

# **Gemeinde Siek**

## **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich seiner 1. Änderung**

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich seiner 1. Änderung für das Gebiet Grundstücke 'Neue Straße 2 - 36' (nur gerade Hausnummern) und 'Alte Landstraße 2 - 2 b' mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planerische Zielsetzung:**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebietes der Gemeinde Siek im Ortsteil Siek und weist eine Größe von ca. 2,47 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet Grundstücke 'Neue Straße 2 - 36' (nur gerade Hausnummern) und 'Alte Landstraße 2 - 2 b'.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der Erhalt der Eigenart des Ortsbildes ist ein hohes Planungsziel der Gemeinde Siek. Gerade durch Abriss von urtümlichen Bestandsgebäuden und damit einhergehenden Neubauten läuft das Plangebiet Gefahr, dass die Eigenart des Gebietes negativ durch fehlende städtebauliche Festsetzungen beeinträchtigt wird.

Ziel der Planung ist eine ortstypische moderate Weiterentwicklung des Plangebietes unter Erhalt der Eigenart des Gebietes zu gewährleisten. Neu hinzukommende Gebäude sollen sich in die bestehende Ortsstruktur einfügen und nicht wie ein Fremdkörper von dieser absetzen. Gleichzeitig soll die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner 1. Änderung ist nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die Beurteilung von Bauvorhaben § 34 und das Gebot des Einfügens maßgeblich.

Das Plangebiet dieser Aufhebungssatzung ist im Flächennutzungsplan als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt.

#### **Maßgebliche Umweltbelange:**

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet wird von bebauten Wohngrundstücken mit zugehörigen Hausgärten eingenommen. Es befinden sich Knicks, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind, innerhalb des Plangebietes und grenzen daran an.

Hinsichtlich der Flächenversiegelungen ergeben sich keine Änderungen, da der Bebauungsplan bereits 1972 Rechtskraft erlangte (1. Änderung 1989) und damit die BauNVO 1968 für den Ursprungsplan und die BauNVO 1977 für die 1. Änderung gilt. Eine

Grundflächenzahl wurde in beiden Fällen nicht festgesetzt, sodass keinerlei Regelungen hinsichtlich der Flächenversiegelungen getroffen wurden. Folglich ist auch kein Ausgleich erforderlich, da durch die Planung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Der gesetzlich geschützte Knick im nördlichen Bereich innerhalb sowie die restlichen Knicks angrenzend an das Plangebiet erfahren durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von sechs Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von drei Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

#### Archäologisches Landesamt

Das Archäologische Landesamt wies auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen im Rahmen von Erdarbeiten hin.

#### LLUR - Untere Forstbehörde -

Die Untere Forstbehörde teilte mir, dass durch die Planung keine Waldflächen betroffen sind.

#### Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG verwies auf eine Gas-Niederdruckleitung im Plangebiet und gab Hinweise zu einer eventuellen Umverlegung, die im Rahmen einzelner Objektplanungen zu berücksichtigen wären.

#### Handwerkskammer Lübeck

Die Handwerkskammer Lübeck bat darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

#### BUND, Landesverband Schleswig-Holstein

Der BUND beanstandete, dass die Planung nicht mit den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung vereinbar sei. Zudem entspräche das Plangebiet nicht der Eigenart des Ortsbildes der Gemeinde Siek und fördere und verfestige den Flächenverbrauch durch vorherrschende eingeschossige Gebäude. Statt der Aufhebung des Bebauungsplanes sprach sich der BUND für eine Änderung des Bebauungsplanes, die eine höhere GFZ und GRZ zulässt, aus.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 samt seiner 1. Änderung schließt eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes nicht aus. Ziel der Planung ist eine ortstypische moderate Weiterentwicklung des Plangebietes unter Erhalt der Eigenart des Gebietes zu gewährleisten. Neu hinzukommende Gebäude sollen sich in die bestehende Ortsstruktur einfügen und nicht wie ein Fremdkörper von dieser absetzen. Gleichzeitig soll die Nachverdichtung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht zentral innerhalb der bebauten Bereiche, sondern an der Ortsrandlage am Übergang zur freien Landschaft. Hier soll durch eine abgestufte Bebauung ein lockerer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden, wobei hingegen die zentralen Bereiche vornehmlich für eine verdichtete Bebauung vorgesehen sind. Der vorherrschende Siedlungscharakter innerhalb des Plangebietes soll erhalten bleiben, denn gerade die differenzierte Siedlungsstruktur prägt die Gemeinde Siek und macht die Gemeinde attraktiv für Bauwillige.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sieht die Gemeinde gegenwärtig nicht. Die Gemeinde Siek behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen.

### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der Erhalt der Eigenart des Ortsbildes ist ein hohes Planungsziel der Gemeinde Siek. Gerade durch Abriss von urtümlichen Bestandsgebäuden und damit einhergehenden Neubauten läuft das Plangebiet Gefahr, dass die Eigenart des Gebietes negativ durch fehlende städtebauliche Festsetzungen beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Siek im Hamburger Umland ist ein stark nachgefragter Wohnstandort. Dies hat zur Folge, dass auch Projektentwickler im zunehmenden Maße versuchen, Wohngrundstücke zu erwerben und zu entwickeln. Dabei steht oft nicht das optische Erscheinungsbild, sondern viel mehr die maximale Ausnutzung der Grundstücke für eine Gewinnmaximierung im Vordergrund. Gerade in Gebieten ohne entsprechende städtebauliche Festsetzungen besteht die Gefahr, dass hier Gebäude entstehen, die sich nicht vollumfänglich in das Siedlungsgefüge einfügen und ein negatives Erscheinungsbild hinterlassen. Mit einer solchen Entwicklung geht vielfach eine ungewollte Verdichtung einher.

Bedingt durch den großen Bestand an Altgebäuden im Plangebiet und dem stattfindenden Generationenwechsel ist zu erwarten, dass die Anfragen nach Abriss der Bestandsgebäude und Neubauvorhaben künftig weiter zunehmen werden, da ältere Gebäude und wenig moderne Wohngrundrisse häufig nicht den Ansprüchen junger Familien entsprechen.

Dies hat die Gemeinde Siek dazu veranlasst, darüber nachzudenken, ob die vorhandenen Festsetzungen als Steuerungselemente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichen. Hinsichtlich der Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, um mögliche Interpretationsspielräume zu reduzieren und um eine ungewollte Nutzungsdichte zu verhindern. Der Bebauungsplan Nr. 5 und seine 1. Änderung lassen durch ihre großzügigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen ortsunverhältnismäßigen Spielraum für neu hinzukommende bauliche Anlagen zu. Einer negativen Entwicklung des Erscheinungsbildes soll durch die Aufhebungssatzung entgegengewirkt werden. Künftig soll das Gebot des Einfügens gemäß § 34 BauGB verbindlich sein.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich seiner 1. Änderung für das Gebiet der Grundstücke 'Neue Straße 2 - 36' (nur gerade Hausnummern) und 'Alte Landstraße 2 - 2 b' wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Siek am 05. Oktober 2022 als Satzung beschlossen.

Siek, den 27. Okt. 2022



  
.....  
Andreas Bitzer  
(Bürgermeister)



1911