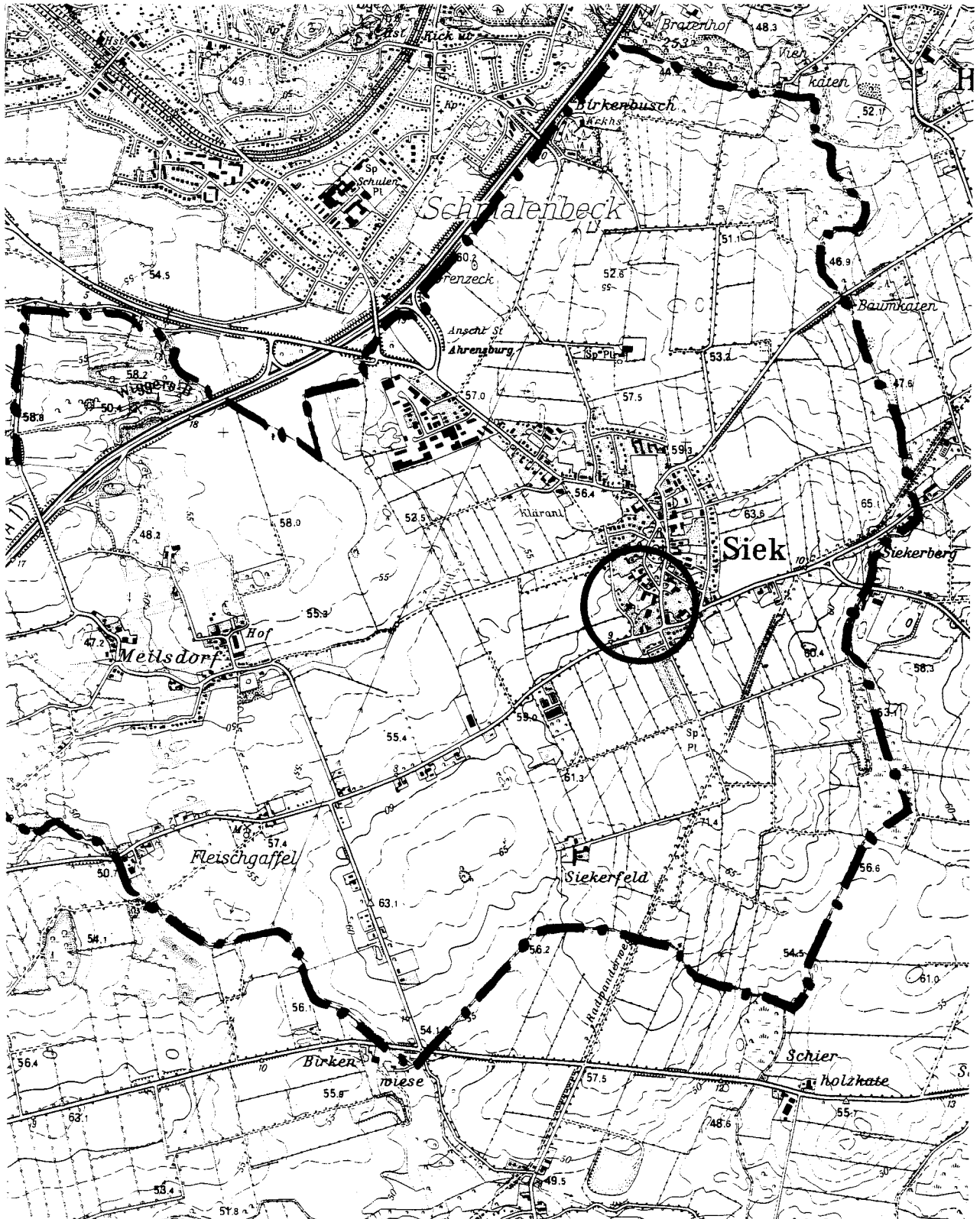


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Denkmalpflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 11 Neuaufstellung der Gemeinde Siek ist rechtskräftig. Planungsziel war seinerzeit neben Regelungen für die Gemeinbedarfsfläche und die Erhaltung und Fortentwicklung des bedeutsamen Ortsbildes um Kirche und Anger die Schaffung eines kleinen Baugebietes zwischen Kirchenweg und Hinterm Dorf. Aufgrund geänderter Vorstellungen für eine Bebauung dieser Freifläche betreibt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## b. Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt die Gemeinde Siek als im Ordnungsraum um Hamburg gelegen dar. Siek liegt innerhalb des 10 km-Radius um das Mittelzentrum Großhansdorf. Für alle Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung vorgegeben, diese liegt bei 20% Zunahme bis zum Jahr 2010, ausgehend vom Wohnungsbestand am 01.01.1995. Sämtliche Nachverdichtungen und Baulückenschließungen sind in diesem Rahmen mitzuzählen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Dezember 1998) zeigt Siek als Gemeinde am Rande der Siedlungsachse Hamburg-Ahrensburg-Bad Oldesloe, Teile des Gemeindegebietes im Nordwesten ragen in den Achsenraum hinein. Die Ortslage selbst wird, außer im Nordwesten, von einem regionalen Grünzug vergleichsweise eng eingefasst. Die Ortslage liegt weiterhin in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Textlich wird für Siek die Aussage getroffen, die im Achsenraum liegenden Gewerbeflächen im Nordwesten als wohnungsnahen Arbeitsstätten zu erweitern.

Nach Darstellung des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein (Dezember 1998) liegt Siek in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, Teile der Gemeinde werden als in der "übrigen Landesfläche" gelegen dargestellt. Dort gelten allgemeine Aussagen zum Naturschutz. Die Lage der Ortschaft in einem Wasserschongebiet ist ebenfalls aufgezeigt. Weitere Darstellungen finden sich nicht.

Der Landschaftsrahmenplan (September 1998) zeigt für Siek die Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, das Wasserschongebiet (vgl. Landschaftsprogramm) ist als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt. Weiterhin ist die Kirche als Baudenkmal aufgeführt, das südlich an die Ortslage angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist zudem dargestellt. Weitere Eintragungen in der Nähe der Ortschaft finden sich nicht.

Der Landschaftsplan der Gemeinde liegt vor. Für das Plangebiet des Änderungsbereiches sind im Bestand Biotope der Siedlungsflächen (Einzelhausbebauung, dörfliche Bebauung) sowie eine als Grünland genutzte Fläche dargestellt. Der Entwicklungsplan hat für den Änderungsbereich keine Darstellungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 widerspricht den Aussagen der übergeordneten Planungen nicht.

### c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Siek gilt der im Jahre 1977 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan Dorfgebiet dar. Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

### d. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst tlw. die Straßenrandbebauung Hinterm Dorf und Kirchenweg sowie den bislang unbebauten rückwärtigen Bereich. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

- im Norden: südliche Grenze des Flurstücks 86/5,
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie des Kirchenweges,
- im Süden: südöstliche Grenze der Flurstücke 77/4, 77/8, 74/7 und 74/8,
- im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hinterm Dorf.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im wesentlichen eine Neuordnung der geplanten Bebauung zwischen Kirchenweg und Hinterm Dorf. Das ursprünglich geplante kleine Dienstleistungszentrum am Kirchenweg ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde, dort soll eine Ergänzung der Straßenrandbebauung entstehen, während der rückwärtige Bereich dem kleinen Baugebiet zugeordnet wird. Im Bereich Hinterm Dorf bleiben die Regelungen zur vorhandenen Straßenrandbebauung nahezu unverändert, für das kleine Neubaugebiet wird im wesentlichen eine veränderte Grundstücksaufteilung vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Dorfgebiet festgesetzt. Dieses entspricht der dörflichen Struktur im Ortskern von Siek. Landwirtschaftliche Betriebe sind in Nachbarschaft zum Plangebiet vorhanden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die Ortsgestaltung nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird am Kirchenweg auf eine GRZ von 0,25 bis 0,35 reduziert. Da das Dienstleistungszentrum in der ursprünglich geplanten Form nicht mehr vorgesehen wird, ist die Herabstufung des Maßes der Nutzung für das Grundstück gerechtfertigt. Für die übrigen Bereiche verbleibt es bei einer GRZ von 0,25.

Die Bauweise wird entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde unterteilt in Bereiche mit zulässiger Einzelhausbebauung, Einzel- und Doppelhausbebauung und für ein Grundstück am Kirchenweg offener Bauweise festgesetzt. Diese detaillierten Festsetzungen entsprechen dem Planungswillen der Gemeinde, Doppelhäuser nur am Wendepunkt der geplanten Erschließungsstra-

ße und am Kirchenweg zuzulassen. Aufgrund der gewählten sparsamen Erschließung sollen verdichtete Bauweisen wie Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser nicht entstehen.

Generell erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde, ein Einfamilienhausgebiet in Anlehnung an die vorhandenen Einfamilienhäuser zu entwickeln, ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann bei Einzelhausbebauung eine typische, untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Bezüglich der Definition der Begriffe Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe erscheint es erforderlich, die von der Gemeinde gewünschte Bebauung des Gebietes zu verdeutlichen. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen in der Nähe des alten Ortskerns an diesem Standort nicht gewünscht sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Doppelhäuser außerhalb der hierfür festgesetzten Grundstücke würde aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

Wegen der besonderen Bedeutung der Bebauung am Kirchenweg für das Ortsbild wird zum Kirchenweg eine Baulinie festgesetzt. Die übrigen Baufenster entsprechen dem bereits vorliegenden Planungskonzept.

Gestaltungsvorschriften werden in dem Umfang vorgesehen, der für diesen sensiblen Bereich im Ortskern notwendig sind. Hierzu gehören neben einer max. zulässigen Sockel- und Firsthöhe Regelungen zur Ausbildung der Dächer. Im Mindestumgebungsschutzbereich der Kirche gelten zusätzlich weitergehende Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

## **b. Denkmalschutz**

Das Plangebiet wird durch den Mindestumgebungsschutzbereich der unter Denkmalschutz stehenden Kirche berührt. Unter Denkmalschutz steht auch der gesamte historische Anger von Siek als historische Grünanlage.

Innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches bedürfen Veränderungen der Umgebung, wenn dadurch der Eindruck des Kulturdenkmals beeinträchtigt werden kann, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes haben zum Teil auf die besonderen Ansprüche des Mindestumgebungsschutzbereiches der unter Denkmalschutz stehenden Kirche und der besonderen Eigenart der dörflichen Angerbebauung Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes allein nicht ausreichen, um das Ortsbild mit seiner typischen Bauweise zu bewahren. Grundsätzliche Zielvorgaben des Bebauungsplanes (Baulinien, Bauweise, Stellung der Gebäude, Gestaltungsregelungen) sollen jedoch die Grundlagen eines behutsamen Umgangs mit den Bebauungsstrukturen und dem historischem Erbe nahelegen. Dies dient auch einer Förderung des bewussten Umgangs mit vorhandenen Gegebenheiten im Rahmen der Bautätigkeit und der Gestaltung der Baugrundstücke. Eine Erhaltungssatzung wie auf der Ostseite der Hauptstraße wird jedoch von der Gemeinde nicht verfolgt.

### **c. Immissionen**

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird durch das erhebliche Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm der Landesstraße beeinträchtigt. Die Gemeinde hat zur Klärung der tatsächlichen Lärmbelastung der Baugebiete entlang der Hauptstraße ein Immissionsgutachten durch das Akustik-Labor Kiel erarbeiten lassen. Dieses Gutachten von 1985 wurde 1990 aktualisiert. Die darauf basierenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wurden, soweit zutreffend, in diese Änderung übernommen.

Die von der Stellplatzanlage der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ausgehenden Emissionen wurden im Ursprungsplan ebenfalls untersucht. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Schweinehaltung wird dort nicht mehr betrieben. Von der Getreidetrocknungsanlage gehen Immissionen aus, die bereits im Ursprungsplan aufgearbeitet wurde. Die durch diese Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung rückt nicht dichter an den Betrieb heran, so dass keine Verschlechterung der Situation entsteht. Die Baugenehmigung der Trocknungsanlage ist mit Hinweisen und Auflagen versehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

### **d. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Straßen Kirchenweg und Hinterm Dorf erschlossen. Zur Erschließung der geplanten inneren Grundstücke wird von der Straße Hinterm Dorf eine neue Wohnstraße in den hinteren Bereich geführt. Dieser Wohnweg ist als private Erschließungsstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Am Ende dieser Privatstraße wird ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist damit gegeben. Zum Kirchenweg wird eine fußläufige Verbindung mit einem Gehrecht belegt. Diese Quer Verbindung schafft für die Anlieger der Straße Hinterm Dorf und der neuen Baugrundstücke eine erhebliche Abkürzung zum Ortskern mit Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde.

Der private, ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl entlang des Kirchenweges vorhanden. In der geplanten Erschließungsstraße werden zwei Parkmöglichkeiten baulich durch eine Aufweitung vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Zufahrt für das angrenzende Grundstück vorgegeben. Entsprechende Regelungen werden in einem Vertrag zwischen Gemeinde und Investor getroffen.

## **3. Ver- und Entsorgung**

#### **a. Abwasser**

Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Siek angeschlossen. Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen.

#### **b. Oberflächenentwässerung**

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgt gemäß Erlaubnisbescheid der Wasserbehörde vom 24.07.2000. Eine Versickerung ist vorgesehen.

#### **c. Trinkwasser**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen.

#### **d. Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bedarfsfall durch Unterflurhydranten. Ansonsten steht der Teich nahe der Amtsverwaltung zu Löschzwecken zur Verfügung.

#### **e. Gas**

Das Baugebiet wird durch die Hamburger Gaswerke versorgt. Eine Gasdruck-Regelanlage besteht innerhalb der Verkehrsfläche südöstlich der Kirche.

#### **f. Elektrizität**

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk Großensee, Telefon 04154 - 60443 zu erfragen.

#### **g. Müll**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### **h. Fernmeldeeinrichtungen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes 2 Hamburg so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Siek wird naturschutzfachlich kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet. Die Änderung betrifft städtebauliche Zielsetzungen und führt abschließend betrachtet zu einer geringfügigen Reduzierung der versiegelbaren Flächen, da in Teilbereichen eine geringere GRZ vorgesehen wird. Zudem entfällt die im Ursprungsplan vorgesehene Stellplatzanlage.

Die im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer Ausnahme alle in die 1. Änderung des B-Planes übernommen worden. Die Ausnahme betrifft die im Ursprungsplan ausgewiesene Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nördlich der Wendeanlage. Bei einer aktuellen Ortsbesichtigung wurde der Bereich als nicht erhaltenswert angesehen, im Bestand sind lediglich Nitrophyten wie gr. Brennessel, Kletten-Labkraut, Giersch sowie vereinzelt Brombeeren, Gehölzstrukturen finden sich kaum. Da sich der Grundstücksteil noch im ursprünglichen Zustand befindet, ist die Herausnahme dieses Erhaltungsgebotes als eine Korrektur anzusehen.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

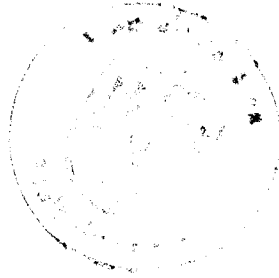
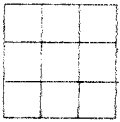
### 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.08.2000 gebilligt.

Siek,

08. Nov. 2000

Planverfasser:



*Thomas*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT