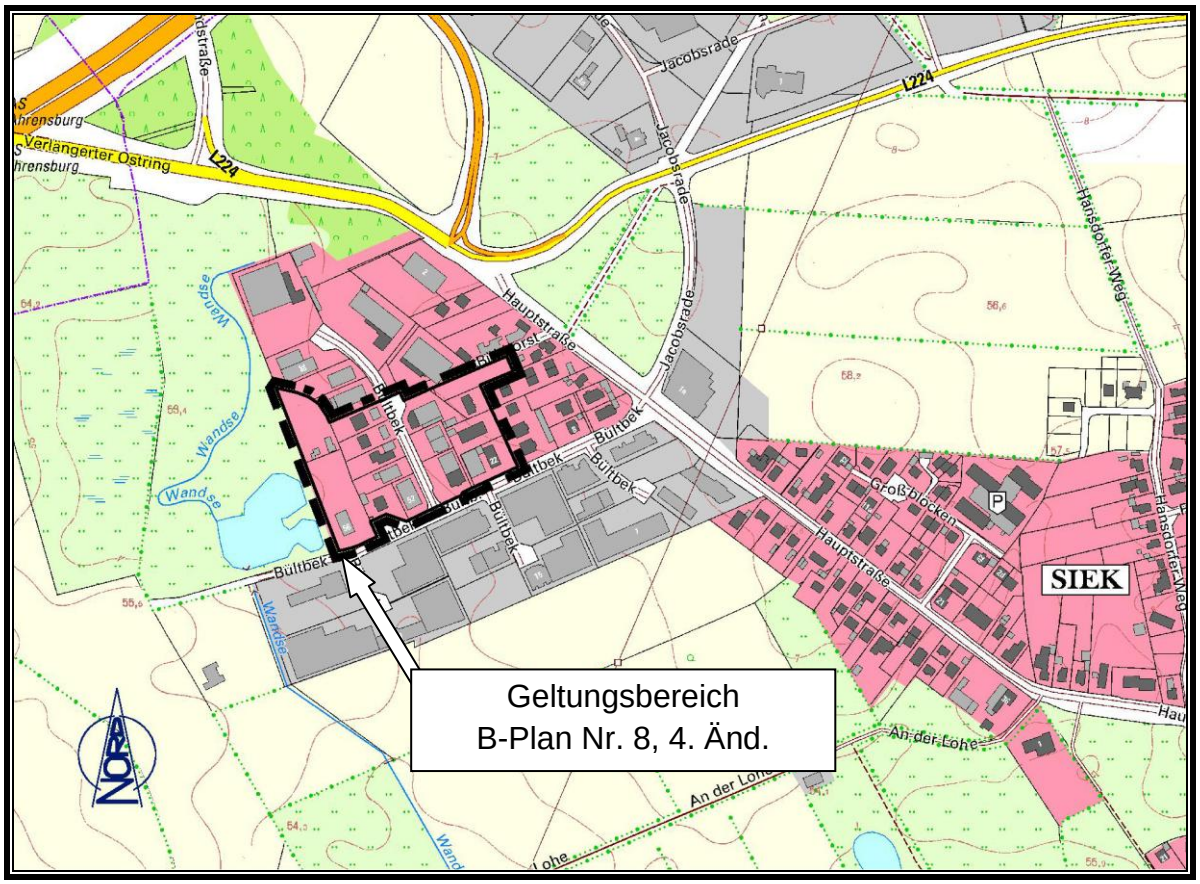
GEMEINDE SIEK
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8
4. Änderung

für das Gebiet nördlich 'Bültbek', westlich der Grundstücke Bültbek 10 bis Bültbek 20 B sowie Hauptstraße 6, südlich 'Bülthorst' sowie der Grundstücke Bültbek 42 und Bültbek 38, östlich des Regenrückhaltebeckens und der Biotopflächen an der Wandse

Begründung



Satzungsentwurf: 16.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen..... 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich..... 4

1.4 Angaben zum Bestand 5

2. Anlass und Ziele der Planung 5

2.1 Anlass der Planung..... 5

2.2 Ziele der Planung..... 6

3. Inhalte des Bebauungsplans..... 7

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. 7

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz..... 11

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 12

3.4 Immissionen..... 12

3.5 Hinweise 13

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden..... 14

4. Flächen und Kosten..... 14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein überplantes und bebautes Gebiet, für das sich die Änderungsplanung als eine Maßnahme der Innenentwicklung auswirkt. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	23.02.2015
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB	07.12. - 18.12.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.02.2016
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.03.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	21.03 - 22.04.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Siek ist dem Nahbereich der Stadt Ahrensburg zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Mittelzentrum eingestuft ist.

Die übergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I in seiner fortgeschriebenen Fassung aus dem Jahr 1998.

Nach der Hauptkarte des LEP liegt Siek innerhalb des 10 Kilometer-Umkreises um die Hansestadt Hamburg und ferner in ihrem Ordnungsraum. Gemäß Ziffer 1.3 LEP sollen in den Ordnungsräumen

- die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert,

- die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut sowie

- Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.

Den Vorgaben aus dem in die Jahre gekommenen Regionalplan, weitere gewerbliche Bauflächen für wohnungsnahe Arbeitsstätten auszuweisen und Möglichkeiten für eine Ortsumgehung zu prüfen, ist die Gemeinde bereits nachgekommen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet seit seiner 2. Änderung ganz überwiegend als 'Gewerbliche Baufläche' (G) und lediglich in einem kleinen Teilbereich ganz im Nordosten als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt diese Aufteilung bei der Festsetzung des 'Gewerbegebietes' (GE) einerseits und des 'Mischgebietes' (MI) andererseits, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,27 ha große Plangebiet liegt großräumig betrachtet im Nordwesten des Hauptortes Siek. Die beiden Gewerbegebiete 'Bültbek' (westlich der Hauptstraße) und 'Jacobsrade' (nördlich der Ortsumgehung) sind von der eigentliche Ortslage leicht abgesetzt. Westlich des Gewerbegebietes 'Bültbek' grenzt das Gelände des Golfclubs, an dessen südwestlichem Ende wiederum der Ortsteil Meilsdorf der Gemeinde Siek gelegen ist.

Konkret wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 das Gebiet nördlich 'Bültbek', westlich der Grundstücke Bültbek 10 bis Bültbek 20 B sowie Hauptstraße 6, südlich 'Bülthorst' sowie der Grundstücke Bültbek 42 und Bültbek 38, östlich des Regenrückhaltebeckens und der Biotopflächen an der Wandse überplant.

1.4 Angaben zum Bestand

Mit Ausnahme des im Nordosten gelegenen Flurstücks 180 sind sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes - unterschiedlich intensiv - bebaut. Es herrschen gewerbliche Nutzungen, teils in Verbindung mit betriebsbedingtem Wohnen, vor. Hallen, Werkstatt-, Büro- und Wohngebäude sind ebenso anzutreffen wie Freiflächen, die als Ausstellungs- und zu Lagerzwecken dienen. Eine Ausnahme bildet das in zweiter bzw. dritter Reihe gelegene Grundstück Bültbek 24 und 24 a, auf dem eine pädagogische Wohngemeinschaft als stationäre Jugendhilfeeinrichtung ansässig ist.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es steigt ohne Geländesprünge von Süden nach Norden um ca. 1,50 m von ca. 55,00 m über NN auf ca. 56,50 m über NN.

Das Plangebiet ist im Süden und Norden von weiteren Gewerbebetrieben umgeben, während nach Osten, hin zur Hauptstraße, gemischte Nutzungen mit einem durchaus nennenswerten Anteil an Wohnnutzung anzutreffen sind. Im Westen schließen sich Regenrückhaltebecken, Biotopflächen und das Gelände des Golfclubs an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind derzeit Festsetzungen unterschiedlicher Pläne maßgebend.

- Für den östlichen Teil des Flurstücks 180 (Mischgebiet) gilt der Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich 1, rechtskräftig seit dem 22. Dezember 1982.

- Für die als 'Gewerbegebiet' festgesetzten Grundstücke gilt der Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich 2, rechtskräftig seit dem 30. Juni 1982.

- Für die öffentlichen Verkehrsflächen ('Bültbek') gilt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8, Teilbereiche 1 und 2, rechtskräftig seit dem 13. März 1990.

Die 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 14. September 1991, und die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 10. März 2007, betreffen das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht.

Dies vorausgeschickt ist aufgrund des Alters der für das Plangebiet maßgebenden Pläne, der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen in Gesetzen, Verordnungen und bei sonstigen Planungsvorgaben, der sich in den letzten Jahrzehnten veränderten katasteramtlichen Verhältnisse und nicht zuletzt im Interesse der Übersichtlichkeit eine formelle und bestandsorientierte, inhaltliche Überarbeitung geboten.

Den eigentlichen Anstoß zur Planung und zur Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Siek liefert allerdings die pädagogische Wohngemeinschaft mit ihrem Wunsch nach baulicher Erweiterung. Bei der Recherche fiel auf, dass sowohl die baulichen Anlagen als auch die Nutzung bauaufsichtlich genehmigt sind, dafür allerdings keine planungsrechtliche Grundlage vorhanden ist. Zwar waren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch bereits nach der für den Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich 2, maßgebenden BauNVO 1977 ausnahmsweise zulässig, jedoch durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Gründe dafür sind in der Begründung des Bebauungsplanes nicht genannt. Trotz der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage genießt die stationäre Jugendhilfeeinrichtung aufgrund der erteilten Genehmigungen Bestandsschutz. Eine positive Bescheidung der Erweiterungsabsichten wird seitens der Bauaufsicht allerdings davon abhängig gemacht, zuvor die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ebnen.

Die zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Siek haben sich mit der Thematik befasst und sich dafür ausgesprochen, diesen Weg zu beschreiten.

2.2 Ziele der Planung

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke verfolgt die Planung das Ziel, auch die übrigen Festsetzungen, die für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 maßgeblich sind, zu überprüfen und gfls. anzupassen. Die künftige Entwicklung des Gebietes soll weiterhin im Interesse seiner städtebaulichen Ordnung verbindlich geleitet werden. Dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird dabei Rechnung getragen, wonach "die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll".

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 findet eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 in ihrer seit dem Jahr 2013 gültigen Fassung statt. Ferner wird eine aktuelle Kartengrundlage zu Grunde gelegt.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine stationäre Jugendhilfeeinrichtung;
- Aktualisierung von Festsetzungen unter Berücksichtigung der nunmehr geltenden rechtlichen und sonstigen planerischen Vorgaben;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich zum Zwecke einer überschaubaren Nutzungsverdichtung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Verhältnis zur Ursprungssatzung vergleichsweise überschaubar ist und sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur auf diesen Bereich erstrecken. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die Änderungssatzung parallel mit den drei bisher für das Plangebiet maßgeblichen Satzungen gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Baugebiete. Für den ganz im Nordosten gelegenen Bereich des Plangebietes wird die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 8 und den Flächennutzungsplan vorgegebene Systematik beibehalten und ein **'Mischgebiet' (MI)** festgesetzt. Aufgrund der geringen Flächengröße des 'Mischgebietes' werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sofern sie in überwiegend gewerblich

geprägten Teilen des Mischgebietes liegen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO, wonach Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes zugelassen werden können, wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemein zulässig innerhalb des MI-Gebietes sind somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE)** werden die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ebenso wie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten), wie schon innerhalb des Mischgebietes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden als allgemein zulässig bestimmt, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes auch bei Ansiedlung oder Erweiterung einzelner dieser Anlagen gewahrt bleibt.

Hinsichtlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), bleibt es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen , insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandels-ansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen. Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich an dem vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 01. Dezember 2010 herausgegebenen Muster. Danach sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen. Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist es in erster Linie, Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben Raum zu bieten, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Während innerhalb des Mischgebietes mit Rücksicht auf die dort vorhandene Bebauung nur ein **Vollgeschoss** zulässig ist, gilt für das Gewerbegebiet weiterhin, dass zwei Vollgeschosse als Höchstmaß errichtet werden dürfen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist in beiden Baugebieten auf 9,00 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche begrenzt (Bezugspunkt). Obwohl die Straße 'Bültbek' ein nur sehr geringes Gefälle aufweist, ist definiert, dass der Mittelwert der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der höchsten und tiefsten Stelle vor dem jeweiligen Gebäude maßgebend ist. Allein für das in zweiter bzw. dritter Reihe gelegene Grundstück Bültbek 24 und 24 a ist ein individueller Höhenbezugspunkt mit 56,50 m über NN festgesetzt, da hier das am höchsten gelegene Gelände innerhalb des Plangebietes anzutreffen ist und es sich um das einzige Grundstück handelt, das nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen ist. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter, da von ihnen nur vergleichsweise geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Innerhalb des Mischgebietes wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** von bisher 0,3 auf neu 0,4 angehoben. Sowohl das Baugesetzbuch als auch der Landesentwicklungsplan führen aus, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs einzuräumen sei. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, dem Mischgebiet eine geringfügig höhere Grundfläche einzuräumen als bisher. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Mischgebiete bei 0,6 liegt, wird dennoch deutlich unterschritten, so dass der Charakter einer ländlich aufgelockerten Misch-Bebauung nicht aufgegeben wird. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die bisher gültige GRZ 0,6 beibehalten.

Komplettiert werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die aus der Planzeichnung ersichtlichen **Baugrenzen**, die, wie für Gewerbegebiete typisch, großzügig bemessen sind, um auf der nachfolgenden Planungsebene den Nutzern Spielraum für die individuelle Anordnung von Gebäuden und Freiflächen zu geben.

Es ist die **offene Bauweise (o)** festgesetzt, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

Um ein Mindestmaß an gegenseitiger Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gestaltung zu gewährleisten, sind drei **örtliche Bauvorschriften** in die Satzung aufgenommen worden. Diese betreffen Sockel, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen.

Wie bereits bei den Vorgängerfassungen wird bestimmt, dass die **Sockelhöhen** von Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden maximal 0,80 m betragen dürfen. Als 'Sockel' wird definiert die sichtbare Außenwandfläche von Kellergeschossen.

Neu aufgenommen wird eine textliche Festsetzung zu **Solar- und Photovoltaikanlagen**, wonach diese zulässig sind, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen. Die Aufstellung selbständiger oder überkragender Solar- und Photovoltaikanlagen ist mit optischen Beeinträchtigungen verbunden, die dem historisch gewachsenen Gewerbeareal nicht entsprechen würde. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Neu aufgenommen wird ferner eine örtliche Bauvorschrift zu **Werbeanlagen**. Danach sind frei stehende Werbeanlagen nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig. An oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächlich vorhandene Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen des von ihnen ausgehenden Störpotentials unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für zusätzliche Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Vorprüfung.

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- geplantes Wasserschutzgebiet.

Diese Darstellungen bestehen nahezu für das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Planung führt zu keinen Konflikten mit diesen Darstellungen.

Der im Westen des Plangebietes vorhandene und nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knick ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zeichnerisch festgesetzt ist sein Erhaltungsgebot und textlich wird ausgeführt, dass der Knick nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden darf.

Ferner ist textlich festgesetzt, dass die vorhandenen Straßenbaumbepflanzungen in der Straße 'Bültbek' dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in dem im Westen des Plangebietes vorhandenen Knick und in den Einzelbäumen und übrigen Gehölzen verschiedene Vogelarten brüten. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet seit Jahrzehnten bebaut ist, ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Knicks bleiben weiterhin als 'zu erhalten' festgesetzt, so dass sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März

erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zu den geltenden Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 8 ergeben sich nicht. Der Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecks ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straße 'Bültbek' freizuhalten.

Die Haltestelle 'Siek Bültbek' des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe in Höhe des Edeka-Marktes an der Hauptstraße. Sie wird durch die Linien E 69 (Ahrensburg, Bahnhof - Siek, Kirche), 437 (Ahrensburg, Berufsschule - Glinde, Markt) und 537 (Schmalenbeck, Schulzentrum - Stapelfeld, Reinbeker Straße) bedient.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

3.4 Immissionen

Der ganz im Nordosten gelegene Mischgebietsteil des Plangebietes war im Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich 1, aus dem Jahr 1982 noch gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Diese Festsetzung im Interesse des Immissionsschutzes galt für das gesamte an der Hauptstraße gelegene Mischgebiet und war der Tatsache geschuldet, dass es sich zum damaligen Zeitpunkt bei der Hauptstraße um die Landesstraße 224 mit beträchtlichem Durchgangsverkehr handelte. Seit Fertigstellung der Ortsumgehung leitet die L 224 den Durchgangsverkehr nordöstlich um das Siedlungsgebiet der Gemeinde herum. Der Hauptstraße kommt seitdem als Gemeindestraße in erster Linie eine innerörtliche Verbindungsfunktion zu. In dem Bereich, der dem Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

vorgelagert ist, ist die Hauptstraße für Kraftfahrzeuge eine Sackgasse mit Erschließungsfunktion lediglich für Anlieger. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm für den Mischgebietsteil des Plangebietes sind insofern nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn darauf hingewiesen, dass die Bewertung der Altstandorte für die Gemeinde Siek abgeschlossen und für den im Plangebiet gelegenen Standort Bültbek 56, Flurstück 108/3, eine orientierende Untersuchung notwendig sei. Es handelt sich um eine ehemalige Kraftfahrzeugverwertung, die aktuell nur noch für den Kraftfahrzeughandel genutzt wird. In ihrem Untersuchungsbericht vom 02. November 2016 gelangt die beauftragte GeoConsult Hamburg GbR Schulze & Dr. Schinzel zu folgendem, zusammenfassenden Ergebnis:

"Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchung nach § 9 (1) BBodSchG relevante flächige Bodenbelastungen mit zum einen vornehmlich immobilen anorganischen Schadstoffen (Schwermetallen), welche mit der Auffüllung aufgebracht wurden (Schlacke), und zum anderen lokale betriebsspezifische Verunreinigungen mit organischen Schadstoffen (PCB) im wasserungesättigten Bereich des Auffüllungskörpers nachgewiesen. Eine Überschreitung der Prüfwerte am Ort der Beurteilung und somit eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist nicht wahrscheinlich. Es sind für die betrachteten Gefährdungspfade somit keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Kreis Stormarn) durchzuführen oder aufzugeben. Ein weiterer Handlungsbedarf ist auf Grund dieser Werte nicht ableitbar. Dies gilt gleichzeitig analog auch für den B-Plan Nr. 8, da in diesem die Fläche weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Der Altlastenverdacht auf Grund der Nutzungshistorie (Altstandort) kann als ausgeräumt betrachtet werden. Der Verdacht des Aufbringens von schadstoffhaltigen Auffüllungen wurde jedoch bestätigt. Bezüglich der Nutzung ergeben sich daher Einschränkungen. Bei einer sensibleren Nutzung der Flächen sind ggf. Bewertungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze entsprechend der Planung vorzunehmen."

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise wird u. a. empfohlen:

- Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.

- Sofern künftig eine sensiblere Nutzung erwogen wird, sind die Wirkungspfade entsprechend der Planung neu zu bewerten.

3.5 Hinweise

<u>Bodendenkmale</u>
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung

besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Gewerbegebiet	20.126	88,7
Mischgebiet	512	2,3
Verkehrsflächen	1.500	6,6
Gehölzflächen	560	2,4
Gesamtfläche	**22.698**	**100,0**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 04. Dezember 2014 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 30. April 2015 erteilt, nachdem die Gemeinde ihrerseits eine anteilige Kostenübernahme mit der stationären Jugendhilfeeinrichtung vereinbart hatte.

Die Gemeindevertretung hat diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Siek, den

Arnold Trenner
(Bürgermeister)