

GEMEINDE SIEK

Bebauungsplan Nr. 12 - Vorhabenbezogene 6. Änderung -

für das Gebiet Dorfmitte, östlich der Kirche zwischen
Amtsverwaltung, Hauptstraße, Alte Landstraße, und
Neue Straße, hier: ‚Neue Straße 19 a‘

Begründung



SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand.....	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziele der Planung.....	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	5
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	7
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	8
3.4 Hinweise	9
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
4. Kosten.....	9

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11.06.2013, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits bebauten Grundstücks, das innerhalb des Siedlungsgebietes liegt und nicht an die freie Landschaft angrenzt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	28.08./28.10.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.10.2013
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	27.11.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.12.2013 - 15.01.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	15.04.2014

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Siek gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Siek gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Da im Bebauungsplan ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Heilpädagogisches Wohnen' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das 0,217 ha große Plangebiet liegt in der zweiten Baureihe an der 'Neuen Straße'. Es liegt westlich der Grundstücke 'Neue Straße 17 und 19'. Das Plangebiet umfasst das Grundstück 'Neue Straße 19 a', das durch eine eigene Zufahrt an die 'Neue Straße' angebunden ist.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, auf dem ein Wohngebäude und zwei Garagen stehen. Ansonsten wird das Grundstück von Rasen- und Gartenflächen eingenommen.

Das Grundstück ist in dem Bereich, der westlich der Zufahrt liegt, nahezu eben. Dieser Bereich liegt ca. 0,50 m höher als die Straße. Die Zufahrt ist somit, von der 'Neuen Straße' aus betrachtet, leicht ansteigend.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Grundstück 'Neue Straße 19 a' ist Eigentum des Vereins 'Lebenshilfe für Menschen mit geistigen oder anderen Behinderungen, Kreisvereinigung Stormarn e. V.'. In dem Wohnhaus leben acht Kinder und Jugendliche mit geistigen oder anderen Behinderungen sowie eine Betreuungsperson. Tags-

über werden die Kinder von weiteren Fachkräften betreut. Für die Kinder und Jugendlichen ist das Wohnhaus ihr Zuhause und Haupt-Aufenthaltort.

Der Verein beabsichtigt, auf dem Grundstück ein zweites Wohngebäude zu errichten, in dem ebenfalls bis zu acht Kinder und Jugendliche mit Behinderungen sowie eine Betreuungsperson wohnen können.

2.2 Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, zusätzliche Plätze für das gemeinschaftliche Wohnen von Kindern und Jugendlichen mit geistigen und anderen Behinderungen zu schaffen. Die Erweiterung der Kapazität soll an einem bestehenden Standort erfolgen.

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes für das gemeinschaftliche Wohnen von Kindern und Jugendlichen mit geistigen und anderen Behinderungen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein 'Sonstiges Sondergebiet' nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Heilpädagogisches Wohnen' festgesetzt. Es wird eine Wohneinrichtung geschaffen, in der

- Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen,
- Wohnungen für Betreuer/innen der Menschen mit Behinderungen,
- Aufenthalts-, Freizeit- und Therapieräume sowie Infrastruktureinrichtungen,
- Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien

zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes auf dem Grundstück. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Es werden durch **Baugrenzen** zwei Baufenster festgesetzt, eines für das bestehende Gebäude und eines für den geplanten Neubau. Der Standort des geplanten Gebäudes ist hierbei an dem bestehenden Gebäude ausgerichtet, so dass sich insgesamt für das Grundstück eine kompaktere Bebauung ergibt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Kombination aus einer **Sockelhöhe** und einer **Firsthöhe** geregelt. Die Sockelhöhe (= Höhe der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses) darf maximal 0,60 m betragen. Dieses Maß ist auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) zu beziehen. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Sockelhöhe und darf maximal 9,00 m betragen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem bestehenden Gebäude und der bereits bestehenden Regelung des Bebauungsplanes.

Für die Gebäude wird ein **Vollgeschoss** als Höchstmaß festgesetzt. Da es für die Versorgung und Betreuung der Bewohner am besten ist, wenn die überwiegenden Nutzungen in einem ebenerdigen Geschoss stattfinden, wird nur das Erdgeschoss als Vollgeschoss benötigt. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich hierbei an der umgebenden Bebauung.

An **Dachformen** sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KD) zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 35 und 48 Grad zu betragen. Die zulässige Dachneigung ermöglicht eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

Festgesetzt ist eine **offene Bauweise**, die die Errichtung von Gebäuden mit einem seitlichen Grenzabstand ermöglicht. Auf dem Grundstück dürfen nur **Einzelhäuser** errichtet werden.

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes der angrenzenden Bebauung und um eine entsprechende Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Struktur zu gewährleisten, sind Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Sie betreffen Dachflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die **Dächer (Dachflächen)** sind jeweils einheitlich in roter oder grauer Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Reet- und Gründächer sind zulässig und von der Farbvorgabe ausgenommen.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wand-

flächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständering oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind **Nebenanlagen und Garagen** in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, wenn ihre Grundfläche jeweils insgesamt mehr als 24 m² beträgt. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. **Überdachte Stellplätze (Carports)** können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Die unbebauten Flächen des Grundstücks werden von Rasenflächen eingenommen. Auf den Rasenflächen stehen einzelne Gehölze (Sträucher).

Im Plangebiet bestehen keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

In der Planung sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Im vorliegenden Fall ist eine Betroffenheit von 'besonders geschützten' und 'streng geschützten' Arten nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die wenigen Gehölze, die auf den Rasenflächen stehen, von Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Die Nutzungsintensität ist auf dem Grundstück zu groß, als dass die Gehölze als Bruthabitat angenommen werden würden. Sollten einzelne Gehölze im Rahmen der geplanten Bebauung beseitigt werden müssen, ist die gemäß § 27 a LNatSchG hierfür zulässige Frist vom 1. Oktober bis zum 14. März einzuhalten.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für die FFH-Vorprüfung.

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- Geplantes Wasserschutzgebiet.

Diese Darstellungen bestehen für das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Planung führt zu keinen Konflikten mit diesen Darstellungen.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits sowohl verkehrlich erschlossen und als auch an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Verkehr

Das Plangebiet liegt an der 'Neuen Straße'. Es befindet sich in der zweiten Baureihe und wird über eine bestehende Zufahrt erschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH. In der 'Neuen Straße' liegt eine Trinkwasserleitung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten im Umfeld des Plangebietes entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das Regenwasser wird aus dem Plangebiet abgeführt. In der 'Neuen Straße' verläuft ein Regenwasserkanal, der das zusätzlich anfallende Regenwasser aufnehmen kann.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die Abwasserleitung, die in der 'Neuen Straße' liegt, entsorgt werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Siek ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Zuständig ist die Niederlassung Ahrensburg.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) maßgeblich.

3.4 Hinweise

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Der Vorhabenträger, der Verein 'Lebenshilfe für Menschen mit geistigen und anderen Behinderungen, Kreisvereinigung Stormarn e. V.', trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Zwischen der Gemeinde Siek und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt wird.

Die Gemeindevertretung hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, vorhabenbezogene 6. Änderung, in ihrer Sitzung am 15.04.2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Siek, den 24. April 2014

