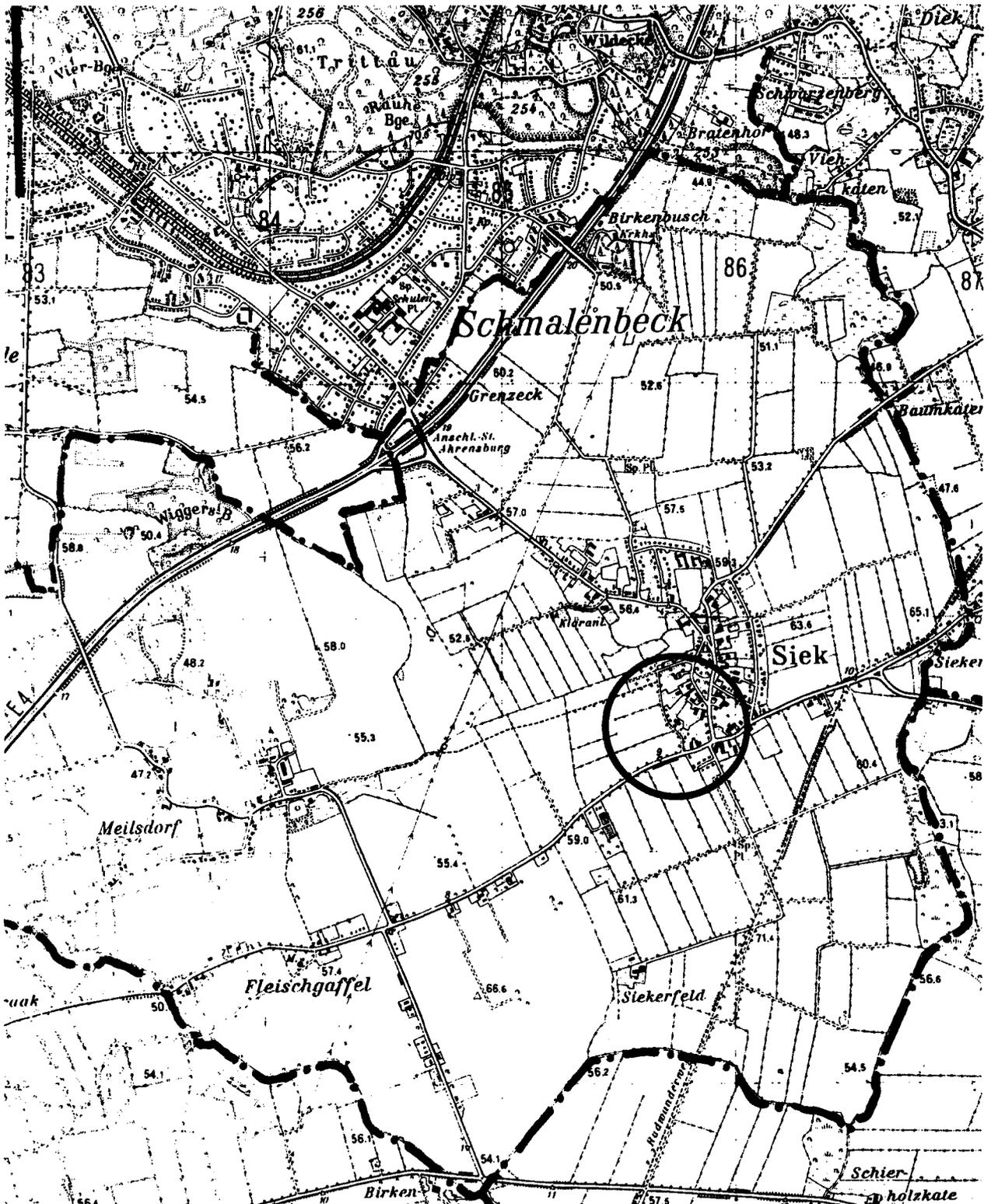


Gebiet: Südwestlich Kirchenweg, westlich Hauptstraße
und östlich der Straße Hinterm Dorf

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsauferfertigung

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. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Denkmalpflege
- d. Immissionen
- e. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Das Plangebiet erfaßt den südwestlichen Teil des an den D O R F A N G E R angrenzenden Bereiches der Ortsmitte der Gemeinde Siek. Damit werden historisch gewachsene Bauflächen, die heute noch überwiegend dörflich geprägt sind, erfaßt. Der D E N K M A L B E R E I C H Kirche mit Dorfanger wird durch die Planung berührt. Die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist Teil der umfassenden bauleitplanerischen Absicht der Gemeinde, das vorhandene Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

In der Gemeinde Siek besteht der Bedarf an kleineren Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen. Aufgrund der bevorstehenden Aufgabe des im Zentrum ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers soll die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Einrichtungen kleinerer Dienstleistungsunternehmen (Einzelhandel, Praxen) und die Steuerung der Zulassung von Wohnnutzungen forciert werden. Dabei ist die Erhaltung des bedeutsamen Ortsbildes sowie der behutsame Umgang mit historischen Strukturen wichtiges Ziel der Gemeinde.

Auf der Freifläche zwischen der Bebauung im Kirchenweg und der Straße Hinterm sollen Baugrundstücke vorgesehen werden, die einen Übergang zwischen verdichteter Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Bereichen herstellen.

Das Gebiet der im Süden und Osten anschließenden Gemeinbedarfsfläche mit Dorfgemeinschaftshaus, Mehrzweckhalle und Sportlerheim soll in die aktuelle Planung einbezogen werden, um die Verträglichkeit der Bebauung mit dem empfindlichen Denkmalbereich um den Dorfanger zu gewährleisten.

b. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Siek liegt nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Der Gemeinde sind die Hauptfunktionen Wohnen sowie die Nebenfunktionen Agrar und Gewerbe zugeordnet. Siek liegt nach den regionalplanerischen Vorgaben im Achsenzwischenraum. Die Siedlungstätigkeit soll sich danach am örtlichen Bedarf orientieren.

Das angestrebte kleinere Dienstleistungszentrum soll lediglich der örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Die Größe der Einrichtungen wird durch das festgesetzte Dorfgebiet beschränkt. Insofern wird von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausgegangen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Siek gilt der im Jahre 1977 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplanes weist der F-Plan im Norden D O R F G E B I E T , im Süden F L Ä C H E F Ü R G E M E I N B E D A R F und eine G R Ü N F L Ä C H E aus.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt diese Vorgaben. Die bisher festgesetzte Grünfläche wurde jedoch nicht angelegt. Hierfür bestehen Genehmigungen zur Nutzung

als Stellplatzanlage für die Mehrzweckhalle. Aufgrund dieser tatsächlichen Nutzung berücksichtigt die Neuaufstellung die Stellplatzanlage. Ein Kinderspielplatz ist in Verbindung mit dem Neubau des Sportlerheimes im Süden der Gemeinbedarfsfläche angelegt worden. Es besteht eine unmittelbare Verbindung mit der Gemeinbedarfsfläche. Im B-Plan wird die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Insofern erscheint die Festsetzung einer separaten Grünfläche -Spielplatz- nicht erforderlich. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes werden, abgesehen von der vorgenannten geringfügigen Abweichung, übernommen. Die Gemeinde geht von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan aus.

d. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 wird durch die Neuaufstellung und Ergänzung im Norden und Westen erweitert. Das Gebiet zwischen dem südlichen Angerbereich, der Mehrzweckhalle und der Straße Hinterm Dorf wird überplant. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

im Norden:	südliche Grenze des Flurstücks 86/5, südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 80/5,
im Osten:	südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Kirchenweges, westliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße
im Süden:	nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 64/2, westliche Grenze der Flurstücke 161/64 und 160/64, nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 70/4, nördliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Landstraße
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hinterm Dorf.

Der Bebauungsplan ist überwiegend bebaut und setzt sich aus folgenden Flächennutzungen zusammen:

Dorfgebiet	1,62 ha
Verkehrsflächen	0,13 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,75 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße, gesamt	2,5 ha

2. Planinhalt

Die Gemeinde geht von der Zielsetzung einer behutsamen Ordnung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes aus. Die Umnutzungen vorhandener Gebäude und Grundstücke sowie die Siedlungsentwicklung im ortskernnahen Bereich sollen der schützenswerten Eigenart des Dorfes untergeordnet werden. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen nach den Kriterien der vorhandenen Gebäudegestalt, der Bebauungsstruktur und der räumlichen Beziehung zum Angerbereich aufgenommen worden.

a. Städtebau

Ein Element für die Aufstellung des Bebauungsplans stellt die für das Ortsbild bedeutsame Bebauungsstruktur des Angerbereiches dar. In ihrer typischen Rundform um die denkmalgeschützte Kirche als Mittelpunkt, ist dieser Ortskern als Kulturgut besonders erhaltenswert. Die Gemeinde hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, die Erhaltung vorhandener Strukturen zu sichern. Dabei spielt der übernommene Mindestumgebungsschutzbereich, der für die Ortsgestaltung von besonderer Bedeutung erscheint, eine wichtige Rolle.

Die Bebauung dieses Angerbereichs erfaßt den Gebäudekomplex unmittelbar am Rand des Kirchenweges. Die Bebauung mit Einzelgebäuden ist aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entstanden. Aufgrund der vorhandenen Durchmischung des Bereiches und vorhandener benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe wird ein **D O R F G E B I E T** festgesetzt. Die Gemeinde möchte dörfliche Nutzungen weiterhin ermöglichen. Insbesondere das angestrebte bereits erwähnte kleinere Dienstleistungszentrum soll Versorgungsfunktionen übernehmen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als untypische Großformen und störende Strukturen werden ausgeschlossen.

Die Bebauung an der Nordostseite der Straße Hinterm Dorf besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, unterschiedlich in Ausrichtung und Abstand zur Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt ein Knick die Straße von der freien Landschaft ab. Von der Straße gehen Zufahrten zu den Stellplatzanlagen der bestehenden Nutzungen ab. Die dazwischen liegende Freifläche wird einer Bebauung zugeführt. Durch die Anordnung der Baufenster als Rundling entsteht ein eigenständiger Charakter. Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, Außenwände und Einfriedungen sollen eine behutsame Einfügung an den benachbarten historischen Bereich ermöglichen. Aufgrund des räumlichen Zusammenhanges mit den unterschiedlichen dorftypischen Nutzungen, wird eine durchgängige Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

Am südlichen Zipfel des Dorfgangers befindet sich die 1911 errichtete Alte Schule, die den südlichen Abschluß des Mindestumgebungsschutzbereiches bildet. Der Gebäudekomplex hat in seiner Ausrichtung den Eingangscharakter zum Anger. Dieser Eindruck wird durch ansprechende Architektur des Gebäudes und der bestehenden Baumreihe in Fortführung des Angers entlang der Hauptstraße unterstrichen. Durch untergeordnete eingeschossige Nebengebäude angebunden, schließt sich die neuere großformatige Mehrzweckhalle an. Durch die von der Straße zurückgesetzte Lage und die starke Eingrünung des Grundstücks bleibt der unmaßstäbliche Baukörper in seiner Wirkung auf das Ortsbild ohne großen Einfluß. Dieser Bereich mit den Zweckbestimmungen Sporthalle/Mehrzweckhalle, Dorfgemeinschaftshaus, Sportlerheim und Spielplatz wird als Fläche für den **G E M E I N B E D A R F** festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird am Kirchenweg mit einer GRZ von 0,35 für die Gemeinbedarffläche von 0,4 und für den Bereich Hinterm Dorf mit 0,25 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den bestehenden Ausnutzungsziffern und stellen eine sinnvolle Abstufung zum Ortsrand dar.

Das vorhandene Bild der Bebauung, die jeweilige Gebäudeausrichtung und die Bauweise stellen ein schützenswertes städtebauliche Elemente dar. Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen vor, die die vorhandene Gebäudestruktur aufnehmen und auch bei einer neuen Bebauung zu berücksichtigen sind.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) liegt die Gemeinde Siek in einem mit besonderer Erholungseignung gekennzeichneten Gebiet. Südlich der Ortslage ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Für das B-Plangebiet selbst macht der Plan keine weitergehenden Aussagen.

Im Bestandsplan des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Siek ist der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet als „Siedlungsgebiete mit dörflichen Charakter“ dargestellt. Lediglich der im rückwärtigen Bereich liegende südliche Abschnitt des Flurstücks 77/6 wird als Grünland gekennzeichnet. Diese Flächenzuweisung ist auch im Entwicklungsplan zu finden, d. h., daß der Landschaftsplan von der Beibehaltung der Grünlandnutzung ausgeht. Die im Rahmen des B-Plans im Innenbereich vorgesehene rückwärtige Bebauung zieht auch diese Fläche in die Planung mit ein, so daß die geplante Bebauung den Zielen der Landschaftsplanung zunächst widerspricht.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt heute im wesentlichen bebaute Bereiche. Neben der dem Gemeinbedarf zugeordneten Stellplatzanlage findet man nur eine größere zusammenhängende Freifläche im Plangebiet, und zwar zwischen der Bebauung Hinterm Dorf und im Kirchenweg. Die Fläche besteht aus den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 77/6 und 80/6 und wird in der nordwestlichen Hälfte siedlungsbezogen als Garten genutzt, während die südöstliche Hälfte als Grünland dient.

Darstellung des Eingriffs

Durch die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff nach § 8 a BNatSchG vorbereitet.

Für die südöstliche Hälfte des Plangebiets existiert bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1979. Die Neuaufstellung führt in diesem Abschnitt zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als nach altem Planrecht möglich, da die Festsetzungen bezogen auf die mögliche Überbauung und Versiegelung weitgehend aus dem alten B-Plan übernommen werden. Die im B-Plan von 1979 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielplatz wird im Zuge der Neuaufstellung mit der Festsetzung einer Stellplatzanlage überplant. Für diese wurde jedoch bereits im Februar 1994 eine Baugenehmigung erteilt, so daß es für den südöstlichen Teil des Plangebiets weder in Zusammenhang mit der Bebauung noch mit der Stellplatzanlage zu einer eingriffsrelevanten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommt.

Für den bisher unbeplanten Innenbereich, also der nordwestlichen Hälfte des Plangebiets, kann davon ausgegangen werden, daß sich der Eingriff auf die 6 neu entstehenden Grundstücke im rückwärtigen Bereich und deren Erschließung beschränkt. Die Festsetzungen für die bereits bestehende Bebauung an der Straße Hinterm Dorf orientieren sich am derzeitigen Bestand bzw. an bereits erfolgten Genehmigungen und führen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung. Die vorgesehene Verbindung der Baukörper auf dem Flurstück 77/6 und die südlich zugeordnete Stellplatzanlage wären heute nach § 34 BauGB bereits genehmigungsfähig und sind somit nicht als Eingriff zu werten.

Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a BNatSchG, die von einer qualifizierten Landschaftsplanerin vorgenommen wird, beschränkt sich somit auf die neuen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 3.800 m² und der geplanten Stichstraße mit einer Fläche von ca. 720 m².

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist in der Regel also nicht notwendig. Soweit der Eingriff zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas beiträgt, findet dies in der Bilanzierung Berücksichtigung. Bezogen auf den Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum im südöstlichen Abschnitt um intensiv als Pferdeweide genutztes Grünland unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Bereich der nordwestlich davon gelegenen Gartenfläche gibt es hingegen im rückwärtigen Bereich nicht bzw. nur sehr extensiv genutzte Bereiche. Der dort zu findende überalterte Obstbaumbestand und die Gras- und Krautflur sind zwar nach den Hinweisen der MNU nicht den Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz zuzurechnen, es muß hier aber mit nachhaltigen Beeinträchtigungen in bezug auf den Biotopschutz gerechnet werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, ist hier demnach nur für die Flächen im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 80/6 durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des vom Eingriff betroffenen Raumes liegt durch die Versiegelung vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser**. Der Eingriff in das **Landschaftsbild**, der in der Regel zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führt, ist im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Der anstehende Boden ist auf den vom Eingriff betroffenen Flächen heute durchgehend unversiegelt. Der Teil der geplanten Erschließung, der im Bereich der Bebauung "Hinterm Dorf" liegt, wird derzeit noch als landwirtschaftliche Zufahrt für das im rückwärtigen Bereich liegende Grünland genutzt. Hier muß davon ausgegangen werden, daß das Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen zu einer Verdichtung des Bodens geführt hat. Für das Grünland und den westlich anschließenden Hausgarten ist anzunehmen, daß der Bodenhaushalt durch die Bewirtschaftung bereits gestört ist (Schadstoffeinträge, Verdichtung etc.).

Die geplante Nutzung führt durch die Überbauung, die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und die notwendige Erschließung der Grundstücke zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von knapp 40% beigetragen. Zu einer weiteren Versiegelung führt die notwendige Erschließungsfläche. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfaßt 720 m². Zur Minimierung wird hier empfohlen die Straße lediglich auf einer Breite von 3,50 m zu befestigen und die Ränder mit

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

einer Breite von je 1,40 m weitgehend unbefestigt zu lassen. Diese Ausweichstreifen könnten bspw. als Schotterrassen hergestellt werden. In die Eingriffsbilanzierung hat allerdings die gesamte Verkehrsfläche einzugehen, da sie im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans vollständig versiegelt werden könnte.

Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken mit wasser-durchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß Festsetzungen von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	950	--	285
zusätzl. Versiegelung	--	475	95
Haupterschließung	720	--	215
SUMME	1.670	475	595

Durch den Nachweis einer rund 600 m² großen Ausgleichsfläche ist für die nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet.

Durch die, durch den B-Plan vorbereitete, Versiegelung auf den Grundstücken und im Rahmen der Erschließung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,25 und die damit einhergehende Begrenzung der Versiegelung auf knapp 40% wird der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen auch beim Wasserhaushalt die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien auf den Grund-

stücken zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Das auf der Stichstraße anfallende Oberflächenwasser kann auf den unbefestigten Ausweichstreifen versickert werden.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum liegt in der Gemeinde Siek südwestlich des Dorfangers. Er liegt aber bereits jenseits der Grenzen des Mindestumgebungsschutzbereichs der auf dem Anger befindlichen Kirche, der aus denkmalschützerischen Gründen festgelegt wurde.

Durch die geplante rückwärtige Bebauung wird der Ortsrand nicht wesentlich geändert. Er läuft im Westen heute bereits entlang des Gartens von Flurstück 80/6. Das östlich liegende Grünland kann im eigentlichen Sinne nicht mehr als Landschaftsraum verstanden werden, da die Weide rundum von siedlungsbezogener Nutzung umgeben ist. Über diese Flächen geht die geplante Bebauung nicht hinaus. Dementsprechend kann hier auch nur sehr bedingt von einem Verlust an Landschaftsraum gesprochen werden.

Aus diesem Grund und dem Verlust einer Verknüpfung zwischen Grünland und Landschaftsraum durch die dazwischen entstehende Bebauung, scheint die Erschließung der Weide als Wohnbaufläche entgegen den Aussagen des Landschaftsplans vertretbar. Auch die bereits vorhandene Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, läßt eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu.

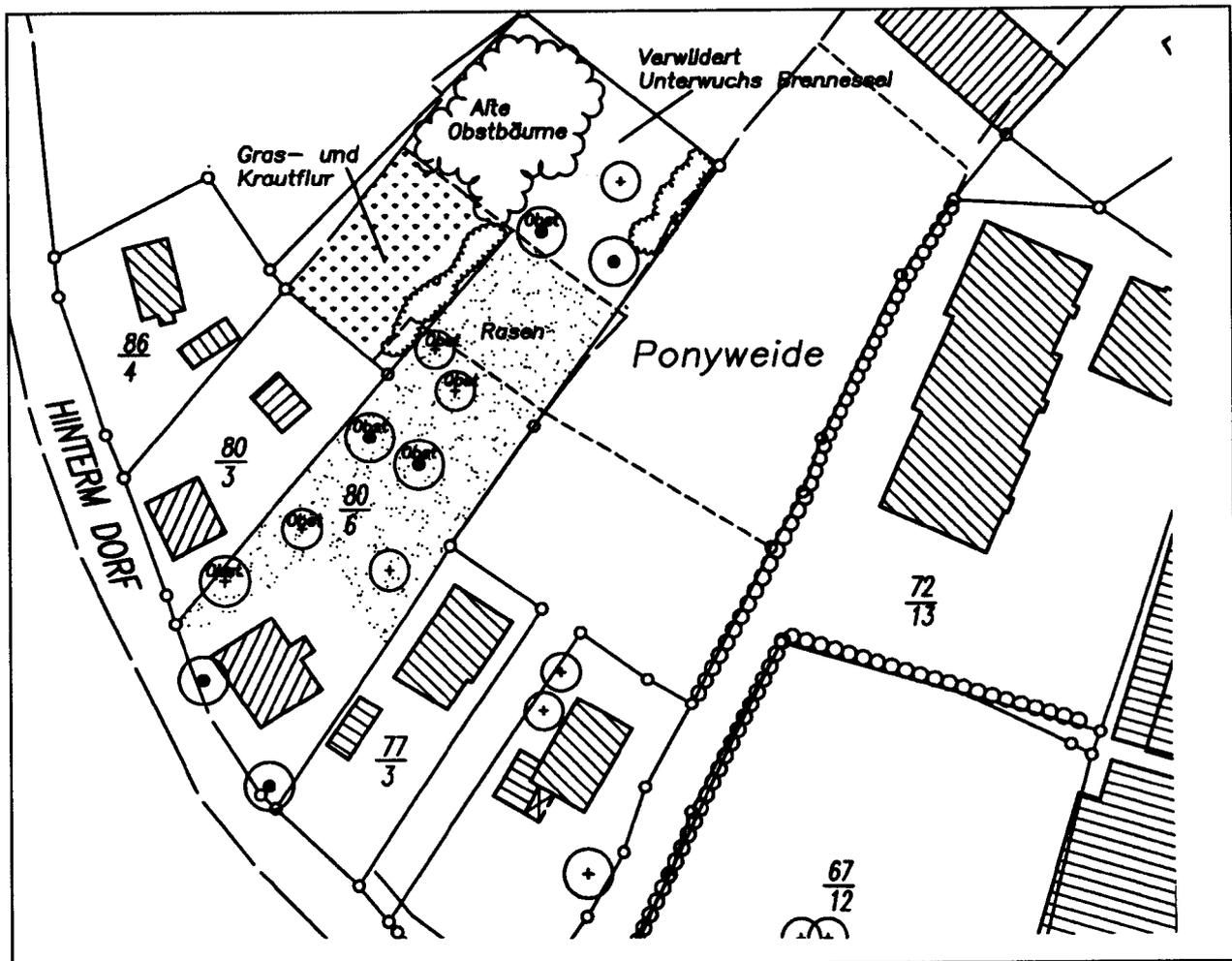
Entscheidend für das Landschaftsbild ist wie sich die neue Bebauung, die lediglich vom Westen, von der Straße Hinterm Dorf einsehbar ist, in die umliegende bauliche Nutzung und die angrenzende Landschaft einpaßt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan macht dafür neben der Reduzierung der GRZ auf 0,25 auch Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, Außenwände und Einfriedungen. Außerdem werden Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Geländeniveaus getroffen. Zusätzlich werden an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen, die dem Landschaftsraum zugewandt sind, lineare Gehölzpflanzungen vorgesehen, die unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes anzupflanzen sind.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Minimierungsmaßnahmen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Nach § 15a oder b LNatSchG unter Schutz stehende Biotope, wie bspw. Knicks finden sich im vom Eingriff betroffenen Raum nicht. Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich beim Großteil der vom Eingriff betroffenen Flächen um solche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind dort nicht zu erwarten.



Skizze zum Bestand des vom Eingriff betroffenen Raumes (Flurstücke 80/6 und 77/6)

Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Bereiche in der nordwestlichen Hälfte des Flurstücks 80/6. Im hinteren Teil dieses Abschnittes findet man einen dichten Obstbaumbestand (ca. 450 m²). Die Fläche wird nicht mehr bewirtschaftet oder gepflegt, die Bäume sind alt und zum Teil abgängig. Der Unterwuchs besteht aufgrund des dichten "Laubdaches" überwiegend aus Moosen. Durch die extensive Bewirtschaftung hat sich hier ein Lebensraum mit ganz eigenem Charakter entwickeln können, der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als erhaltenswert einzustufen ist. Das Gleiche gilt für die südlich angrenzende Gras- und Krautflur (ca. 470 m²). Beide Flächen nehmen in ihrer ökologischen Wertigkeit eine Mittelstellung zwischen den klar definierten „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ und „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ ein.

Beide Lebensräume werden mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans überplant. Auch wenn die Baugrenzen nur teilweise innerhalb dieser Flächen liegen, muß von einem Verlust der Lebensraumqualitäten ausgegangen werden, da auf den klein dimensionierten Grundstücken der Erhalt dieser Bereiche zu einer unzumutbaren Härte gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern führen würde.

Dementsprechend muß die nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Beide Flächen sind dafür aufgrund ihrer Wertigkeit im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, wobei der derzeit bestehende Obstbaumbestand durch eine locker bepflanzte Obstbaumwiese zu ersetzen ist. Es würde sich

so ein Flächenbedarf von 920 m² ergeben. Dieser kann durch den Ausgleich verringert werden, der auf diesen Flächen bereits im Rahmen des Schutzgutes Boden gefordert wurde. Dies sind gut 90 m², so daß ein Bedarf von 830 m² Ausgleichsfläche verbleibt. Die Anrechenbarkeit des Ausgleichs für das Schutzgut Boden richtet sich nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt, wonach diese Anrechenbarkeit nur bei „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ unzulässig ist.

Die andere Hälfte des Flurstücks 80/6 ist überwiegend Rasenfläche mit mehreren eingestreuten Obstbäumen. Die Festsetzung der Baugrenzen nimmt auf die Standorte erhaltenswerter Obstbäume weitgehend Rücksicht. Zusätzlich wird aber, um diesen durch Obstbäume dominierten Charakter der Fläche zu erhalten, die Festsetzung getroffen, daß Obstbäume für den Fall ihrer Entfernung durch eine Neuanspflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen sind.

Durch den Nachweis einer rund 830 m² großen Ausgleichsfläche, die zur Hälfte als Streuobstwiese zur anderen Hälfte als Gras- und Krautflur zu entwickeln ist oder eine ähnliche Biotopneuschaffung gleicher Dimensionierung ist für die nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften ausreichend Ersatz geleistet.

Klima / Luft

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch die geplanten Vorhaben in einem B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Durch die geplante rückwärtige Bebauung wird die bestehende Weide als Kaltluftquelle vollständig mit Baugrundstücken überplant. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die später, auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen, auf den Baugrundstücken stattfindenden Anpflanzungen (Hausgärten) die klimatischen Funktionen der Weidefläche weitgehend übernehmen. Eine übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen auf den Grundstücken (max. 30%) ist aufgrund der Beschattung durch die o. g. Hausgärten nicht zu erwarten.

Auch im Bereich der Stichstraße ist aufgrund der empfohlenen minimalen Befestigung, die nach Möglichkeit mit einer gepflasterten Oberfläche herzustellen ist, nicht mit einer übermäßigen Aufheizung der Fläche und damit nicht mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft zu rechnen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Ausgleichsfläche

Für die ausreichende Kompensation des, durch den B-Plan vorbereiteten, Eingriffs besteht insgesamt ein Bedarf an 1.430 m² Ausgleichsfläche (Schutzgut Boden, Arten und Lebensgemeinschaften). Im Plangebiet selber und auch unmittelbar angrenzend an den vom Eingriff betroffenen Raum steht eine Fläche in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung. Weitere naturnahe Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die den Bedarf an Ausgleichsfläche reduzieren könnten, erscheinen aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht sinnvoll.

Die Gemeinde überprüft deshalb die Möglichkeiten einer Realisierung der Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle. Im Zusammenhang mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 16 wird die Unterbringung des Ausgleichbedarfes innerhalb der Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 14 überprüft. Dazu soll der B-Plan 14 entsprechend geändert werden. Die Fläche umfaßt insgesamt rund 2 ha und verfügt unter Berücksichtigung der für die Kompensation des B-Plan Nr. 14 und auch des gegenüberliegenden B-Plan Nr. 15 und B-Plan 16 benötigten Flächen ausreichend Reserven. Der vom Eingriff betroffene Raum des B-Plangebiets Nr. 11 neu steht über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit der angesprochenen Ausgleichsfläche in einer naturräumlichen Verbindung (im Mittel ca. 430 m Richtung Nordnordwest). Ein städtebaulicher Zusammenhang des Ortskernes mit dieser innerörtlichen Freifläche, die an den Ortskern angrenzt, besteht.

Neben der Extensivierung der Grünlandnutzung war dort auch die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, so daß eine Übereinstimmung zu den für den B-Plan Nr. 11 neu als Ausgleich geforderten Maßnahmen, Anlage einer Streuobstwiese und Entwicklung einer Gras- und Krautflur bestand. Eine neuere Planung sieht ein Feuchtbiotop, ein Feldgehölz sowie eine großflächige Grünlandextensivierung vor. Diese Planänderung der konkreten Ausgleichsflächenausgestaltung erscheint vertretbar, da Feuchtbiotope in der Umgebung anderer Biotope gekoppelt mit Extensivierungsmaßnahmen eine hohe bis sehr hohe ökologische Wertigkeit erreichen können und sie zudem in der Vergangenheit enorm an Anzahl und Fläche verloren haben. Für den Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung und Ergänzung der Gemeinde Siek wurde im Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung überschlägig ein Ausgleich von 2.000 qm einkalkuliert.

Grünordnung

Aufgrund der weitgehend bestehenden Strukturen im B-Plangebiet ist der Bedarf an grünordnerischen Maßnahmen gering. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 25 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von etwa 8 cm) werden mit einem Erhaltungsgebot versehen, Obstbäume werden aufgrund des mit dem Alter abnehmenden Ernteertrages von dieser Regelung ausgenommen. Neben der Festsetzung einer Heckenpflanzung an der westlichen Grenze zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin, wie sie im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bereits gefordert wurde, kommt als weitere Maßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen in Betracht. Hierzu trifft der B-Plan Aussagen zum Maß und zur Qualität der Pflanzmaßnahmen.

Die bereits innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen befindlichen Laubbäume werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Für die Flächen des Gemeinbedarfs bedeutet dies, daß bei einer Neuanlage der Stellplätze diese Bäume zu integrieren sind, was ohne weiteres möglich ist.

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes erscheinen nicht notwendig.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Planes, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung, gefördert werden. Gleiches gilt für die extensive Begrünung von Garagendächern.

c. 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 gem. § 5 Abs. 3. Als sog. einfaches Kulturdenkmal ist die Reet-

dachkate am Kirchenweg in der Denkmalkartei des Kreises Stormarn aufgeführt. Eine Erhaltung des Gebäudes wird bei der beabsichtigten Umnutzung des Grundstücks empfohlen.

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.

d. Immissionen

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird im Verlauf der Hauptstraße 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 im Gutachten vorgesehenen Schutzvorkehrungen an den Gebäuden selbst sind als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen festgesetzt worden. Aufgrund der Ortslage und der Vorbelastung kommen aktive Schallschutzvorkehrungen nicht in Frage.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde berücksichtigt, daß die Anforderungen innerhalb des Lärmpegelbereiches II durch die Forderungen des Wärmeschutzes bereits erfüllt werden. Aus den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 lassen sich die erforderlichen Einzelschalldämmmaße von Außenwänden und Fenstern für übliche Raumgrößen und Bauteilabmessungen ableiten. Sonst ist die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" heranzuziehen.

Die von der Stellplatzanlage ausgehenden Emissionen wurden im vereinfachten Verfahren nach DIN 18005 ermittelt und auf ihre Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen hin untersucht. Es wurde von ca. 80 Pkw und einer Verweildauer von zwei bis vier Stunden ausgegangen. Aufgrund der großen Entfernung zu den nächsten vorhandenen und geplanten Wohngebäuden ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, so daß auf gesonderte Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden konnte. Eine weitere Abschirmung ist durch bestehende Bepflanzung gegeben.

Das hohe Verkehrsaufkommen stellt nicht nur ein Problem für die zu treffenden Schutzvorkehrungen an den Gebäuden dar. Die Frage der Wohnqualität des Gebietes ist direkt mit allen

angestrebten Maßnahmen zur Erhaltung des wertvollen Ortsbildes verbunden. Daher hat die Gemeinde Siek unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die Umgestaltung und Verbesserung der Verkehrsanlagen im Zuge der Hauptstraße geplant. Die Baumaßnahmen wurden bereits begonnen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Von der Schweinehaltung und der Getreidetrocknungsanlage gehen Immissionen aus, die das Gebiet berühren. Die Lärmsituation des Betriebs wurde bereits im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens detailliert untersucht. Danach sind auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück (Fl.-Stück 80/5) Wohnungen in die Nebengebäude gebaut worden.

Aufgrund der bestehenden unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebes zu vorhandenen Wohnungen wird der landwirtschaftliche Betrieb durch die zulässige Neubebauung nicht eingeschränkt. Aufgrund des Abstands der neuen Grundstücke zum Betrieb und der Akzeptanz landwirtschaftlicher Immissionen in einem Dorfgebiet hält die Gemeinde die vorgesehene bauliche Entwicklung für vertretbar.

e. Erschließung

Die Gemeinde Siek liegt im Bereich wichtiger überörtlicher Verkehrsverbindungen. Entlang der Plangebietsgrenze dieses Bebauungsplans führt die Landesstraße 224 (Hauptstraße, Alte Landstraße), die den Siedlungsraum Ahrensburg / Großhansdorf mit dem Unterzentrum Trittau verbindet und gleichzeitig direkten Zugang zur Bundesautobahn Hamburg-Lübeck schafft. Die Landesstraße findet Anbindung an die Kreisstraße 97 (Hoisdorfer Weg) zur Nachbargemeinde Hoisdorf.

Das Plangebiet wird durch die Straßen Kirchenweg, Hauptstraße und Hinterm Dorf erschlossen. Zur Erschließung der neuen inneren Grundstücke wird von der Straße Hinterm Dorf eine neue Wohnstraße in den hinteren Bereich geführt. Von hier aus wird es auch möglich sein die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 77/5 zu erreichen. Zum Kirchenweg wird eine fußläufige Verbindung mit einem Gehrecht belegt. Diese Querverbindung schafft für die Anlieger der Straße Hinterm Dorf und der neuen Baugrundstücke eine erhebliche Abkürzung zum Ortskern mit Anbindung an den ÖPNV und den vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde.

Öffentliche P A R K P L Ä T Z E sind in ausreichender Anzahl entlang des Kirchenweges vorhanden.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

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

b. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Das auf der Stichstraße anfallende Oberflächenwasser kann auf den unbefestigten Ausweichstreifen versickert werden. Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen wird geachtet.

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. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.10.1995 gebilligt.

Siek, 20. März 1997

Rommel
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Detlev Stolzenberg
DIPL.-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

