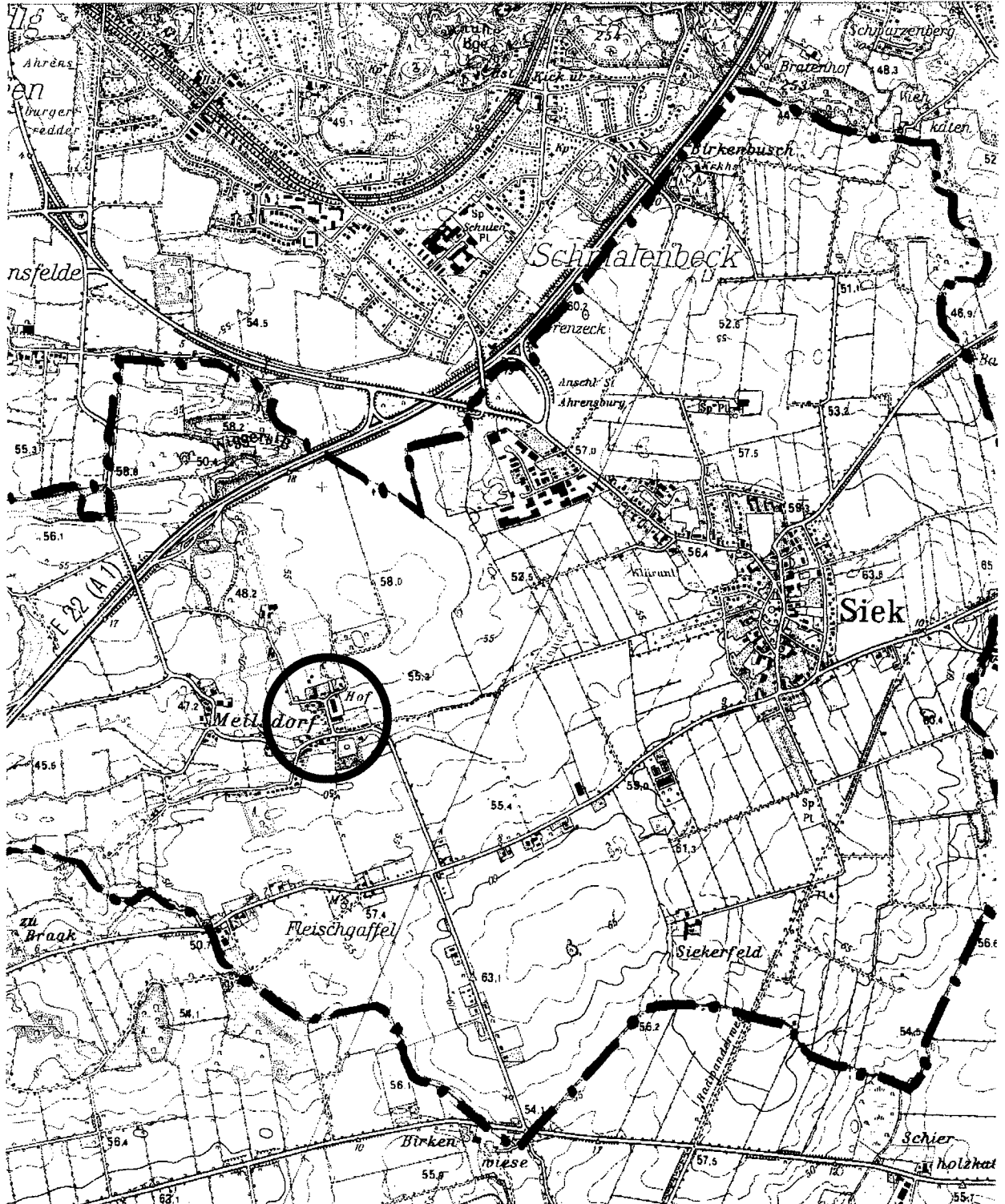


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	6
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten	8
6.	Durchführung der Planung	8
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
a.	Systematik und Grundlagen	8
b.	Eingriffsbilanzierung	9
c.	Allgemeine Grünordnung	13
d.	Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmenzuordnung und Kosten	13
e.	Hinweise zur Landschaftspflege	13
8.	Billigung der Begründung	14

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Durch die Planung soll die weitere städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Meilsdorf mit der Ausweisung einer Baufläche für den örtlichen Bedarf behutsam geordnet und gesteuert werden. Vorgesehen ist eine bauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand. Östlich der Gutsstraße sollen nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude abgebrochen werden. Auch hier wird eine Neubebauung vorgesehen. In den bereits bebauten Bereichen wird vorrangig die Wahrung des Ortsbildes mit behutsamen Ergänzungen beabsichtigt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ist Siek als im Ordnungsraum um Hamburg liegend dargestellt. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge gesehen. Weiterhin liegt Siek im Nahbereich um das Mittelzentrum Ahrensburg.

In der Karte zum Regionalplan findet sich ebenfalls die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum. Teile des nordwestlichen Gemeindegebietes liegen auf der Hamburger Achse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide und stellen somit einen besonderen Siedlungsraum dar. Dort sind entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung über den örtlichen Bedarf hinausgehende Entwicklungen für wohnungsnahe Arbeitsstätten in Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes möglich. Für Siek als ansonsten einer Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird vornehmlich eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Um die Ortslage Siek herum ist mit Ausnahme eines Korridors Richtung Autobahn ein Regionaler Grünzug vermerkt.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach im Nordosten in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Für den südwestlichen Bereich gelten allgemeine Naturschutzziele ohne besondere Schwerpunktsetzung. Die Ortslage Sieks und der nördliche Gemeindebereich liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet, welches sich nach Norden bis Bargteheide ausdehnt. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotop im Agrarbereich ist eine kleine Fläche nordwestlich der Ortslage Siek als Fördergebiet ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für die Siek die Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Südlich der Ortslage Siek ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Das bereits erwähnte, geplante Wasserschutzgebiet ist ebenfalls eingetragen.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt vor. Im Bestandsplan sind die Flächen der geplanten Siedlungserweiterung im Westen Meilsdorfs als Grünlandnutzung unter normalen Randbedingungen

gen dargestellt. Das an der Dorfstraße liegende Kulturdenkmal ist vermerkt. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan trifft für die geplante Siedlungsfläche keine Entwicklungsaussage.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, auch wenn die vorgesehene Siedlungsentwicklungsfläche im Westen nicht ausdrücklich im Landschaftsplan als Siedlungserweiterungsfläche empfohlen ist. Der Landschaftsplan kann bei der Fortschreibung entsprechend angepasst werden. Zur Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans werden Ausführungen unter Punkt 7 (Naturschutz) gegeben.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Siek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Flächen als Dorfgebiet bzw. als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage des Ortsteils Meilsdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 15/1, 17/1 und 20/1, nördliche Grenze der Flurstücke 21/5 und 21/2.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Gutsstraße, östliche Grenze des Flurstücks 23 und Teilungslinie durch das Flurstück 39/7.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Gutsstraße, Teilungslinie durch die Flurstücke 18/4 und 21/5, Westliche Grenze des Flurstücks 23/3.

Das Plangebiet ist in der zentralen Ortslage weitgehend bebaut. An der Gutsstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechender Gebäudestruktur. Die für eine Arrondierung der Bebauung vorgesehenen Flächen stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Freie Landschaft grenzt lediglich im Westen an, die anderen angrenzenden Flächen sind von dörflicher Siedlungstätigkeit bzw. einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Hofwiese geprägt. Nördlich der Dorfstraße befindet sich ein Kulturdenkmal. Im Plangebiet sind einige erhaltenswerte Laubbäume und sonstige Grünstrukturen vorhanden.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung eines kleinen Baugebietes am westlichen Ortsrand. Dadurch soll vorrangig bestehenden Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung nachgekommen werden. Die Gemeinde hat die Fläche erworben und wird die Vergabe der Grundstücke auch langfristig entsprechend steuern. Meilsdorf ist von einem Regionalen Grünzug gem. der Darstellung des Regionalplanes umgeben, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll; in der Darstellung der Abgrenzung gegenüber Meilsdorf ist ein Entwicklungsspielraum aufgezeigt, den die Änderungsfläche ausfüllt. Weiterer Spielraum nach Westen besteht nicht. Die Fläche ist für eine Arrondierung der Ortslage geeignet. Eine Eingrünung des Ortsrandes wird in der Planung vorgesehen.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Neben der Siedlungserweiterung im Westen und den behutsamen Ergänzungen der Bebauung in der Ortslage wird durch den Bebauungsplan die vorhandene Bebauung im Bereich nördlich der Dorfstraße im Bestand gesichert. Angemessene Erweiterungen werden dort ermöglicht. Weiterhin berücksichtigt die Planung fußläufige Verbindungen von der Dorfstraße zur Gutsstraße und einen Kinderspielplatz in Zuordnung zum geplanten Neubaugebiet im Westen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass der nördliche Teil der Ortslage beidseitig der Gutsstraße wesentlich durch die vorhandenen Gebäude der landwirtschaftlichen Betriebe geprägt ist. Diese Struktur möchte die Gemeinde bewahren. Um dennoch in dem geplanten Neubaugebiet bzw. in den Randbereichen ein gewisses Maß an Wohnruhe zu gewährleisten, wird das Dorfgebiet gegliedert. In diesen Bereichen wird der Nutzungskatalog beschränkt. Entlang der vorhandenen Straßen sollen zur Förderung der Durchmischung lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt in den bereits bebauten Bereichen den Bestand und lässt auf den meisten Grundstücken Erweiterungsspielräume zu. Für das geplante Baugebiet im Westen der Ortslage wird mit den max. zulässigen Grundflächen von 130 qm die gewünschte kleinteilige Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern sichergestellt. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Maximalzahl soll ähnlich große Baukörper auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen gewährleisten.

Für die bereits bebauten Grundstücke wird die Bauweise entsprechend dem Bestand mit zulässigen Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll der Charakter der vorhandenen Bebauung gewahrt werden. Die Festsetzung der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern im Neubaugebiet unterstreicht den Planungswillen der Gemeinde, vorwiegend ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen dort am Ortsrand nicht entstehen. Im Bereich der Scheune östlich der Gutsstraße sind auch Doppelhäuser zulässig, da diese Grundstücke durch das östlich liegende landwirtschaftliche Gebäude zur Landschaft abgeschirmt werden.

Für einige den Straßenraum besonders prägende Gebäude wird eine vordere Baulinie festgesetzt. Ebenso soll die geplante Bebauung anstelle der Scheune östlich der Gutsstraße in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung in einer Bauflucht errichtet werden. Die in Gruppen zu-

sammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken. In der Gutsstraße befindet sich ein Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Dieses Gebäude prägt mit der westlich angrenzenden Bebauung den Straßenraum und soll in dieser Lage erhalten bleiben. Abstände zur Straßenbegrenzungslinie sind daher nicht vorgesehen. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke der Anliegerstraße sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Verdichtete Bauformen wie Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen sollen in der Ortslage nicht weiter entstehen. Lediglich in bestehenden Gebäuden ist eine Wohnungsanzahl entsprechend dem Bestand zulässig.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Vorgartenbereich der mit Baulinien festgesetzten Bereiche. Dadurch kann die Wirkung der Gebäude auf das Ortsbild erhalten werden. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Generell sind Doppelhäuser einheitlich zu gestalten und Garagen und Nebengebäude den Hauptbaukörpern anzupassen, um grundstücksbezogen eine einheitliche Gestaltung zu erreichen. Um einen gestalterischen Bezug der geplanten Neubebauung herzustellen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden dort außerdem Regelungen zur Ausbildung von Dächern und tlw. zu Fassaden getroffen.

Die an der Dorfstraße liegende Kate ist als eingetragenes Kulturdenkmal mit Mindestumgebungsschutzbereich gekennzeichnet und entsprechend nachrichtlich übernommen.

b. Immissionen/Emissionen

Landwirtschaft:

Der nördlich der Gutsstraße liegende landwirtschaftliche Betrieb hat seine Tierhaltung aufgegeben. Unverträgliche Immissionen sind von der Hofstelle nicht mehr zu erwarten. Der Eigentümer hat erklärt, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht beabsichtigt ist.

Verkehr:

Das Gebiet wird nicht von klassifizierten Straßen tangiert, entsprechend sind auch keine nennenswerten Lärmimmissionen zu erwarten. Die Bundesautobahn A1 liegt im Westen in einer Entfernung von etwa 800 m, aufgrund des großen Abstandes sind die vorhandenen Verkehrsgeräusche zwar wahrnehmbar, liegen jedoch deutlich unter den Orientierungswerten.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Neubaugebiet im Westen wird über eine Stichstraße von der Gutsstraße erschlossen. Südlich angrenzend an den geplanten Wendeplatz können zwei weitere Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden werden. Fußläufige Verbindungen zur Dorfstraße werden vorgesehen. Die geplante Bebauung im Osten anstelle der Scheune wird über die Gutsstraße bzw. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, welches zugleich als Feldzufahrt dient.

Die übrige vorhandene Bebauung ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Änderungen ergeben sich hier nur für die rückwärtige Bebauung westlich der Gutsstraße. Diese Grundstücke sollen künftig ebenfalls über die Planstraße angebunden werden.

Die bisherige zurückhaltende Straßenraumgestaltung der Gutsstraße ohne separate Gehwege soll beibehalten werden. Ein Ausbau ist hier lediglich im Bereich des Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses vorgesehen. Dort sind zusätzliche Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Bestand stehen Parkmöglichkeiten in den Randstreifen der Gutsstraße zur Verfügung. Für das Neubaugebiet werden Parkplätze im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Die Lage sollte im östlichen Teil der Verkehrsfläche liegen und ist durch das entsprechende Symbol gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung der Parkstände zu den übrigen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Siek ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird über das Netz der Gemeinde Siek durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bestand vom Gewässerdurchlass in der Straße Uhlenbusch bis ca. Haus Dorfstraße Nr. 22 über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen und leiten weiterhin über die Einleitstelle M3 in die Wandse ein. Die Planung für die Oberflächenentwässerung des Neubaugebietes sowie des weiteren östlich der Stichstraße gelegenen Bestands sieht die Ableitung über einen Regenwasserkanal in der Stichstraße mit Anschluss an ein geplantes Rückhaltebecken im Bereich der Wandse vor. Die gedrosselte Ableitung erfolgt über einen Drosselschacht mit Abflussregler in die Wandse. Daraus ergibt sich eine neue Einleitstelle vor dem Gewässerdurchlass im Uhlenbusch. Im Zuge der Baumaßnahme wird die Einleitstelle M4 verlegt und der vorhandene Durchlass saniert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinde Siek. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob die Anlagen ausreichend bemessen sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt durch eon/Hanse.

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

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig ca. 740.000 € für die Aufschließung des geplanten Baugebietes im Westen der Ortslage zu erwarten. Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden, die Fläche des Plangebietes ist danach als Siedlungserweiterungsfläche grundsätzlich geeignet, auch wenn sie nicht im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ausdrücklich empfohlen wurde. Dies ist u. a. vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Entwicklungsplanung zum Landschaftsplan von 1992 ist und somit nicht mehr überall der aktuellen gemeindlichen Planungsabsicht entspricht.

Die vorliegende Planung weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes im Erweiterungsbe-
reich ab, die Abweichung ist gem. § 4 (3) LNatSchG darzustellen und zu begründen; weiterhin ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Vermeidend ist nur eine verhaltene Siedlungserweiterung mit etwa 12 Baugrundstücken geplant, wobei die überbaubaren Flächen begrenzt und die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen direkt am Baugrundstück in Form von Pflanzgeboten sowie die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Eine gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes erscheint nicht erforderlich, bei der nächsten Fortschreibung wird der Landschaftsplan in diesem Bereich angepasst. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ziele des Naturschutzes an dieser Stelle durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden, die Abweichung zu der Darstellung des Landschaftsplanes kann somit zugelassen werden.

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen qualifizierten Landschaftsplaner, da das Plangebiet selbst eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ist und der Eingriffsbereich lediglich etwa 1,1 ha ausmacht. Die Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes erscheint nicht erforderlich. Der Eingriffsbereich umfasst im Bestand intensive Grünlandnutzung. Die Flächengröße des

gesamten Plangebietes liegt bei rund 5,2 ha, im Bereich der bestehenden Bebauung werden jedoch keine Eingriffssachverhalte initiiert.

Allgemeine Einordnung des Plangebiets:

Auf eine Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist somit eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ragen von Norden in das Plangebiet hinein und werden durch die Planung nicht weiter berührt. Biotope nach § 15a LNatSchG finden sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht. Auch sind keine Bereiche mit extensiver Nutzung im Bestand. Im rückwärtigen Bereich des Kulturdenkmals Dorfstraße 27 befinden sich einige Obstgehölze, diese sind jedoch im Landschaftsplan nicht dargestellt bzw. erwähnt.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet ebenfalls nicht. Bezüglich des Grundwassers sollte geprüft werden, welcher Grundwasserflurabstand im Eingriffsbereich vorhanden ist. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die in aller Regel nicht gegeben werden kann, da sie vermeidbar sind. Etwa 150 m südlich des Plangebietes fließt die Wandse auf einem Niveau von etwa 48 m ü. NN. Geht man von wasserdurchlässigen, sandigen Böden in den oberen Bodenschichten bis etwa 5 m unter Gelände aus, ist nicht von Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers auszugehen, da das Plangebiet auf Höhen von 52 – 53 m über NN. liegt.

b. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan wird im Westen der Ortslage Meilsdorf auf den Flurstücken 12, 23/5 und 23/4 (teilweise) ein Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet (vgl. Abb. 1, S. 10).

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist ausnahmslos intensiv als Grünland genutzt. Das Plangebiet wurde bereits unter Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Durch den geplanten Eingriff werden Erschließungsflächen in Form einer Erschließungsstraße mit Wendekreis sowie zwei Fußwege nötig. Diese sind mit einer Fläche von ca. 1.370 qm vergleichsweise gering ausgedehnt. Innerhalb des geplanten Dorfgebietes sind 12 Grundstücke vorgesehen. Die maximal überbaubare Fläche ist mit 130 qm je Grundstück bzw. einer Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt und soll eine lockere dörfliche Bebauung sicherstellen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zu o. g. Erlass davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation Meilsdorfs nicht sinnvoll. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung einer geringen GRZ bzw. geringer maximaler überbaubarer Grundflächen (130 qm pro Grundstück) vermieden. Erschließungsflächen werden in einem Umfang von rd. 1.370 qm erforderlich. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Boden ist in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da solche Flächen meist nicht zur Verfügung stehen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
GRZ 0,2 nördlich Gutsstraße, rd. 1.880 qm x 0,2 = 380 qm	380	-	190
GR 130 qm südl. Gutsstraße, 10 x 130 qm = 1.300 qm	1.300	-	650
Zusätzlich mögliche Versiegelung = 50 % = rd. 1.680 : 2 = rd. 840 qm	-	840	rd. 250
Straßenverkehrsfläche	rd. 1.370	-	685
Summe			1.775 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 1.780 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und grundsätzlich versickerungsfähig. In der Hydrogeologischen Übersichtskarte ist der Bereich der Ortslage Meilsdorf durch Geschiebemergel charakterisiert. Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist somit beschränkt möglich. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer geringen GRZ bzw. von geringen überbaubaren Grundflächen. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für zusätzliche Versiegelungen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in eine noch zu erstellende Regenrückhaltung an der Dorfstraße geleitet und somit naturnah zurückgehalten. Neben dieser Ausgleichsmaßnahme sind keine weiteren Maßnahmen geplant.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser als kompensiert angesehen werden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt nur im Westen an die freie Landschaft. Über die weiten Ackerflächen sind im Bestand weite Sichtbeziehungen nach Westen vorhanden. Eine Abschirmung nach Norden besteht durch einen bestehenden Knick westlich der Gutsstraße sowie den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der Lagekriterien und der bereits bestehenden Abschirmungen nur für die Siedlungsausdehnung Richtung Westen angenommen.

Zur Vermeidung eines weiter gehenden Eingriffs werden die bestehenden Großgehölze mit einem Erhaltungsgebot versehen. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, die auch den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren: So werden die zulässigen Firsthöhen im Eingriffsbereich auf 9,0 m begrenzt und nur eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern (zwei Grundstücke nördlich der Gutsstraße Doppelhäuser) zugelassen. Als weitere Gestaltungsfestsetzung für die geplanten Grundstücke, die künftig direkt an die freie Landschaft angrenzen, werden nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von über 30° zugelassen. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

Zur Abschirmung gegen den freien Landschaftsraum Richtung Westen ist eine Grünfläche (Kinderspielplatz) geplant sowie ein Streifen von 5,5 m Breite, auf dem je Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen ist. Durch diese Maßnahmen soll die Siedlungserweiterungsfläche Richtung Westen eingegrünt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Anpflanzen von Abschirmungselementen soweit abgemildert, dass nicht mehr von erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Landschaftsbild ausgegangen wird.

Arten und Biotope

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen nach § 15b LNatSchG (Knicks) grenzen im Norden an das Plangebiet, werden jedoch nicht weiter berührt. Benachbarte Biotopflächen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorhandenen wenigen Großgehölze werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, so dass auch dort kein Eingriff vorliegt.

Klima

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen.

Durch die geringen überbaubaren Flächen und die geplanten Bepflanzungen sind die versiegelten Bereiche begrenzt. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist auch aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht zu erwarten.

c. Allgemeine Grünordnung

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind Baumpflanzungen im Straßenbereich der bestehenden Gutsstraße sowie entlang der neu geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Erhaltenswerte Großgehölze sind entsprechend festgesetzt. Die Ausgestaltung der Öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, da Gestaltungsspielraum für die Freiraumplanung offengehalten werden soll. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

d. Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmenzuordnung und Kosten

Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden gerundet 1.800 qm externe Ausgleichsfläche notwendig. Diese Fläche soll im Bereich der gemeinsamen Poolfläche Höltingbaum durch Vereinbarungen gem. § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) als externe Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Pro Quadratmeter Ausgleichsfläche werden rund 2,60 EUR inklusive gerechnet, dies entspricht dem durchschnittlichen Kostenansatz im Kreis Stormarn einschließlich der noch zu bestimmenden Maßnahmendurchführung.

e. Hinweise zur Landschaftspflege

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag (Mutterboden), seine Zwischenlagerung und seine Rückverlagerung
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbe-

hörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten (§ 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i. V. m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Informationen zu alten Obstsorten und Pflanzmaterial gibt es beim Deutschen Pomologenverband (Apfelkundler) oder z. B. direkt bei: Meinolf Hammerschmidt, Waldweg 2/Winderatt, 24966 Sörup (Tel. 04635-2745) oder bei gut sortierten Baumschulen.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.08.2004 gebilligt.

Siek, **18. Aug. 2004**

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER