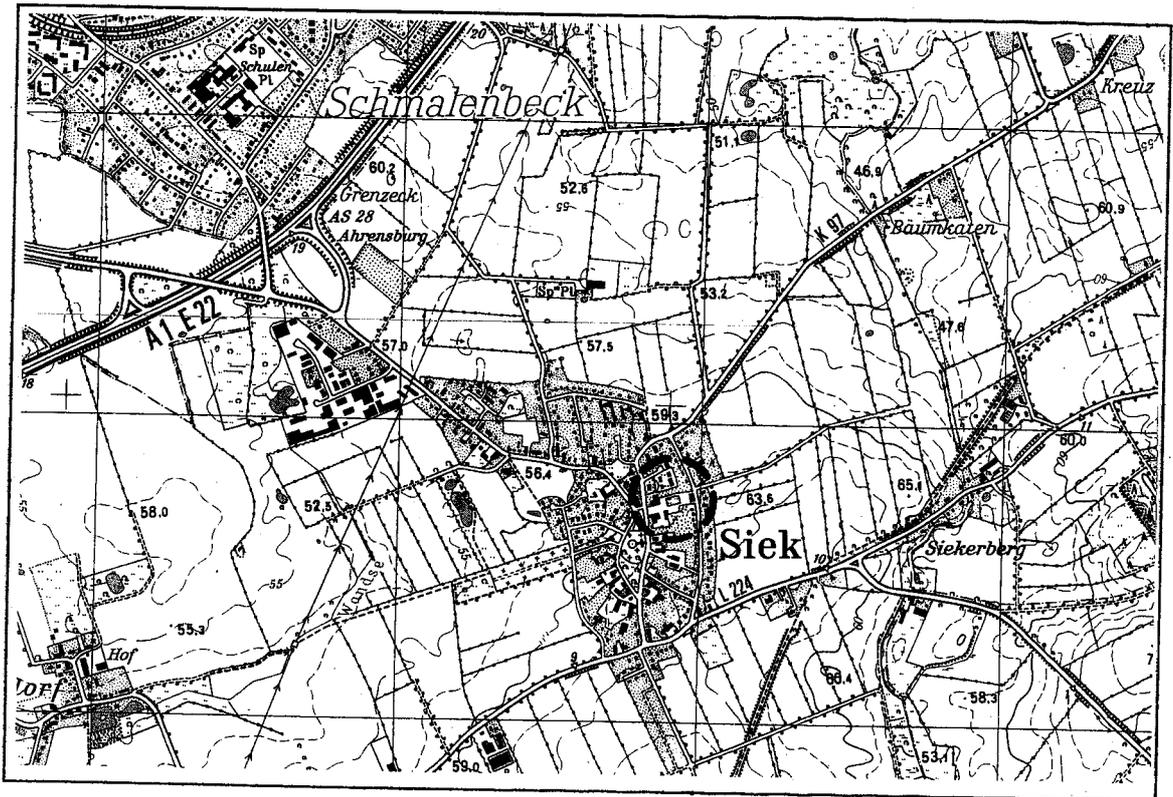


# GEMEINDE SIEK 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „ORTSMITTE“

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN :

„HOISDORFER WEG“ IM WESTEN, „NEUE STRASSE“ IM OSTEN  
UND DER RANDBEBAUUNG „AN DER ROTBUCHÉ“ IM NORDEN



## BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 06.05.2003  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 09.12.2002,  
ergänzt : 12.02.2003,  
red. ergänzt : 30.04.2003

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungserfordernis
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

**Anlage :**

- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ der Gemeinde Siek vom 11.02.2003
- Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ortsmitte“, 4. Änderung - Untersuchung an Fledermäusen - vom 21.05.2003

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. In Betracht kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung der Straßen „An der Rotbuche“ und „Neue Straße“, im Osten durch die „Neue Straße“, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Neue Straße“ und „Hoisdorfer Weg“ und im Westen durch den „Hoisdorfer Weg“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 12.02.2003), die im Rahmen nachgeordneter Teilungsentwürfe durch einen ÖbVI bzw. das Katasteramt konkretisiert werden, insgesamt eine Fläche von ca. 0,84 ha, davon :

7.990 m <sup>2</sup>	Mischgebiete (MI)
440 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)

## 3. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ die Aufstellung einer 4. Änderung für den Bereich der „Hofstelle Hildebrandt“ zwischen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ südlich der vorhandenen Randbebauung „An der Rotbuche“ beschlossen, um mit der beabsichtigten Aufgabe des innerörtlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes im Ok-

tober 2003 und der damit geplanten Umnutzung und Neuordnung der Hofstelle die städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb dieses kleineren Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 im Sinne des „Ordnungsprinzips“ auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich zu sichern.

Die von der Gemeindevertretung am 06.05.2003 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt die begleitenden Fachplanungen in Form einer „Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung“ und der „Untersuchung an Fledermäusen“ in ihren planungsrechtlich relevanten Aussagen und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

#### 4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des geltenden Flächennutzungsplanes von 1977 einschließlich der genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Siek von 1992 und den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 12 von 1993 auf.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, kann auch dann eingehalten werden, gleichwohl das Plangebiet und insgesamt die „Ortsmitte“ der Gemeinde Siek in der geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplanung flächendeckend als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist.

Die Darstellung des Dorfgebietes im Ursprungs-Flächennutzungsplan steht mit dem in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Zusammenhang und hatte dementsprechend seinen Niederschlag auch in der Gebietsart im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 12 Mitte der 90'er Jahre gefunden. Die Entwicklung der letzten Jahre hat zu einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Nutzungsstruktur auch in diesem Bereich der Gemeinde Siek geführt, so dass der gesamte Bereich der „Ortsmitte“ heute eher als Mischgebiet eingestuft werden würde. Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 12 konnten wesentliche und das Ortsbild prägende Gebäudestrukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten werden. Den Strukturwandel konnte man jedoch nicht aufhalten und findet in der Neuordnung der Hofstelle Hildebrandt zunächst seinen Abschluss.

Aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die über Jahrzehnte gewachsene Ortsstruktur entsprechend den besonderen örtlichen Gegebenheiten grundstücksbezogen untersucht worden ist. Hierbei wurde dem Strukturwandel entsprochen.

Der Begriff des „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muss.

Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die in der beschlossenen Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 teilgebietsbezogenen Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (MI) stehen den mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung verfolgten Zielen und Inhalten aufgrund der vorgenannten Konkretisierungen entsprechend dem heutigen Gebäude- und Nutzungsbestand nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht entgegen.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für einen Bebauungsplan nur dann, wenn der Bebauungsplan sich aus den Darstellungen der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Gemeinde entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die zuständigen Landes- und Kreisbehörden während des Planaufstellungsverfahrens nicht geltend gemacht bzw. angerecht.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Gemeindevertretung geht in ihren modifizierten Planungsabsichten zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 davon aus, dass die angestrebte Umnutzung und Neuordnung der Hofstelle Hildebrandt unter Erhalt der innenliegenden Freiflächen („Grüngürtel“) als innerörtliche Innenentwicklungsmaßnahme zu einer angemessenen und maßstäblichen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur führen wird.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998, kann die Gemeinde Siek für die geplante Neuordnung der Hofstelle im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Aufgrund des landesplanerisch vorgegebenen und eingeschränkten Entwicklungsspielraumes und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den dörflich geprägten Charakter der Gemeinde Siek, insbesondere im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“, möglichst in seinen prägenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen zu erhalten und fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine behutsame und über den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 möglichst kontinuierliche und behutsame bauliche Entwicklung „in kleinen Schritten“ gewünscht und angestrebt.

Das mögliche und tatsächliche Potential für wohnbauliche Entwicklungen aufgrund einer möglichen „Innenentwicklung“ ist eine sehr grundsätzliche Frage- und Problemstellung für die ländlichen Gemeinden und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den jeweils herrschenden äußeren Rahmenbedingungen, die durch die einzelne Gemeinde selbst nicht direkt gesteuert werden können. Um möglichen Fehlentwicklungen aus ortsplanerischen, aber auch unter den landesplanerischen Gesichtspunkten entgegen wirken zu können, besteht bei einer sich abzeichnenden wohnbaulichen Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben und rückwärtigen Bebauungen („Bauen in 2. / 3. Reihe“) nur die Möglichkeit, durch die frühzeitige Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen eine dorf-untypische und unangemessene Bauungs- und Wohndichte der innerörtlichen Strukturen zu verhindern. Diesem Planungsansatz wird weiterhin auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Rechnung getragen.

Wesentliches Ziel der ländlichen Gemeinden und der Amtsverwaltungen ist es daher, die ehemals landwirtschaftlich geprägten und gewachsenen Strukturen durch sinnvolle Ergänzungen und Nutzungen in ihrer Kubatur und somit in ihrer räumlichen und prägenden Wirkung möglichst zu halten, fortzuentwickeln und auf neue Aufgabenfelder auszurichten.

Mit dem Steuerungsinstrument der verbindlichen Bauleitplanung können die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der „Innenentwicklung“ auf dem sonst auch üblichen bzw. vorhandenen Maß gehalten werden. Dieses Planungsziel steht auch dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 12 aus den 90`er Jahren als Planungsgrundsatz voran. Daher werden auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine gegenüber dem Ursprungs-Bebauung hinausgehende nachhaltige Entwicklungsplanungen eingeleitet.

Somit steht auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in der hier vorgelegten Plangebietsabgrenzung weiterhin im Vorzeichen des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleinen innerörtlichen Teilbereiches in der Gemeinde wird durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 12 und durch die Darstellung des

Plangebiets als innerörtliche Baufläche in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Rechnung getragen.

Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 31.03.2003 wird bestätigt, dass dem Planentwurf und den damit verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

#### 4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden entsprechend der qualifizierten „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (siehe Anlage dieser Begründung) keine schwereren als bisher nach § 30 BauGB zulässig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass die nach § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzliche Verpflichtung, einen Landschaftsplan aufzustellen, nicht direkt Anwendung finden kann. Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um ein rein städtebauliches Regelungserfordernis im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Gegenüberstellung der bisher planungsrechtlich möglichen Eingriffe zu den mit diesem Änderungsverfahren ermöglichten Eingriffen ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Gemeindevertretung hat sich unabhängig davon frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst.

Der Landschaftsplan gilt mit Verfügung des Ministeriums für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 02.10.1992 als festgestellt. Bezüglich des hier zur Überplanung anstehenden Bereiches wurden keine Widersprüche geltend gemacht. Die geringfügigen Abweichungen im Bereich der geplanten Bebauung an der „Neue Straße“ wurden bereits mit der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 12 dargelegt und städtebaulich begründet. Der „Grüngürtel“, im festgestellten Landschaftsplan noch als Grünland dargestellt, bleibt in seiner Flächengröße erhalten. Somit sind weitere Abweichungen von den Darstellungen und Zielen des festgestellten Landschaftsplanes mit dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse aus der örtlichen Landschaftsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente („Grüngürtel“) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung dieser landschaftsplanerischen Vorgaben nicht berührt. Im Vorhabensbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagenen Gebiete vorhanden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb der städtebaulichen Gesamtkonzeption berücksichtigt und in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO festgesetzt.

#### 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird es gegenüber den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan entsprechend der qualifizierten „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zu keinen zusätzlich ermöglichten Versiegelung durch die geplante Neuordnung der Hofstelle Hildebrandt kommen.

Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit insgesamt deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

In Ergänzung zu den bereits vorangestellt dargelegten gemeindlichen Planungszielen werden an dieser Stelle die planungsrelevanten städtebaulichen Zielsetzungen dargelegt, die darüber hinaus unter Punkt 6. weitergehend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführt werden.

### Ausgangssituation :

Für den zentralen Bereich der Gemeinde Siek wurde Anfang der 90`er Jahre der Bebauungsplan Nr. 12 „Ortsmitte“ aufgestellt und 1993 rechtskräftig u.a. mit dem städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziel, die das Erscheinungsbild der Ortsmitte in direkter Nachbarschaft zur Kirche und zum Dorfanger prägende Siedlungsstruktur landwirtschaftlicher Hofstellen möglichst in ihrem baulichen Bestand bzw. in ihrer baulichen Kubatur (Grundfläche x Höhe) und in ihrer markanten Gebäudestellung (Baulinien mit Hauptfirstrichtung) planungsrechtlich zu sichern.

Zugleich wurde mit der Festsetzung des gesamten Planbereiches als Dorfgebiet (MD) der planerische Wille zum Ausdruck gebracht, einer schleichenden wohnbaulichen Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe entgegenwirken zu wollen. Zur Sicherung der ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Gebäude und Gebäudestrukturen wurde für den der Kirche zugewandten Bereich ein Erhaltungsbe- reich festgesetzt, der bauliche Erweiterungen über den damaligen Bestand hin- aus nur in den rückwärtigen, der Kirche abgewandten Seite zuließen.

Gegenüber den städtebaulichen Zielen der 90`er Jahre, wie durch den Bebauungsplan Nr. 12 dokumentiert ist, hat zwischenzeitlich wie in fast allen ländlichen Gemeinden auch außerhalb der Siedlungsachsen ein wesentlicher Strukturwan- del, insbesondere in der Landwirtschaft, stattgefunden. Dieser Strukturwandel führte vielerorts dazu, dass die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe den in- nerörtlichen zentralen Bereich der Gemeinden verlassen haben, um im Außenbe- reich, soweit diese Betriebe fortgeführt werden konnten, sich auf die zukünftigen Aufgaben in der Landwirtschaft neu ausrichten zu können. Die ehemaligen Hof- stellen mit deren baulichen Anlagen stehen seitdem unter einem erheblichen Veränderungsdruck, der nur in wenigen Fällen durch den Generationswechsel aufgefangen werden kann. Ansonsten besteht durchaus der Wunsch, den Le- bensabend nach einem arbeitsreichen Leben an anderer Stelle genießen zu kön- nen.

### Planungsziele :

Der Strukturwandel hat in der vorangestellten Form auch in der Gemeinde Siek zu wesentlichen Veränderungen in der innerörtlichen Nutzungsstruktur geführt. Mit der beabsichtigten Aufgabe der „Hofstelle Hildebrandt“ am „Hoisdorfer Weg“ Haus - Nr. 6 gibt der letzte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb den veränderten äußeren Rahmenbedingungen nach. Eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes in der innerörtlichen Situation ist leider auch in reduzierter Form nicht möglich.

Mit der beabsichtigten Aufgabe der „Hofstelle Hildebrandt“ wird eine Nutzungsänderung und eine Bebaubarkeit innerhalb des bisher festgesetzten Erhaltungsbereiches (E) unter Erhalt des ortsbildprägenden Wohnhauses am „Hoisdorfer Weg“ und der Beibehaltung des mittig über die Hofstelle verlaufenden „Grüngürtels“ angestrebt. Mit der beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des 2-geschossigen Wohnhauses, dem Erhalt des „Grüngürtels“ als eine von Bebauung frei zu haltende Fläche und dem Neubau von 4 Einzelhäusern als Einfamilien- oder Doppelhäuser geschaffen werden.

Zur Erhaltung des Wohnhauses wird entsprechend dem Satzungsbeschluss das betreffende Teilgebiet MI<sub>1</sub> mit einem Erhaltungsgebot für bauliche Anlagen und deren Nutzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB belegt. Danach bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeindevertretung. Ebenso bedarf die Errichtung baulicher Anlagen für dieses Grundstück (Teilgebiet MI<sub>1</sub>) der Genehmigung.

Die angestrebte Nutzungsänderung und der Neubau von vier Einzelhäusern mit maximal je zwei Wohneinheiten soll als bauliche Arrondierung der ehemaligen „Hofstelle Hildebrandt“ innerhalb des bisherigen Erhaltungsbereiches und durch den „Grüngürtel“ vorgegebenen Bereich städtebaulich behutsam entwickelt werden. Hierbei wird eine geringfügige Verschiebung des „Grüngürtels“ (ohne realen Flächenverlust) in einer Flächengröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> nach Osten erforderlich.

Durch begleitende Maßnahmen der Ortsbildgestaltung soll neben dem Erhalt des Wohnhauses am „Hoisdorfer Weg“ sich die im zurückliegenden Grundstücksbereich des heutigen Hofplatzes geplante Neubebauung in die direkt nördlich angrenzende Wohnbebauung „An der Rotbuche“ und den sich nach Osten hin öffnenden innerörtlichen „Grüngürtel“ sowie in das leicht nach Osten ansteigende Gelände eingebunden werden. Hierbei soll sich die Neubebauung durch ihre offene Bauungsstruktur und durch die Aufnahme vorhandener Baufluchten bei einer zeitgemäßen Architekturform in die umgebene Siedlungsstruktur „Hoisdorfer Weg“ einfügen.

In Anpassung an die ehemals ländlich geprägte Ortsstruktur und die benachbarte Wohnbebauung werden ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser als Einfamilien- oder Doppelhäuser mit ausbaufähigem Dachgeschoss in einer dem Plangebiets- und Grundstückszuschnitt entsprechend aufgelockerten Form in offener Bauweise angestrebt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung zwischen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ sind Grundstücksgrößen von ca. 500 m<sup>2</sup> bzw. ca. 625 m<sup>2</sup> (pro Einzelhaus) zuzüglich der Anteile an den Gemeinschaftsflächen geplant.

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sollten einzelne ortstypische Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden. Zur Abgrenzung gegenüber dem direkt südlich angrenzenden Wanderweg könnte eine Heckenpflanzung mit Einzelgehölzen nicht nur den notwendigen Schutz der „Privatsphäre“ gegenüber der öffentlichen Nutzung (geplanter Gehweg) sicherstellen, sondern zugleich auch eine räumlich wirksame „grüne Leitlinie“ bilden.

Ein wesentliches Ziel aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 12 soll nunmehr mit der angestrebten Umnutzung der „Hofstelle Hildebrandt“ weiter voran gebracht werden. Dies ist die geplante Fußwegeverbindung zwischen „Neue Straße“ im Osten und „Hoisdorfer Weg“ im Westen. Im Osten konnte dieser Gehweg in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse bereits realisiert werden. Abweichend von den bisherigen Planungen (des Bebauungsplanes Nr. 12) kann die Wegeverbindung auf den Grundstücksflächen der „Hofstelle Hildebrandt“ an der südlichen Flurstücksgrenze sichergestellt werden. Somit kann die für das Gemeinwohl und die soziale Integration wichtige Verbindung zwischen der „Ortsmitte“ und den östlich davon gelegenen Wohngebieten sichergestellt werden.

Die Erschließung der innenliegenden Bauflächen ist als gesichert anzusehen und soll für die geplante Neubebauung direkt vom „Hoisdorfer Weg“ aus erfolgen. Da die für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Verfügung stehenden Flächen eine direkte Anfahrbarkeit nicht zuläßt, ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) als Ausgangspunkt der grundstücksbezogenen Wohnwegerschließung vorgesehen. Die GSt einschließlich der Flächen für die Abfallbeseitigung ist so ausgelegt, dass nach derzeitigem Planungsstand bis zu 14 Einstellplätze nachgewiesen werden können. Dies beinhaltet auch ca. 4 Besucherstellplätze. Die Stellplatzanlage sollte an den Stirnseiten zum „Hoisdorfer Weg“ hin eine geschlossen wirkende Bauweise (z.B. in Holz oder Stein) erhalten und insgesamt durch Kletter- oder Schlinggewächse eingegrünt werden. Einzelne Solitärgehölze im Vorgarten- und Stellplatzbereich sollen in Verbindung mit dem zu erhalten Wohnhaus die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle dokumentieren. Weitergehende Ausführungen sind dem Punkt „Verkehr“ (dieser Begründung) zu entnehmen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Übergeordnetes Ziel dieser Bebauungsplanänderung soll es somit sein, für die geplante wohnbauliche Arrondierung an diesem innerörtlichen Standort eine sich in die örtliche Siedlungs- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets möglichst einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu ermöglichen sowie Spannungsfelder mit den nachbarschaftlichen Nutzungen zu minimieren.

#### **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

##### Art der baulichen Nutzung :

Die vorhandenen und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung in Modifizierung der bisherigen Nutzungsfest-

setzung und aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Nutzungsstruktur nunmehr als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die Mischgebiete Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Baukörper-Festsetzung“, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan und einer gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart im Sinne der städtebaulichen Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Neuordnung und wohnbaulichen Entwicklung als Arrondierung zu der heute vorhandenen Siedlungsstruktur gesichert.

#### Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich grundstücksbezogen entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und für die geplante Einzel- und/oder Doppelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Mit den grundstücksbezogenen Festsetzungen, dies betrifft auch die Höhenentwicklung des Gebäudebestandes aufgrund unterschiedlicher Bezugspunkte, kann die vorhandene Ortsstruktur in ihrer prägenden Kubatur erhalten und die Neubeauung dementsprechend eingefügt werden. Dies ist der Gemeindevertretung ein wesentliches Anliegen innerhalb dieses Änderungsverfahrens und in der Gesamtplanung zur „Ortsmitte“.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die geplante Neubeauung zur Eingriffsminimierung und für das zu erhaltende Wohnhaus am „Hoisdorfer Weg“ ebenfalls als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen kann somit eine verdichtete Bauweise, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden und zugleich für die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke ausreichend flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) mit Ausnahme der bestehenden Bebauung für die übrigen Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen überschritten werden kann.

Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung bereits zum Vorentwurf keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (ohne Staffelgeschoss und mit den Begrenzungen zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen. Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaues keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

#### Grundfläche baulicher Anlagen :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude werden für die geplanten Baugrundstücke die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen einerseits flächenhaft als Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für das Teilgebiet MI 2 und andererseits in Abhängigkeit zur Lage der Grundstückerschließung von 90 m<sup>2</sup> für das Teilgebiet MI 3 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit haben die gemeindlichen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt. Als Entscheidungsgrundlage für diese Bebauungsplanänderung dienen unter dem Gebot des Gleichheitsgrundsatzes die Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes.

Gerade aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und zum Erhalt des Ortsbildes wird der Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen First- und Wandhöhe Rechnung getragen.

Sie sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und die umgebende Siedlungsstruktur sicherstellen, um städtebauliche Spannungsfelder zu vermeiden.

Für den vorhandenen Gebäudebestand am „Hoisdorfer Weg“ wurden die Firsthöhen dem Gebäudebestand entnommen und unter Zugrundelegung von möglichen Veränderungen im Dach an die sonst geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes angepasst.

Die Bezugshöhen (unterer Bezugspunkt) wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Lage der jeweiligen Grundstücke (Teilgebiete) gewählt und im Teil B (Text) entsprechend festgesetzt. Auch hier ist eine grundstücksgezogene Festsetzung erforderlich, da die Rahmenbedingungen für alle Grundstücke nicht gleich oder vergleichbar ist.

#### Von Bebauung freizuhaltende Flächen :

Innerhalb des Plangebiets ist entsprechend den gemeindlichen Planungszielen aus dem Ursprungsbebauungsplan eine Fläche festgesetzt, in der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Sie dient der Sicherung und dem Erhalt der für die Siedlungsstruktur wichtigen Freiflächen als „Grüngürtel“ entsprechend der textlich festgesetzten Zweckbestimmung.

Wie bereits an anderer Stelle ausführlich beschrieben, ist der offene Siedlungscharakter an dieser Stelle in der „Ortsmitte“ in Form der innenliegenden Freifläche, auch in Verbindung mit den südlich angrenzenden Freiflächen, ortsbildprägend und für die Gemeinde Siek ein wesentliches Gestaltungselement der gewachsenen Ortsstruktur, das in seiner Charakteristika erhalten werden soll und somit für eine bauliche Nutzung jedweder Art nicht zur Verfügung steht.

Zugleich dient die Freihaltung des innenliegenden „Grüngürtels“ dem Erhalt von sehr wichtigen Blickbeziehungen in das Plangebiet hinein.

#### Bauweise :

Alle überbaubaren Flächen und Teilgebiete werden, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan, in offener Bauweise festgesetzt.

#### Schlussbetrachtung :

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein relativ hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Siek und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger“) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz, zum Erhalt und zur behutsamen Fortentwicklung des Ortsbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

### Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. First- und Wandhöhen, Aussenfassade, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend den Zielsetzungen der Gestaltungssatzung sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigen nicht, weitergehende einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

### **7. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ zur Neuordnung der Hofstelle Hildebrandt zwischen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Die Bebauungsplanänderung dient zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der bisher im Ursprungs-Bebauungsplan von 1993 vorgesehene „Grüngürtel“ als eine von Bebauung freizuhaltende Fläche bleibt in seiner bisherigen Flächengröße erhalten; wird aufgrund der Neuordnung der Hofstelle Hildebrandt lediglich nach Osten verschoben.

Auf Grundlage der dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange werden für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den Satzungsentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung der zusätzlich geplanten Bebauung in die vorgeprägte Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und baulichen Nutzungen in das innerörtliche Orts- und Landschaftsbild

- Sicherung und Freihaltung eines Grüngürtels als wesentliches Gestaltungselement der „Ortsmitte“ und innerhalb des dörflich geprägten Siedlungsbildes
- Schutz und Fortentwicklung der vorhandenen Grünelemente durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken, Gehölzstrukturen, Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Baugebietes durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und durch Festsetzung von max. Grundflächen
- Vermeidung zusätzlicher (gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan) Eingriffe auch durch Maßnahmen der Entsiegelung
- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen entsprechend den Zielen der Gestaltungssatzung
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen
- Beachtung der Artenschutzbestimmungen und Sicherstellung des Schutzes bzw. des artengerechten Ausgleichs von Nistplätzen geschützter Arten (z.B. Eulenvögel, Fledermäuse)

Als Empfehlungen für die privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben :

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 Abs.1 und 2 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden oder zu minimieren.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird zur Beurteilung der ggf. zusätzlich (gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan) zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes in Form einer „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ erforderlich.

Die qualifizierte „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ stellt die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB). Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich aus der qualitativen Gegenüberstellung der jeweiligen Eingriffssituation nicht.

Die „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ mit Stand vom 11.02.2003 wird dieser Begründung zur näheren Erläuterung der Bilanzierung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung als Anlage beigefügt.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Festsetzung einer von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Fläche „Grüngürtel“ reichen aufgrund der innerörtlichen Lage aus, um dem Gebot der Eingriffsminimierung gerecht werden zu können.

Mit den innerhalb des Plangebiets vorhandenen alten Hofgebäuden, die bei einer Neuordnung des Plangebiets abgerissen werden, ist von einem Potential als (Teil-)Lebensraum für Eulen und Fledermäuse auszugehen, so dass den Artenschutzbestimmungen entsprechend Rechnung zu tragen ist.

Um die Frage von Eulen- und Fledermausvorkommen klären zu können, wurde im Mai 2003 eine Ortsbegehung durch eine qualifizierte Fachperson durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme hierzu liegt dieser Begründung zur Erläuterung bei. Es wurden danach keine Fledermäuse im Plangebiet bzw. auch nicht in der näheren Umgebung / in der Gemeinde Siek angetroffen. Der Bebauungsplansatzung stehen somit Belange des Artenschutzes nicht entgegen.

#### **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet liegt, wie bereits der Ursprungs-Bebauungsplan im Einflussbereich des Verkehrslärm angrenzender Straßen. Die innerhalb des Plangebietes mit einem Mischgebiet geschützte Wohnnutzung ist vor dem Verkehrslärm derart zu schützen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten wird.

Diesbezüglich sind im Satzungsentwurf für das Teilgebiet MI 1, als maßgeblich betroffene Fläche, entsprechende textliche Festsetzungen im Teil B aufgenommen worden. Der entsprechende Nachweis ist im nachgeordnete bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger zu führen.

#### **9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die L 224 in Richtung Trittau / B 404 und in Richtung Hamburg / Lübeck A1.

Ein Ausbau der Straßen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ im Zuge der Realisierung der mit dieser Bebauungsplanänderung geplanten Gebäude ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Im Bereich des östlichen Plangebietsrandes ist mit Realisierung der an der „Neue Straße“ geplanten Bauvorhaben ein Flächentausch sinnvoll und erforderlich. Die Abgrenzung des Plangebiets und die planzeichnerischen Festsetzungen nehmen hierauf entsprechend Rücksicht.

Die Erschließung des Plangebiets im Bereich „Neue Straße“ erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten grundstücksbezogen, wie bisher auch im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets an dem „Hoisdorfer Weg“ erfolgt für die hinter dem zu erhaltenden Wohnhaus, Teilgebiet MI 1, der ehemaligen Hofstelle gelegenen Bereich, Teilgebiet MI 2, über eine sogenannte privaten Wohnwegerschließung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche).

Festsetzungen von Geh- und Leitungsrechten für die innere Erschließung des Teilgebietes MI 2 sind nicht erforderlich, da die entsprechenden Nutzungsrechte der dortigen Anlieger untereinander über Eintragungen in das Grundbuch gesichert werden sollen.

Die im Bereich der Stellplatzzufahrt aus Gründen des Ortsbildes mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück festgesetzten Bäume liegen außerhalb der anzunehmenden Sichtfelder, so dass Sichtbehinderungen nicht anzunehmen sind. Bei der Stellplatzzufahrt des Teilgebietes MI 2 handelt es sich um eine Grundstückszufahrt, wie sie in ähnlicher Ausbildung entlang des „Hoisdorfer Weges“ grundsätzlich vorhanden sind.

Das Teilgebiet MI 1 wird direkt vom „Hoisdorfer Weg“ aus erschlossen. Bei dieser Grundstückserschließung ist die Neuanlage des geplanten Gehweges zu beachten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für das Teilgebiet MI 2 ist am „Hoisdorfer Weg“ eine Gemeinschaftsstellplatzanlage flächenhaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt, in der auch Besucherstellplätze und Müllstandorte vorzusehen und nachzuweisen sind.

Für das Teilgebiet MI 3 sollte aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen darauf geachtet werden, dass diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 90 m<sup>2</sup>, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag / Bauanzeige.

Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, beziehen sich die gemeindlichen Gremien in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

#### **10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straßen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ angeschlossen.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Siek anzuschließen.

Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass das jeweils in den Straßen vorhandene Leitungsnetz ausreichend dimensioniert ist. Der Nachweis für die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, kontrolliert gesammelt und dem vorhandenen Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Wegen des allgemein hohen Grundwasserstand im Gemeindegebiet sollten vor eventuell geplanten Versickerungsmaßnahmen die Grundwasserstände und die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den jeweiligen Grundstücksflächen eingehend geprüft werden. Dauerhafte Grundwasserableitungen sollten vermieden werden.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen wird geachtet. Ggf. werden durch den Vorhabenträger im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren Anträge zur Änderung der Einleitungserlaubnis gestellt.

Die ggf. erforderlich werdenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren durch den Beauftragten des Vorhabenträgers die Belange des Versorgungsträgers berücksichtigt. Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde durch das Versorgungsunternehmen geprüft, ob für die elektrische Versorgung des geplanten Mischgebietes eine zusätzliche Trafostation erforderlich ist. Eine Flächenfestsetzung bzw. Flächenverhaltung für eine Trafostation innerhalb des Plangebiets wurde dementsprechend nicht für erforderlich gehalten. Sollte eine Fläche später dennoch benötigt

werden, kann diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Hamburger Gaswerke das Gemeindegebiet mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt weiterhin durch die Deutsche Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem Bezirksbüro Netz 29 in Lübeck Fernmeldeamt mitzuteilen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets an den hierfür gekennzeichneten Stellen in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Siek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt. Im Bedarfsfall steht der Teich an der Amtsverwaltung in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet zur Verfügung.

**12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit den Straßen „Hoisdorfer Weg“ und „Neue Straße“ als äußere Erschließung vorhanden.

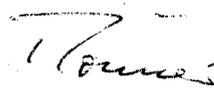
Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren privaten Erschließungsflächen östlich des „Hoisdorfer Weges“ werden im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger nachgewiesen und zu dessen Lasten entsprechend den technischen Vorgaben und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde Siek die Flächen zur Herstellung des Gehweges am südlichen Plangebietsrand zur Verfügung. Die Ausgestaltung dieser Verkehrsflächen obliegt der gemeindlichen und politischen Willensbildung.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Siek, den 10. Juni 2003



  
.....  
- Bürgermeister -