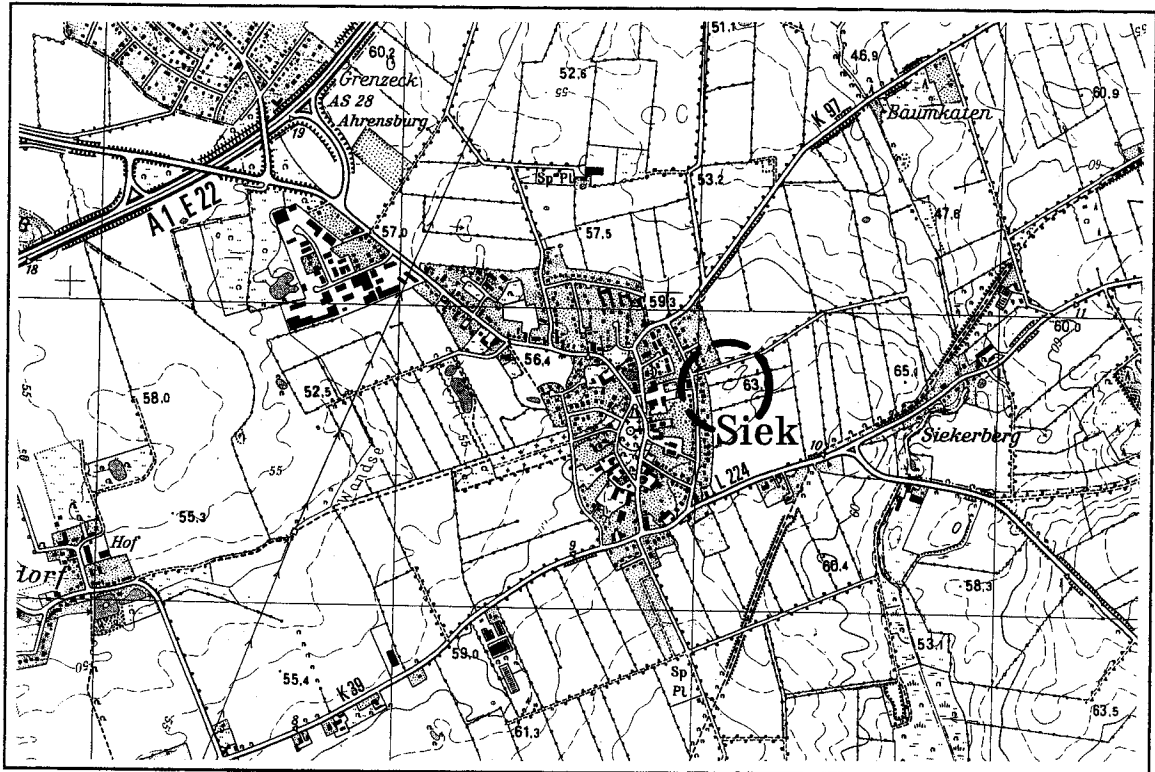


GEMEINDE SIEK BEBAUUNGSPLAN NR. 13 C

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 B
UND „OHLENSTÜCKEN“, ÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG „NEUE STRASSE“
UND WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 06.05.2003
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 13.02.2003,
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 Abweichungen vom Landschaftsplan
 - 4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahme
 - 13.1 Knicks

Anlage :

- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zum Bebauungsplan Nr. 13 C der Gemeinde Siek vom 30.01.2003

Verfahrensübersicht

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG |
| <input type="checkbox"/> | TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss |
| <input type="checkbox"/> | 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. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Gemeindegeweg „Ohlenstücken“ und durch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 B, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Neue Straße“ sowie im Westen und Süden durch die freie Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 0,3 ha davon :

2.540 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
530 m ²	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C beschlossen, um am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Siek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung im Bereich „Ohlenstücken“ in Verbindung mit der zwischenzeitlich realisierten Wohnbebauung des

Bebauungsplanes Nr. 13 B (zwischen „Hoisdorfer Weg“ und „Ohlenstücken“) im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu schaffen, da eine Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben auf Grundlage des Planungsersatzes nach § 34 bzw. § 35 BauGB seitens des Kreises Stormarn nicht für genehmigungsfähig erachtet worden ist.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages als „Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung“ soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungszielen aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

Die tiefbautechnischen Belange werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der von der Gemeindevertretung am 06.05.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 13 C berücksichtigt die Inhalte und Zielsetzungen der begleitenden Fachplanung als „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ in ihren planungsrechtlich relevanten Aussagen und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung. Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss dementsprechend redaktionell ergänzt.

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der genehmigten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Siek von 1992 sowie der städtebaulichen Gesamtkonzeption in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 13 B auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C sind geringe Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan verbunden, die unter Punkt 4.4 erläutert und deren Kompensationsfähigkeit begründet wird.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den Darstellungen der genehmigten und der am 21.09.2002 in Kraft getretenen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten werden.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 13 C gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn, da der Bebauungsplan Nr. 13 C nach Rechtskraft der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden kann.

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 Planungsabsichten davon aus, dass die angestrebte bauliche Arrondierung im Bereich „Ohlenstücken“ zu einer angemessenen und maßstäblichen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde führen wird.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, kann die Gemeinde Siek für die geplante wohnbauliche Arrondierungsmaßnahme von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Aufgrund des landesplanerisch vorgegebenen und eingeschränkten Entwicklungsspielraumes und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den dörflich geprägten Charakter der Gemeinde Siek möglichst in seiner prägenden Siedlungsstruktur 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.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleinen Teilbereiches am Ortsrand der Gemeinde wird durch das Aufstellungsverfahren und durch die genehmigte 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde wird bestätigt, dass keine Bedenken bestehen; insbesondere keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung den gemeindlichen Planungszielen entgegenstehen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C werden entsprechend der qualifizierten „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (siehe Anlage dieser Begründung) schwerere als bisher zulässig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass grundsätzlich die Verpflichtung besteht, einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich unabhängig davon sehr 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. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 C ist selbst als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, da zu dem damaligen Zeitpunkt keine konkreteren Planungsabsichten hierzu bestanden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Genehmigungsverfahren wurden keine naturschutzfachlichen Widersprüche gegen den hier zur Überplanung anstehenden Bereich geltend gemacht.

Die Abweichungen wurden bereits mit der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich begründet. Ergänzende Ausführungen sind unter Punkt 4.4 dieser Begründung dargelegt.

Durch die Einbindung der Ergebnisse aus der örtlichen Landschafts und Flächennutzungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (Knicks, Ortsrandsituation) berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie zum Ausgleich 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 im Bebauungsplan Nr. 13 C nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO festgesetzt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen als Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden auf den privaten Grundstücksflächen und auf der Ausgleichsfläche durch den Eingriffsverursacher durchgeführt. Die Sicherung und Durchführung dieser grünordnerischen Maßnahmen werden durch vertragliche Regelungen gewährleistet.

4.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Nach den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, § 4 Abs. 3 LNatSchG, sind :

„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in

den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.“

Die Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C ergeben sich aufgrund der zwischenzeitlich mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (2002) modifizierten Planungsabsichten der Gemeinde gegenüber dem Landschaftsplan aus den 90`er Jahren und den damit verbundenen neuen Abgrenzungen der wohnbaulichen Entwicklung gegenüber der freien Landschaft.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zum Bebauungsplan Nr. 13 C können die landschaftsplanerischen Erfordernisse entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ insgesamt kompensieren und die unvermeidbaren Eingriffe durch weitestgehenden Erhalt der Knicks einerseits minimieren und andererseits auf der Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgleichen bzw. ersetzen.

Die mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und des darauf aufbauenden Bebauungsplanentwurfs verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan sind aus den vorgenannten Gründen landschaftsplanerisch vertretbar und unter Nutzung siedlungsnaher Flächen städtebaulich begründet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes kompensierbar. Die Abweichungen sollten daher nach Auffassung der Gemeindevertretung zulässig sein. Diese Auffassung wurde durch das Beteiligungsverfahren bestätigt.

4.5 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 im 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 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt nur ca. 0,3 ha wird es innerhalb des Plangebiets zu einer möglichen Versiegelung von voraussichtlich ca. 2.540 m² durch die geplante Bebauung und Erschließung der Grundstücksflächen führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 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)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den siedlungsnahen und baulich vorgeprägten Bereich südlich „Ohlenstücken“ und des Bebauungsplanes Nr. 13 B im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung und der Plangebietserschließung ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Konzeption aus der Flächennutzungsplanänderung die städtebaulichen, landschaftsplanerischen und erschließungstechnischen Vorgaben und Entwurfselemente Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 C wie folgt berücksichtigt :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme über die Gemeindestraße und -wege „Ohlenstücken“ und „Neue Straße“
- Zusammenfassung der Grundstückserschließung auf einen Zufahrtbereich von der Straße „Ohlenstücken“
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der plangebietsbegrenzenden Knicks mit Saumstreifen (Knickfreihaltezone)
- Entwicklung einer dorf- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes an einem nach Osten sich öffnenden Landschaftsraum
- Sicherung und Entwicklung von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

- Erhaltung und Schaffung eines landschaftsgerechten ländlichen Siedlungscharakters
- Neuanlage von linearen Grünstrukturen zur Vernetzung örtlicher Landschaftselemente auch unter den gestalterischen Gesichtspunkten von Blüte, Blattfärbung und Kronenausbildung („zur Bereicherung der Sinne“)
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soweit es die Bodenverhältnisse es zu lassen bzw. Ableitung an das vorhandene Leitungssystem in der Straße „Ohlenstücken“

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Konzept sind in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsgrundsätzen und -zielen für den Bebauungsplan Nr. 13 C zu entwickeln.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip 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. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Erhalt der Knicks, Ortsrandeingrünung und Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Regelungen zur angemessenen Bebauungsdichte) und den örtlichen Gegebenheiten aus der äußeren Erschließung der Straße „Ohlenstücken“ mit Anbindung an die „Neue Straße“ möglichst behutsam in das durch Knickstrukturen gegliederte und strukturierte Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Gerade der Erhalt der plangebietsbegrenzenden Knicks sowie die Weiterentwicklung dieser linearen Landschaftselemente durch Gehölzpflanzungen auf der östlich anschließenden Ausgleichsfläche sollen zu einer maßstäblichen und dorftypischen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Bereich „Ohlenstücken“ im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zu einer angemessenen Arrondierung führen, die insgesamt eine Bereicherung für die Gemeinde Siek darstellen können.

Dem in der Gemeinde Siek an dieser Stelle vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, ist ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine orts- und gebietstypische Bauweise vorgesehen. Der Grundstückszuschnitt und die möglichen Grundstücksgrößen der geplanten Bebauung sind zur besseren Vermarktung flexibel gehalten und durch ein Mindestmaß an Regelungen planungsrechtlich festgesetzt.

Die Entwurfsplanung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der vorgelegten Entwurfsfassung grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann.

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

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In Verbindung mit einer „Baut Teppich - Festsetzung“ und einer gerungen Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und eine den besonderen örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung zwischen „Ohlenstücken“ und „Neue Straße“ gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Beratungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 (mit den Begrenzungen zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO und den Einschränkungen, die sich aus der Begrenzung der Wohneinheiten und der maximalen Firsthöhe 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 Dachgeschossausbaus keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden kann. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche baulicher Nebenanlagen :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude, festgesetzt durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), gelten für die geplanten Baugrundstücke die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wonach die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen 50% der Grundflächenzahl nicht überschreiten dürfen.

Hiervon ausgenommen, sind die Flächenanteile an gemeinschaftlich genutzten Flächen, wie z.B. die gemeinsame Grundstückszuwegung.

Höhe baulicher Anlagen :

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung hat sich der angrenzenden Bebauung der Straßen „Ohlenstücken“ und „Neue Straße“ anzupassen und die leicht nach Nordwesten abfallende Geländesituation zu beachten.

Gerade aufgrund der Lage des Baugebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin und zum Erhalt des Ortsbildes wird der Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung einer Firsthöhe von 9,0 m soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglicht und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und die umgebende Siedlungsstruktur sicherstellt werden, um städtebauliche Spannungsfelder vermeiden zu können.

Die Bezugshöhen (unterer Bezugspunkt) wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Lage der jeweiligen Grundstücke gewählt und im Teil B (Text) entsprechend festgesetzt. Auch hier ist eine abschnittsbezogene Festsetzung erforderlich, da die Rahmenbedingungen (Geländesituation) nicht für das gesamte Plangebiet vergleichbar ist.

Bauweise :

Alle überbaubaren Flächen werden in offener Bauweise für Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern“ hat die Gemeindevertretung zur Vermeidung von „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäusern“ eine Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Sinne eines „klassischen“ Einfamilienhauses getroffen, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der Gestaltungskonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend sein sollte. Einen gänzlichen Ausschluss kann aufgrund derzeit fehlender Rechtsgrundlagen nicht gewährleistet werden.

Schlussbetrachtung :

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

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 das Wohngebiet örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhe, 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 gemeindlichen Zielsetzungen 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, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung im Rahmen des parallel erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrages „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ verbunden (siehe Anlage dieser Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

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 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C wird zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße, die mit ca. 0,3 deutlich unter dem Orientierungswert von ca. 2 ha liegt, ist ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht und nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht erforderlich.

Die „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ stellt die mit der Bebauungsplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen landschaftsplanerischen Begleitung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung werden für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 C wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung und Einfügung des Neubaugebietes in die gewachsene Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und insbesondere in das Landschaftsbild

- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Neubaugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur über die Straßen „Ohlestücken“ und „Neue Straße“
- Sicherung der vorhandenen Knicks innerhalb des Plangebietes durch Erhaltungsgebot auf den privaten Grundstücken und durch eine hierauf Rücksicht nehmende Grundstückserschließung und mögliche Parzellierung
- Bereitstellung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen auf der östlich an das Wohngebiet angrenzende Ausgleichsfläche in einer Flächengröße von 530 m²
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Heckenpflanzungen und Einzelgehölzen am östlichen Plangebietsrand innerhalb der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit dem Bebauungsplan - Entwurf
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe und für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Als Empfehlungen für den 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

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. 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, zu minimieren oder auszugleichen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor Ort des Eingriffs bzw. im naturräumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung 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 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 C dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt in diesem Planungsfall insbesondere auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 13 C innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reichen aus, um die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig ausgleichen zu können.

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 13 C ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (Stand vom 30.01.2003) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto ca. € 3.450,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Darin sind nicht die Kosten für Maßnahmen zur Begrünung der privaten Grundstücke, Abzäunungen im Geltungsbereich und Kosten für Versickerungsanlagen enthalten.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird nicht von landwirtschaftlichen oder straßenverkehrlichen Emissionen belastet. Die nächste klassifizierte Straße (K 97) liegt gut 250 m nördlich des Plangebiets.

Auch die in Planung befindliche Ortsumgebung von Siek wird entsprechend den planerischen Betrachtungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 B (nördlich „Ohlenstücken“) nicht zu Beeinträchtigungen führen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 B und somit auch für der hier zur Überplanung anstehende Bebauungsplan Nr. 13 C befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur möglichen Trasse (ca. 100 bis 200 m), so dass nicht von einer planerischen Einschränkung der Ortsumgebung ausgegangen werden kann. Die heute vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Ohlenstücken“ und der Straße „Neue Straße“ sind bereits maßgebend für den Schallschutz an der Ortsumgebung.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Ohlenstücken“ 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 Straße „Ohlenstücken“ im Zuge der Realisierung der mit dieser Bebauungsplanung geplanten Wohngebäude ist ursächlich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Maßnahme der Straßengestaltung bleiben der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten und sind nicht Regelungsbestandteil dieser Bebauungsplanung.

Die Erschließung des Plangebiets im Bereich „Ohlenstücken“ erfolgt zur Reduzierung der Eingriffe ins straßenbegleitende Knicknetz etwa mittig zum Plangebiet für alle Grundstücke in Form einer gemeinsamen Zufahrt.

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

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

Die Feuerwehrezufahrten, 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 „Ohlenstücken“ 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 in den Straßen vorhandene Leitungsnetz ausreichend dimensioniert ist. Der Nachweis für die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche 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.

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

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.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Realisierung des jeweiligen Bauvorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch das beauftragte Ing.- Büro / Arch.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage erstellt.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

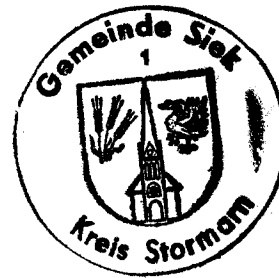
Die am nördlichen und südlichen Plangebietsrand innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Der nördliche Knick wird in seiner gesamten Flächenlänge und Flächenausdehnung von den jeweiligen Grundstückseigentümern erworben und entsprechend dem aktuellen Knickerlass gepflegt. Dies wird den Grundstückserwerbern frühzeitig kundgetan.

Zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen aus der landschaftsplanerischen Begleitung wird für den nördlichen Knick ein 1,0 m breiter Saumstreifen, in dem bauliche Nebenanlagen und sonstige Nutzungen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind, festgesetzt. Zudem wird der Knick durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Siek, den 22. Mai 2003



Torner

- Bürgermeister -