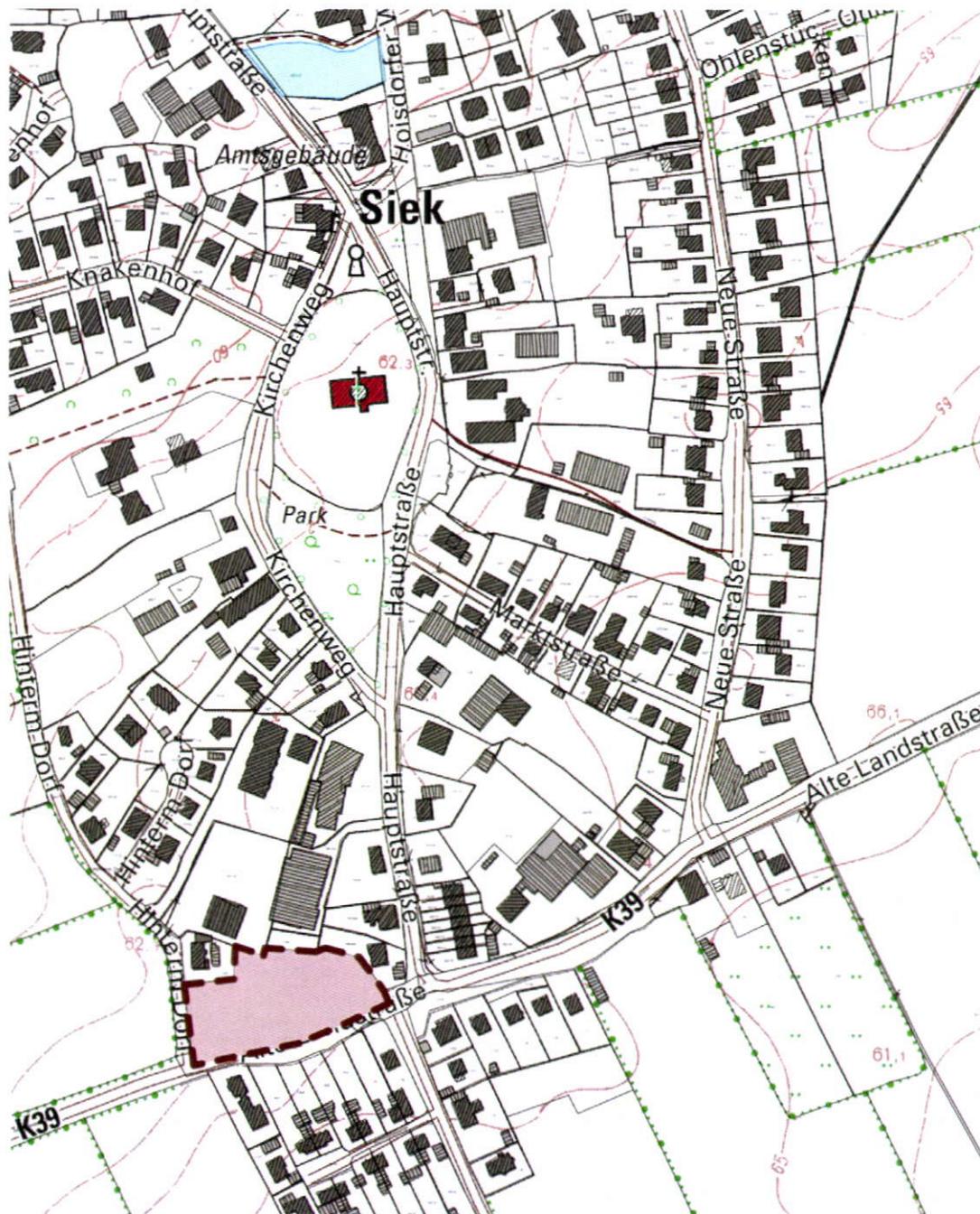


BEGRÜNDUNG

09.07.2014

Übersichtsplan M 1:3.000



Inhalt:

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	3
2. Lage und Begrenzung	3
3. Bestandssituation	4
3.1. Gebäude und Nutzungsbestand	4
3.2. Soziale Infrastruktur	4
3.3. Naturräumliche Einordnung	4
3.3.1. Vegetation.....	4
3.3.2. Fauna.....	5
4. Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
4.2. Darstellung des Flächennutzungsplanes	6
4.3. Lärm.....	6
4.4. Baugrund / Versickerung	6
5. Städtebauliche Planinhalte	6
5.1. Städtebauliches Konzept	6
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3. Verkehrliche Erschließung	8
5.4. Private Grünfläche	8
5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.5.1. Biotope.....	9
5.5.2. Bindung für Bepflanzungen	9
5.5.3. Geschützter Knick.....	9
5.6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
5.7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	12
5.8. Oberflächenentwässerung	13
5.9. Technische Infrastruktur	13
5.10. Denkmalschutz	14
5.11. Lärmschutz	14
5.12. Örtliche Bauvorschriften.....	15
5.12.1. Höhen.....	15
5.12.2. Dächer.....	15
6. Städtebauliche Kenndaten	16
7. Kosten	16
8. Billigung der Begründung	16

Anlagen

Anlage 1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Anlage 1.2 Berichtigung Flächennutzungsplan

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Aufgabe des sich im Planungsgebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs, der die allgemeine Entwicklung von ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinden widerspiegelt. Die dörflichen Strukturen im Nahbereich von Großstädten weisen eine zunehmende Aufgabe landwirtschaftlicher Kleinbetriebe auf und entwickeln sich verstärkt zu überwiegend durch Wohnen geprägte Orte. Gleichzeitig gibt es eine zunehmende Binnenwanderung, die auch in kleineren Gemeinden im Nahbereich der Metropolregion Hamburg zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 führen wird.

Im Zuge dieser Entwicklung soll auch in der Gemeinde Siek eine Wiedernutzbarkeit von Flächen für den Bau von Wohnungen Vorrang vor dem Bauen auf der grünen Wiese haben, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Da die Gemeinde Siek außerhalb der Siedlungsachse liegt, soll sich die Bautätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren.

Das auf der Nordseite der „Alten Landstraße“ gelegene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück soll daher zum Wohnen umgenutzt werden. Geplant sind drei Baukörper mit jeweils 11 Wohneinheiten. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude soll sich der Lage am Stadtrand und der Situation als Eingangstor in die Gemeinde Siek entsprechend gestalten.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen soll den demografischen Wandel hin zu einer immer älter werdenden Bevölkerung berücksichtigen und daher barrierefreies und schwellenarmes Wohnen ermöglichen.

Aufgrund der geplanten Wiedernutzbarmachung von ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Flächen und einer Grundfläche von unter 20.000 m² (ca. 5.000 m²) liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB vor.

2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Siek direkt an der Kreisstraße K39. Durch den Bebauungsplan Nr. 20 wird das Gebiet nördlich der Alten Landstraße, östlich der Straße Hinterm Dorf, südlich der vorhandenen Sporthalle und westlich der Hauptstraße umfasst.

Der Grenzverlauf der Plangebietsgrenze ist wie folgt:

Im Süden: Straßenmitte der Alten Landstraße

Im Osten: westliche Grenze des Flurstücks 160/64

Im Norden: südliche Grenze der Flurstücke 67/18 und 67/19

Im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hinterm Dorf

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und umfasst ca. 0,5 ha.

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Siek 11 aus dem Jahr 1997 mit der 1. und 2. Änderung (2000 und 2006) an. Diese B-Pläne weisen für die Straße „Hinterm Dorf“ Straßenfläche aus, für das Gebiet der Mehrzweckhalle und dem „Haus der Vereine“ eine Fläche für Gemeinbedarf sowie nördlich angrenzend ein Mischgebiet. Das Baugebiet „Hinterm Dorf“ ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

Östlich der Hauptstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 an, der überwiegend Dorfgebiet ausweist.

3. Bestandssituation

3.1. Gebäude und Nutzungsbestand

Im Plangebiet befindet sich ein Resthof, der nicht mehr bewirtschaftet und seit einigen Monaten auch nicht mehr bewohnt wird. Die vorhandenen Stallgebäude sind leer, ein Tierbestand ist nicht mehr vorhanden. Das zweigeschossige Hauptgebäude liegt im Osten der hofartig bebauten Anlage. Die Außenflächen sind durch Feldsteinpflaster tlw. versiegelt.

Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Sporthalle, einem Sportler- und einem Dorfgemeinschaftshaus an. Nordwestlich davon liegt das Neubaugebiet „Hinterm Dorf“, das durch Wohnnutzung geprägt ist. Östlich des Plangebietes liegen an der Hauptstraße drei Einfamilienhäuser. Südlich der Alten Landstraße grenzen Wohnhäuser sowie eine Autowerkstatt im rückwärtigen Grundstücksbereich an. Westlich des Plangebietes beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die umliegende Gebäudestruktur kennzeichnet sich durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit unterschiedlichsten Gebäudestellungen, Baumaterialien und Dachformen.

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich an der Alten Landstraße ein Haltepunkt der Buslinie 437 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) in Richtung Glinde bzw. Ahrensburg.

3.2. Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Siek befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet eine Kindertagesstätte der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde. Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in der Nachbargemeinde Großhansdorf. Das Emil-von-Behring-Gymnasium, die Friedrich-Junge-Gemeinschaftsschule und die Grundschule Schmalenbek liegen an der Sieker Landstraße 203 in ca. 4 km Entfernung. Die soziale Infrastruktur ist als gut zu bewerten.

3.3. Naturräumliche Einordnung

3.3.1. Vegetation

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Knick, der nur eine sehr spärliche Strauchvegetation aufweist und auf dem mehrere Einzelbäume stehen. Hierbei handelt es sich um Überhälter der ursprünglichen Knickvegetation. Der Knickwall ist degradiert, gleichwohl handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Bei den Bäumen auf dem Knick handelt es sich um 2 markante Eichen, einen Bergahorn und eine Eiche (dicht zusammenstehend), eine Esche und eine weitere kleine Eiche im Süden (vgl. Bestandsplan). Die beiden nördlichen Eichen sind aufgrund ihrer Größe (Stammumfang

größer als 2 m) und des Habitus als landschaftsbestimmend bzw. ortsbildprägend einzustufen.

Als weiterer ortsbildprägender Baum ist die Linde an der westlichen Seite der Hofzufahrt zu bezeichnen, auch diese hat einen Stammumfang von mehr als 2 m. Neben zwei Eschen im nördlichen Bereich des Stallgebäudes (Stammdurchmesser 30 bzw. 40 cm) sind an weiteren Laubbäumen vereinzelte Obstbäume zu nennen, die allerdings überaltert bzw. z. T. abgängig sind.

Der östliche Bereich des Grundstückes wird von z. T. großen Fichten und Ziersträuchern dominiert. Die verbleibenden Hofflächen sind, abgesehen von den befestigten Flächen, mit Rasen bewachsen.

Neben dem Knick an der Westgrenze kommen im Geltungsbereich keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope vor.

3.3.2. Fauna

Um bei der Planung die Belange des Artenschutzes und faunistische Betroffenheiten zu berücksichtigen, wurde ein Artenschutzbericht erarbeitet.

Dabei wurde die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 20 einschließlich der Gebäude, Nebengebäude, Dachböden, Werkstatt, Ställe, etc. untersucht. Es wurden zur Datenlage von Tierartenvorkommen im Geltungsbereich allgemeine Veröffentlichungen zur Verbreitung einzelner Arten berücksichtigt (z.B. LANU 2003, FÖAG 2007, MLUR 2003-2013, Borkenhagen 2011). Am 22.01.2014 erfolgte eine Geländeuntersuchung, bei der insbesondere nach Haselmauskobeln sowie nach Fledermäusen oder deren Spuren gesucht wurde. Ergänzend erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen europäischer Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate. Faunistische Vorkommen wurden im Plangebiet angenommen, wenn dort entsprechend geeignete Habitate vorhanden waren („worst-case“).

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Siek liegt nach den Zielsetzungen des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 sowie des Landesentwicklungsplans 2010 innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg und ist dort dem Nahbereich Ahrensburg zugeordnet. Der Gemeinde sind die Hauptfunktionen Wohnen sowie die Nebenfunktionen Agrar und Gewerbe zugeordnet. Siek liegt nach den regionalplanerischen Vorgaben im Achsenzwischenraum. Die Siedlungstätigkeit soll sich daher am örtlichen Bestand orientieren.

Das angestrebte Wohngebiet soll eine behutsame Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung darstellen und sich an das nordwestlich angrenzende, Ende der 1990er Jahre entstandene, Wohngebiet anschließen. Insofern ist eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

4.2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Für die Gemeinde Siek gilt der im Jahre 1977 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan (FNP). Im Bereich des Bebauungsplanes weist der FNP für die Bauflächen Dorfgebiet und für die Alte Landstraße eine örtliche und überörtliche Straße aus.

Ergänzend zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Siek gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB innerhalb der Begründung des Bebauungsplans Nr. 20 zeichnerisch und textlich durchgeführt: Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek wird nördlich der Straße „Alte Landstraße“ zukünftig statt der bisher als Dorfgebiet dargestellten Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlagen 1.1 und 1.2) (19. Änderung durch Berichtigung).

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Siek aus dem Jahr 1998 an, der Flächen für den Gemeinbedarf und Dorfgebiete festsetzt.

4.3. Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Februar 2014 eine Lärmuntersuchung vorgenommen, in der die Lärmimmissionen der angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen, des Verkehrs und des Gewerbebetriebes im Bereich der geplanten Bauflächen untersucht worden sind. Die Ergebnisse sind unter Nummer 5. 11 in der Begründung dargestellt.

4.4. Baugrund / Versickerung

Im Plangebiet sollen drei unterkellerte Mehrfamilienhäuser entstehen. Um zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände versickert werden kann oder in das vorhandene Sielnetz eingeleitet werden muss, wurde im Januar 2014 ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind unter Nummer 5.8 in der Begründung dargestellt.

5. Städtebauliche Planinhalte

5.1. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Siek plant eine Wiedernutzbarmachung der ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Fläche und eine damit einhergehende behutsame Entwicklung und Neuordnung des am Siedlungsrand gelegenen Grundstücks. Die Bebauung der Fläche soll sich an der angrenzenden Nutzung und Baustruktur orientieren und sich damit in die Umgebung einpassen.

Geplant sind drei Wohnbaukörper mit je 11 Wohneinheiten, die etwas versetzt zueinander angeordnet werden. Damit fügen sie sich gut in die umliegende aufgelockerte Bauungs-

struktur ein, die keine einheitlichen Baufluchten aufweisen. Die Baukörper auf dem Grundstück sind soweit wie möglich im Norden platziert, um an der attraktiven Südseite Gartenflächen errichten und einen angemessenen Abstand zur den Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße gewährleisten zu können. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt sowohl unterirdisch in Tiefgaragen als auch in ebenerdigen Stellplatzanlagen entlang der Tiefgarageneinfahrten und im Osten des Plangebietes. Die drei Baukörper sollen unabhängig voneinander und in Baustufen errichtet werden können.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für die Wohnbauflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Damit wird dem Wandel der überkommenden dörflichen Struktur mit vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzungen hin zu einem Wohnstandort in Großstadtnähe Rechnung getragen. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird zudem gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer nicht in das kleinteilige Ortsbild der Gemeinde Siek passenden Großmaßstäblichkeit und wegen ihrer starken Verkehrserzeugung ausgeschlossen.

Dazu wird festgesetzt:

- *In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen*

Auf der Wohnbaufläche werden Baugrenzen für drei versetzt angeordnete Baukörper in offener Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper orientiert sich an der offenen Struktur der umliegenden Bebauung ohne prägnante Baufluchten.

Es wird analog zur umliegenden Bebauung eine maximale Höhe von 2 Geschossen festgesetzt. Ein zusätzliches Dach-/ Staffelgeschoss ist zulässig und fügt sich in die Bau- und Dachformen der Umgebung ein.

Die GRZ wird mit 0,3 ausgewiesen. Damit liegt die GRZ unter der nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 0,4 und entspricht in etwa der Dichte der umliegenden Bebauung.

Um für die zu errichtenden Wohngebäude ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können und ein Zuparken der angrenzenden Straßen zu verhindern, sollen mehr Stellplätze als 1 Stellplatz pro Wohneinheit geschaffen werden. Dies bedingt eine höhere Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, als nach §19 (4) Baunutzungsverordnung bereits allgemein zulässig ist. Aus diesem Grund wird festgesetzt:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen nach §19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch diese Dichte nicht beeinträchtigt, da in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend unversiegelte Flächen zur Naherholung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus hatte die landwirtschaftliche Vorgängernutzung mit den großen Ge-

bäuden und gepflasterten Hofflächen bereits einen hohen Versiegelungsgrad, so dass sich die Umweltbedingungen für Boden und Grundwasser nicht wesentlich ändern.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße K39 (Alte Landstraße), die von Hamburg-Rahlstedt aus über den Autobahnanschluss Stapelfeld der BAB A1 bis zum Plangebiet und weiter zur Nachbargemeinde Lütjensee verläuft. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze bei Kilometer 9,205 und wird in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich an der Alten Landstraße die Bushaltestelle „Papendorfer Weg“ der Linie 437 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) in Richtung Glinde bzw. Ahrensburg. Der Bus fährt unregelmäßig, in den Morgen und Abendstunden zu Schul- und Feierabendzeiten etwas häufiger. Eine uneingeschränkte Nutzung der Bushaltestelle wird durch die Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten gewährleistet.

Die neuen Wohngebäude können direkt von der Alten Landstraße aus erschlossen werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt überwiegend in Tiefgaragen sowie teilweise auch oberirdisch entlang der Tiefgarageneinfahrten und im östlichen Bereich des Grundstückes. Es wird von einem Verteilungsschlüssel von ca. 1:1,3 Wohneinheit / Stellplätzen ausgegangen, um auf dem Baugrundstück auch einige PKW Stellplätze für Zweitfahrzeuge / Besucher unterzubringen und ein Zuparken der „Alten Landstraße“ zu vermeiden. Die Stellplätze sollen im Nahbereich der „Alten Landstraße“ ausschließlich ohne Überdachung gestaltet werden, um die Blickbeziehungen von der Kreisstraße nicht einzuschränken. Die Errichtung von Carports würde darüber hinaus das Ortsbild stören, da diese nicht ortstypisch sind. Um auch langfristig die nachträgliche Errichtung von Carport in individueller Eigenregie zu unterbinden wird festgesetzt:

- In den mit St 1 - St 4 gekennzeichnete Flächen für Stellplätze sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

In den rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum weniger einsehbaren Grundstücksbereichen ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und deren Außenanlagen vor Blendwirkung, Lärm und Einsehbarkeit eine Errichtung von Carports mit geschlossenen Rück- und Seitenwänden städtebaulich sinnvoll. Dazu wird festgesetzt:

- In der mit St 5 gekennzeichneten Fläche sind überdachte Stellplätze mit Seiten- und Rückwand zulässig.

5.4. Private Grünfläche

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein bis zu 3m breiter Knick im Übergang zur freien Landschaft, auf dem sich einige erhaltenswerte Eichen (Überhälter) und Sträucher befinden. Die Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen, um den gemäß § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützten Knick in seiner Funktion weiterhin zu sichern, da der Knick auch eine wichtige Funktion zur Ortsrandeingrünung erfüllt und damit aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes erhaltenswert ist.

5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geplant sind der Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen auf dem Grundstück sowie eine Neubebauung mit drei Mehrfamilienhäusern. Alle drei Häuser erhalten eine separate Tiefgarage.

Im Zuge des Rückbaus werden mit Ausnahme zweier Eichen im Westen auf dem Knick und zweier Linden an der Hofzufahrt auch sämtliche Gehölze auf dem Grundstück gerodet. Die Ergebnisse des Artenschutzberichtes sowie Betroffenheiten, die sich aus dem Naturschutzgesetz ergeben, werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

5.5.1. Biotope

Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet keine streng geschützten Pflanzen zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

5.5.2. Bindung für Bepflanzungen

Die beiden nördlichen Eichen werden als ortsbildprägende Bäume erhalten und im B-Plan als solche festgesetzt. Es ist geplant, bei beiden Bäumen von einer Fachfirma einen Kronenpflege- und Auslichtungsschnitt vornehmen zu lassen. Die beiden Linden an der bisherigen Zufahrt zum Grundstück sollen ebenfalls erhalten bleiben und werden entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während des Rückbaus und der Neubaumaßnahmen durch Schutzzäune und/oder durch Stammschutz zu sichern. Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei Abgang festgesetzter Bäume sind entsprechend Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dazu wird festgesetzt:

- *Für festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.*

5.5.3. Geschützter Knick

Bezüglich des Knicks an der Westgrenze sind die Änderung der Landesbiotopverordnung vom 11.06.2013 sowie die zugehörigen Durchführungsbestimmungen (zum Knickschutz) zu beachten. In diesem Fall wird durch die Lage des Knicks im Geltungsbereich des B-Planes, durch die benachbarte Bebauung und die langfristige Nutzung als Gartenfläche auch bei einem Erhalt des Knicks von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ausgegangen. Nach den o. g. Durchführungsbestimmungen und den dort festgelegten Regelungen zum Knickschutz in Bauleitplanverfahren können Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die Knicks im B-Plan als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die entwidmeten Knicks erfolgt.

Im Zuge einer Knickpfllegemaßnahme werden die südlichen Bäume entfernt und der Knickwall zweireihig mit heimischen Sträuchern bepflanzt/verdichtet. Dazu werden folgende Arten verwendet:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hasel (*Corylus colurna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) Pflanzqualität: leichte Sträucher 70-90 cm oder verpflanzte Sträucher, 60-100 cm; Pflanzabstand: in der Reihe 1 m, Reihenabstand 0,6 m.

Für die geplanten Rodungsarbeiten im Geltungsbereich sind die Fristen gemäß § 27 a LNatSchG zu beachten. Demnach sind die Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis einschließlich 14. März des Folgejahres zulässig.

5.6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ortsrand mit Übergang zum Freiraum und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auf dem Gelände selbst befinden sich verschiedene Baumarten und Gehölze. Die bestehenden Gebäude und Ställe aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung könnten speziellen Vogelarten als Brut- oder Ruhestätte dienen. Daher wurde im Januar 2014 eine faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung von einem Artenschutzgutachter vorgenommen.

Dazu wurde untersucht, welche Arten und Artengruppen im Plangebiet vorkommen und für welche der Arten Maßnahmen zum Schutz getroffen werden müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine gemäß BNatSchG streng geschützten Fledermausarten nachgewiesen werden. Da die vorhandenen Gebäude geeignete Spaltenquartiere aufweisen, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Daher sind bei einem Abbruch der Gebäude zur Sicherung des Erhaltungszustands mindestens fünf Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Es wird empfohlen, selbstreinigende Kästen zu verwenden. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens 2,5 m hoch vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen. Dazu wird festgesetzt:

- *Nach Bauabschluss sind an Gebäuden oder Bäumen mindestens 5 Fledermausflachkästen anzubringen. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens 2,5 m hoch vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.*

Im Plangebiet wurden 4-5 Nester der Rauchschnalbe festgestellt. Ein Vorhandensein der Mehlschnalbe konnte nicht nachgewiesen werden. Aufgrund innenliegender Nester, die für die Mehlschnalbe typisch „angeklebt“ sind, kann ein Vorhandensein jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Nahrungshabitate der Rauchschnalbe werden vom Vorhaben jedoch nicht berührt. Der Verlust einzelner Brutplätze gehört zum normalen Lebensrisiko der Art, die sich sehr stark an den Menschen angepasst hat und oft nur Zufälle wie ein freier Zugang zur Scheune etc. über den Bruterfolg entscheiden. Eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist durch den Wegfall einzelner Brutplätze nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand „Störung“ gemäß §44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Die geplanten Gebäude stellen

potentielle neue Brutplatzstrukturen dar. Um dies sicher gewährleisten zu können, müssen an geeigneten Stellen an umliegenden oder an den neuen Gebäuden mindestens drei Nisthilfen für Schwalben angebracht werden. Dazu wird festgesetzt:

- *Nach Bauabschluss sind an geeigneten Stellen an umliegenden oder neuen Gebäuden 3-5 Nisthilfen für Schwalben („Schwalbenbrettchen“) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.*

Die empfohlenen Fledermauskästen und Nisthilfen haben den Sinn, den Verlust an Quartieren auszugleichen, so dass ihre ökologischen Funktionen für die lokalen Populationen erfüllt werden. Ein nicht zu vermeidender vorübergehender Habitatsverlust wird von den betroffenen Arten aufgrund ihrer Verbreitung und ihres guten Erhaltungszustandes verkraftet. Bei der Neuanlage von Gehölzen ist zu berücksichtigen, dass diese zunächst anwachsen müssen und Brutplätze zunehmend durch die natürliche Vegetationsentwicklung entstehen. Insbesondere ist das Besiedeln nach dem Heranwachsen von höheren Bäumen erst verzögert möglich.

Vorkommen von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sind daher keine streng geschützten Arten zu erwarten.

Bei dem Abgang von Gehölzen müssen jedoch neue einheimische, standortgerechte Gehölze geschaffen werden. Die Größe muss der des Eingriffs entsprechen, wobei die Funktionalität für die Brutvögel einzubeziehen ist. Es wird empfohlen, dies mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) und den Abbruch von Gebäuden eine Eingriffsfrist (15. März – 30. September) zu beachten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige UNB.

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden in der Nachbargemeinde Brunsbek, Gemarkung Langelohe, auf einer 300m² -Teilfläche des Flurstücks 15, Flur 1, außerhalb des Geltungsbereiches als Ersatz für entfernte Gehölzstrukturen neue Gehölze geschaffen. Die Gemeinde Brunsbek gehört ebenso wie die Gemeinde Siek zum Amt Siek. Die Fläche befindet sich im Privateigentum. Es handelt sich um eine Ackerfläche, in deren nordöstlicher Ecke sich ein Teich befindet. Südlich dieses Teichs wird die Gehölzpflanzung erfolgen. Dazu wird festgesetzt:

- *„Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet wird außerhalb des Plangeltungsbereichs der Gemeinde Brunsberg ein Teil des Flurstückes 15, Gemarkung Langelohe zugeordnet. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.“*

5.7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Knick an der Westgrenze soll gemäß o.g. Ausführungen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Dazu wird in der Gemeinde Brunsbek, Gemarkung Langeloh, auf dem Flurstück 39/1 ein neuer Knick mit einer Länge von 40 m aufgesetzt.

Der Knick wird mit einer Sohlenbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe von 1,0 m aufgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt 2-reihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wobei der Gehölzabstand in der Reihe 1,0 m und der Reihenabstand 0,6 m beträgt. Die Pflanzreihen werden zueinander um 0,50 m versetzt (Pflanzung "auf Lücke").

Es sind die Arten Hasel (*Corylus colurna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm;

Der neu aufgesetzte Knick ist ggf. durch Einzäunung vor Verbiss zu schützen.

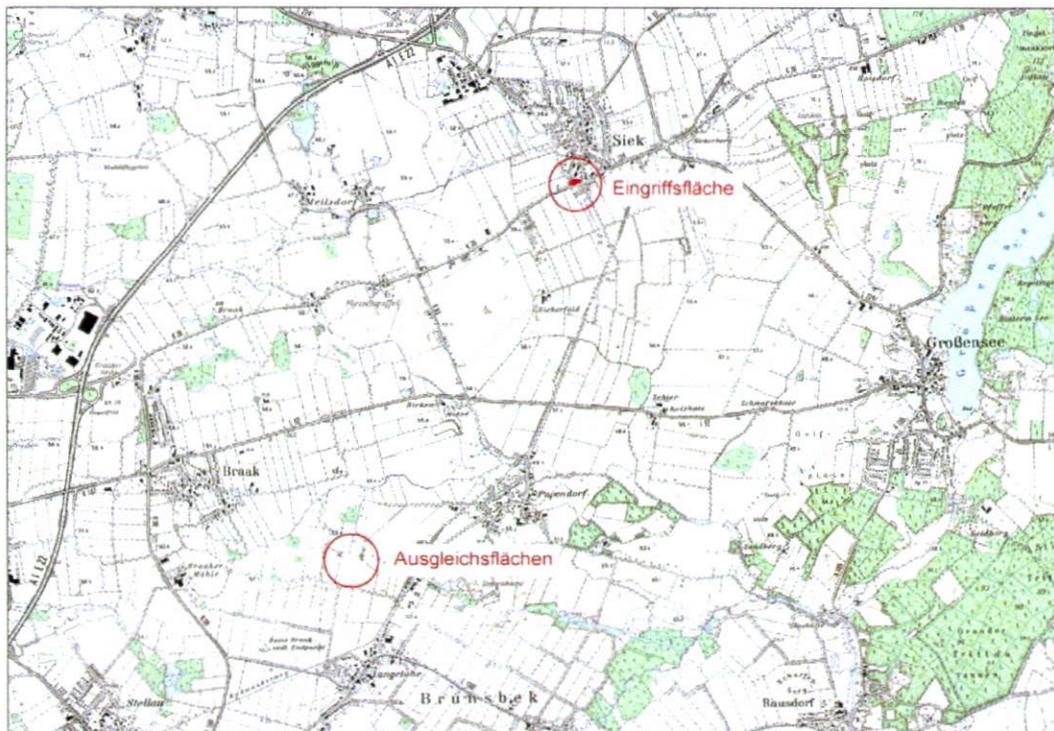


Abb. 1: Übersicht Lage Ausgleichsflächen

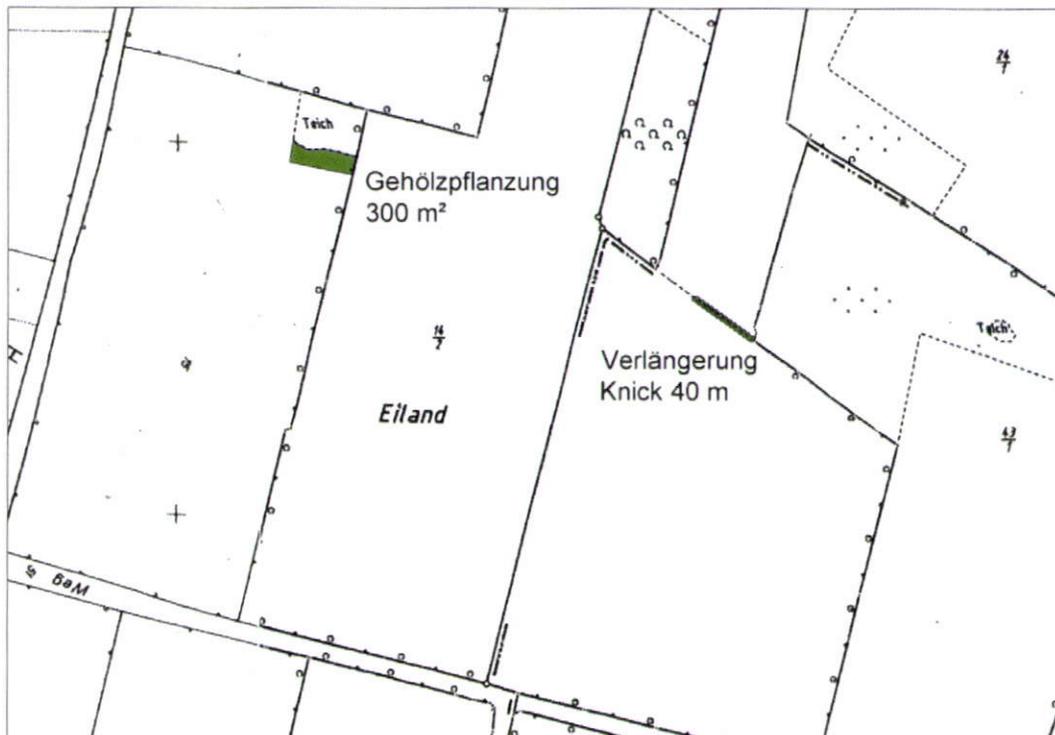


Abb. 2: Ausgleichsflächen: Maßnahmen Gehölzpflanzung und Knick-Neuanlage

Die Durchführung der o. g. externen Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss des B-Plans durch städtebauliche Verträge i. S. d. §11 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB gesichert.

5.8. Oberflächenentwässerung

Der Baugrund und die Bodenbeschaffenheit wurden in einem Bodengutachten untersucht. Dazu wurden 9 Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m unter Geländeoberkante vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der stark bindigen Geschiebeböden und einem hohen Stauwasserstand zwischen 2,97 m und 6,00 m unter Geländeoberkante eine Versickerung von Oberflächenentwässerung nicht möglich ist. Eine Regenwasserkanalisation ist vorhanden. Da die bisherige landwirtschaftliche Bebauung bereits einen Kanalanchluss nutzte, ist mit keiner erheblichen Mehreinleitung von Regenwasser zu rechnen.

5.9. Technische Infrastruktur

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

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen. Vor Baubeginn ist bei den Wasserwerken Hamburg ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit Angaben zum erwarteten Wasserbedarf zu stellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bedarfsfall durch Unterflurhydranten.

Das Baugebiet wird durch die E.ON versorgt. Eine Gasdruck-Regelanlage besteht innerhalb der Verkehrsfläche südöstlich der Kirche.

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gesichert.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes 2 Hamburg so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.10. Denkmalschutz

Ein Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

5.11. Lärmschutz

Für die Lärmuntersuchung wurden folgende Lärmquellen in die Berechnung einbezogen:

- Die Sport- und Freizeitnutzungen Mehrzweckhalle, öffentlicher Basketballplatz, Vereinsheim des SV Siek + Haus der Vereine und der Jugendtreff an der Straße Hinterm Dorf
- Der Gewerbelärm der gegenüberliegenden Autowerkstatt südlich der Alten Landstraße
- Der Verkehrslärm der Alten Landstraße (K 39) und der Hauptstraße

Das Ergebnis zeigt, dass sich aufgrund von Sport-, Freizeit- und Gewerbelärm keine Konflikte mit der geplanten Bebauung ergeben. Die Nutzungen sind untereinander verträglich. Die Grenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Freizeitlärm-Richtlinie für Schleswig-Holstein und der TA Lärm (Richtlinie für Gewerbebetriebe) für allgemeine Wohngebiete sind überall eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des „Hauses der Vereine“ (HDV) bzw. des Clubhauses des SV Siek durch die neue Bebauung auf dem Flurstück 122 unzumutbar eingeschränkt werden. Die Nutzung des „Hauses der Vereine“ bzw. des Clubhauses des SV Siek muss auch heute schon auf andere Rücksicht nehmen, da sich in direkter Nachbarschaft mehrere Wohnhäuser, die die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes aufweisen, befinden. Es bestehen bereits heute Konflikte, wenn die Fenster der genannten Einrichtungen nach 22 Uhr bei Veranstaltungen mit Musik ständig geöffnet sind. Die Fenster müssten daher bereits heute in diesem Fall bei Veranstaltungen mit lauter Musik dauerhaft geschlossen gehalten werden, bzw. dürfte nur ein kurzes Stoßlüften (ca. 5-10 min) stattfinden. Durch die Neubebauung des Flurstückes 122 entstehen daher keine zusätzlichen Einschränkungen für das „Haus der Vereine“ bzw. das Clubhaus.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm werden ebenfalls eingehalten. Eine Ausweisung als WA-Gebiet ist somit möglich. Für Außenwohnbereiche sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen nach DIN 18005 werden bei geplanter WA-Ausweisung jedoch nur zum Teil eingehalten. In einigen Bereichen des Plangebietes wird nachts ein Pegel von 45 dB(A) überschritten. Entsprechend den Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 sind in diesen Bereichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu treffen. Für eine ungestörte Nachtruhe müssen demnach in den betreffenden Bereichen für Kinder- und Schlafzimmer Schalldämmlüfter eingerichtet werden. Dafür wird festgesetzt:

- *In den gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 sind für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer, Zimmer von Ein-Raum-Appartements) zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.*
- *Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.*

5.12. Örtliche Bauvorschriften

5.12.1. Höhen

Die Höhen der neuen Gebäude sollen sich an den umliegenden Höhen orientieren und damit bereits am Siedlungseingang ein einheitliches Bild der Gemeinde wiedergeben. Dazu wird festgesetzt:

- *Die Firsthöhe darf, gemessen an der Oberkante Straßenmitte der Alten Landstraße 11,50 m nicht überschreiten.*
- *Die straßenseitige Traufhöhe beträgt max. 10 m (Schnittkante aufgehende Wand / Außenkante Dachfläche) gemessen an der Oberkante Straßenmitte der Alten Landstraße.*

Die Alte Landstraße weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Dieser Höhenunterschied von ca. 0,5 m sollte beim Bau der Wohngebäude auf dem Flurstück 122 berücksichtigt werden. Aus diesem Grund werden entlang der Alten Landstraße drei eingemessene Straßenhöhen dargestellt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen sind für die drei Neubauten jeweils auf die nächstliegende Straßenhöhenangabe für die Oberkante der Straßenmitte zu beziehen.

5.12.2. Dächer

Die Neigung und Gestaltung der Dachflächen sollte sich ebenfalls in die Struktur der umliegenden Gebäude einfügen. Dazu wird festgesetzt:

- Die minimale Neigung der Dachhauptflächen beträgt 10°.
- Als Material für die Dachflächen sind nur matte, nicht reflektierende Tonziegel oder Betondachsteine zulässig.

Mit der Festsetzung einer minimalen Dachneigung soll sichergestellt werden, dass ortsuntypische Flachdächer vermieden werden und sich die neuen Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft aus überwiegenden Satteldächern einfügen. Die Festsetzungen zu der Materialität der Dacheindeckungen orientieren sich an den für Siek ortsbildprägenden Dachmaterialien und dienen der Einheitlichkeit des Gebietes, bieten aber zugleich noch genügend Spielraum für Individualität. Vermieden werden sollen vor allem Farben die kurzlebigen Modetrends folgen und den Gebietscharakter und das Gesamtbild stören.

6. Städtebauliche Kenndaten

	Hektar	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	0,42	84%
Verkehrsfläche	0,07	14%
Private Grünfläche	0,01	0,02%
Gesamt	0,5	100%

7. Kosten

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde Siek.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.06.2014 gebilligt.

Siek, 20. Aug. 2014


 Bürgermeister



Planverfasser:

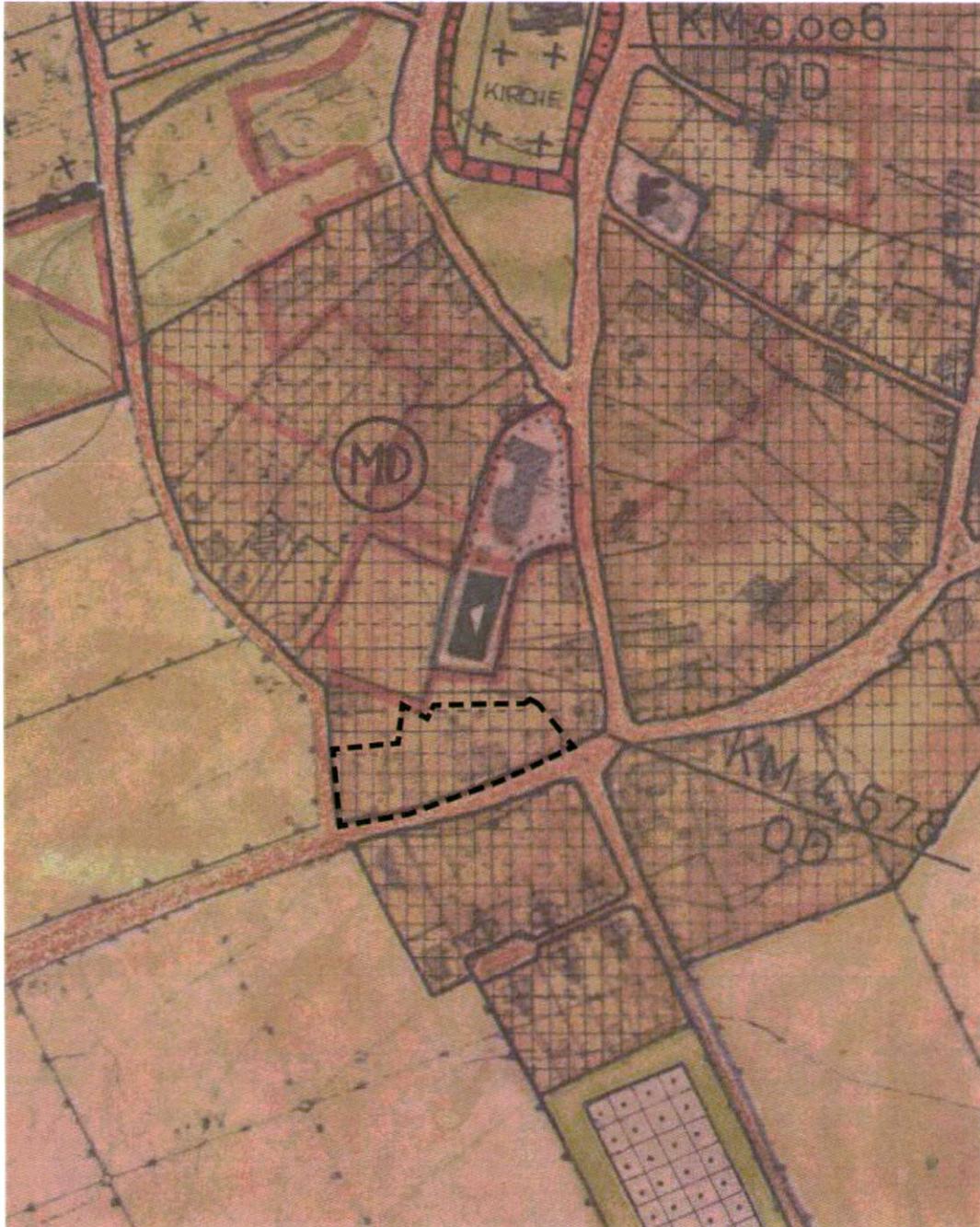
PPL Architektur und Stadtplanung

Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg
 Tel: +49 (0)40 / 431 95 -0 | Fax: -99
 Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

Anlage 1.1

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek

(Ausschnitt mit Berichtigungsbereich)



Anlage 1.2

Berichtigung Flächennutzungsplan gemäß §13a BauGB (19. Änderung durch Berichtigung)

(Ausschnitt mit Berichtigungsbereich)

