

GEMEINDE SIEK

Kreis Stormarn

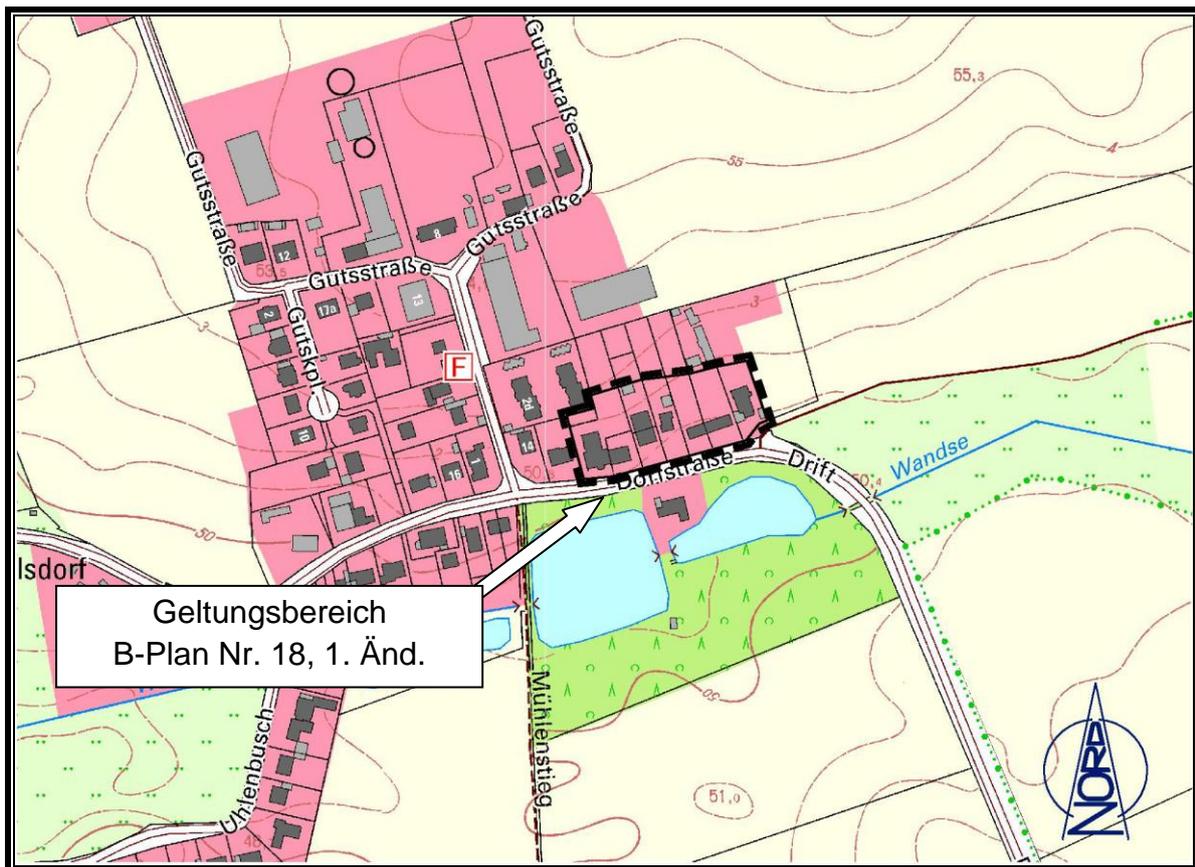


Bebauungsplan Nr. 18

1. Änderung

für das im Ortsteil Meilsdorf gelegene Gebiet 'Dorfstraße 2' bis
'Dorfstraße 10' (nur gerade Hausnummern)

Begründung



Entwurf, Stand: 21. Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	7
3.1 Änderungsinhalte.....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.4 Immissionen.....	11
3.5 Hinweise	12
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	12
4. Kosten	13

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 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

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 (UVP) 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	28.09.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) BauGB	09.11. - 20.11.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

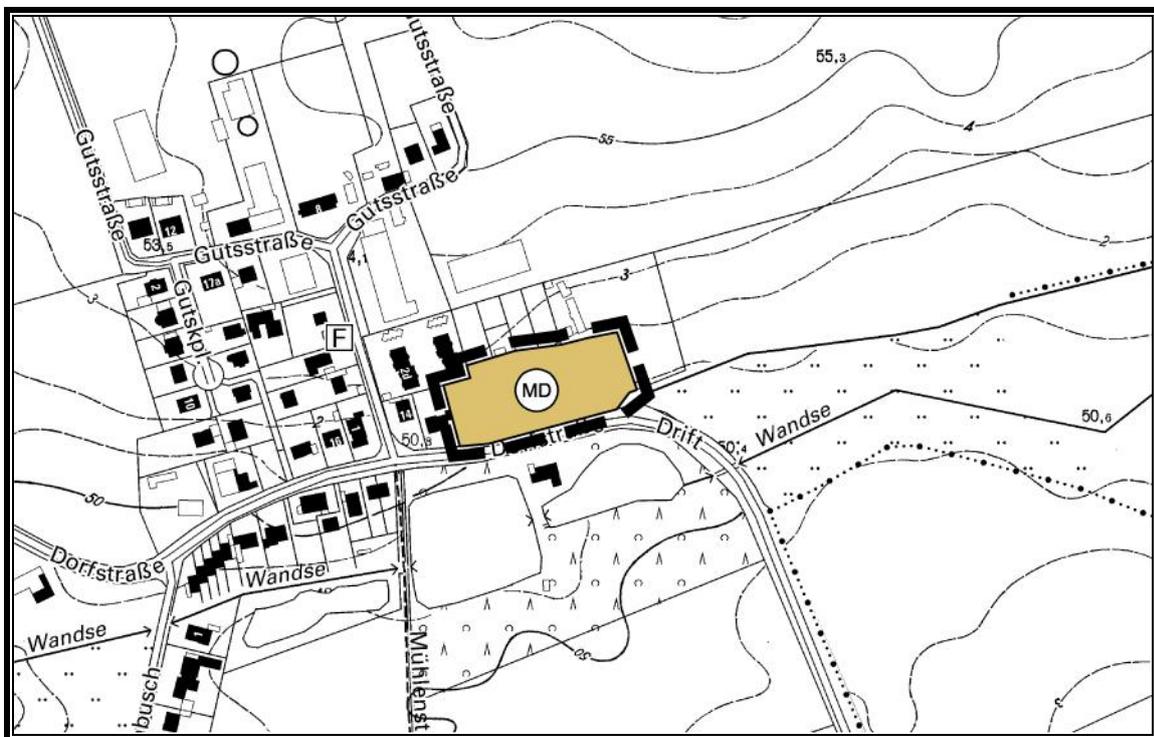
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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.

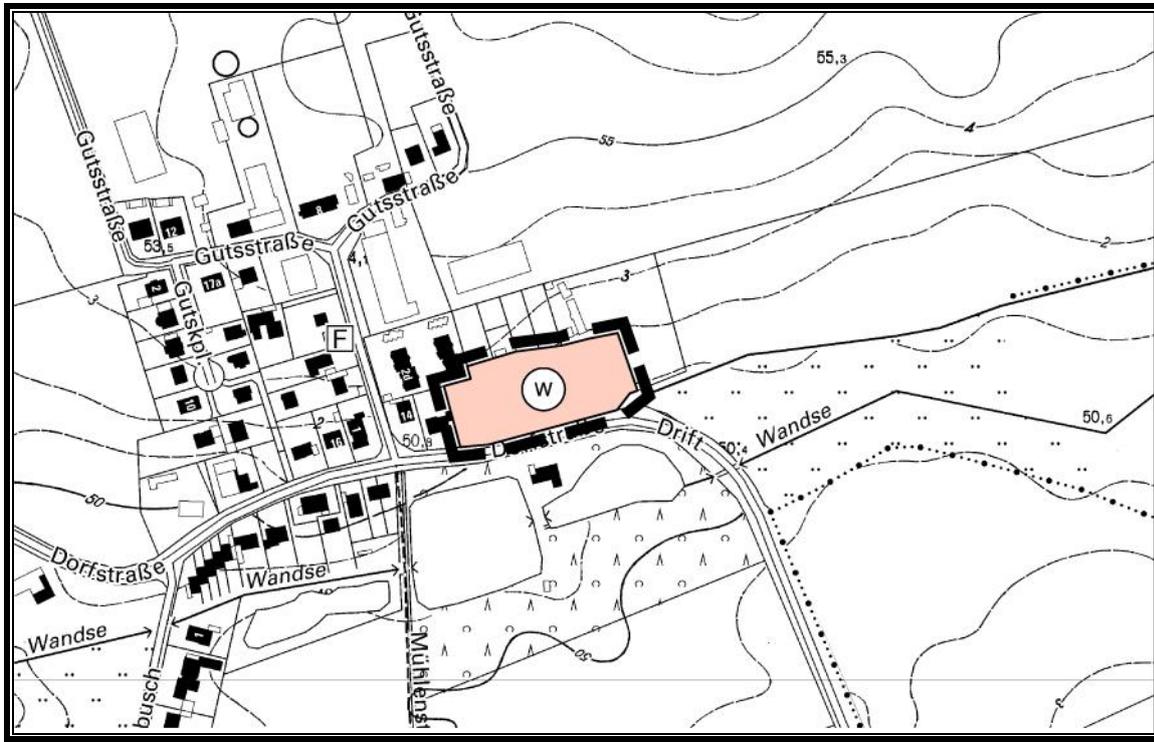
Für die wohnbauliche Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Siek gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in dem Ordnungsraum liegt, der um die Hansestadt Hamburg festgelegt ist. Daher gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2009 bis zum Jahr 2025 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent neu errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zur Zeit wirksamen Fassung als 'Dorfgebiet' (MD) dar. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (19. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (23. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das 0,63 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Siedlungsgefüges des Ortsteils Meilsdorf, der im Jahr 1974 in die Gemeinde Siek eingemeindet wurde. Konkret handelt es sich um die Grundstücke 'Dorfstraße 2' bis 'Dorfstraße 10' (nur gerade Hausnummern), die nördlich der Dorfstraße und westlich der Gutsstraße gelegen sind.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird wohnbaulich genutzt, wobei sich die vorhandenen Gebäude sowohl in ihrem Alter, als auch in ihrer Grundfläche unterscheiden. Bei einigen älteren Gebäuden sind Anbauten zur Gewinnung zusätzlicher Wohnfläche hinzugekommen. Es handelt sich um teils ein-, teils zweigeschossige Häuser mit ganz überwiegend symmetrisch geneigten Dächern. Die unbebauten Hofflächen, soweit sie nicht als Zuwegungen, Zufahrten und Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge genutzt werden, sind in unterschiedlicher Weise gärtnerisch gestaltet. Sämtliche Grundstücke werden ausschließlich von Süden über die Dorfstraße erschlossen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es steigt ohne Geländesprünge von Süden nach Norden um ca. 1,00 m von ca. 51,00 m über NN auf ca. 52,00 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18, der den ganz überwiegenden Teil des besiedelten Bereiches der Ortslage von Meilsdorf überplant, trat in seiner Ursprungsfassung am 21. August 2004 in Kraft. In Teilbereichen weist er individuelle, bestandsorientierte Festsetzungen auf, in anderen Bereichen eröffnet er Planungsrecht für sich in das Gesamtbild einfügende Vorhaben und für eine Arrondierung des Siedlungsgefüges im Westen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 orientiert sich die Ursprungssatzung eher am Bestand, was sich insbesondere an drei unterschiedlich ausgeformten Baufeldern und deren Abstand zur Dorfstraße zeigt. Während die beiden Bauflächen für die Grundstücke Dorfstraße 2 - 6 und Dorfstraße 8 - 10 eher straßenorientiert sind, springt das Bauflächen für die dazwischenliegenden Grundstücke Dorfstraße 6 a - 8 b um einige Meter in die Tiefe der Grundstücke zurück. Diese Tatsache erweist sich nun hinderlich in Bezug auf den Wunsch eines Bauherrn, südlich an sein Bestandsgebäude einen Anbau zu errichten. Durch die Überschreitung der vorderen Baugrenze durch den Anbau um mehrere Meter besteht auch nicht die Möglichkeit, eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 zu erteilen, weil es sich bei der bestandsorientierten Festsetzung der Baugrenzen um einen Grundzug der Planung handelt.

Der Bauausschuss und die Gemeindevertretung haben über die Problematik beraten und zum Ausdruck gebracht, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Plan überarbeitet werden soll mit der Maßgabe, die Baugrenzen parallel zur Dorfstraße anzupassen.

2.2 Ziele der Planung

Neben der Anpassung der Baugrenzen verfolgt die Planung das Ziel, auch die übrigen Festsetzungen der rund 11 Jahre alten Ursprungssatzung für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung zu überprüfen und gfls. zu aktualisieren. 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".

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Baugrenzen parallel zur Dorfstraße;
- 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 durch Änderung von Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben.

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 Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (ca. 0,63 ha) im Verhältnis zur Ursprungssatzung (ca. 5,20 ha) 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 der Ursprungssatzung gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Änderungsinhalte

Der am 21. August 2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 18 wird für den Bereich, der Gegenstand dieser 1. Änderung ist, neben rein redaktionellen Anpassungen wie folgt geändert:

- Anstelle eines 'Dorfgebietes' (MD) nach § 5 BauNVO wird nunmehr ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind weiterhin nicht Gegenstand der Planung.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass eine Ausweisung als Dorfgebiet rechtlich nicht zulässig ist. Für die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wäre es notwendig, dass dazu eine gewerbliche Nutzung von einem gewissen Umfang innerhalb des Plangebietes vorhanden sein oder entstehen müsste, um diesem Gebietscharakter gerecht werden zu können. Dies ist weder aktuell der Fall noch zukünftig beabsichtigt. Der Gemeinde geht es in erster Linie um die Beibehaltung und maßvolle Weiterentwicklung der Wohnnutzung und nicht um die Etablierung von Gewerbe, so dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geboten ist.

- Anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für die Grundstücke 'Dorfstraße 2 - 8 b' und von 0,25 für die Grundstücke 'Dorfstraße 8 - 10' wird nunmehr einheitlich eine GRZ von 0,25 für alle Grundstücke festgesetzt.

Begründung:

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, den Grundstücken 'Dorfstraße 2 - 8 b' durch eine Anhebung der GRZ um 0,05 eine geringfügig höhere Grundfläche einzuräumen als bisher und eine einheitliche Ausnutzung innerhalb des Plangebietes herbeizuführen. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für 'Allgemeine Wohngebiete' bei 0,4 liegt, wird dennoch deutlich unterschritten, so dass der Charakter einer ländlich aufgelockerten Bebauung nicht aufgegeben wird.

- Die vordere Baugrenze wird parallel in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße und in einer Ausdehnung von 25,0 m festgesetzt. Bestandsorientierte Abweichungen für die Gebäude Dorfstraße 2, 8 b und 10 werden beachtet.

Begründung:

Die für die Hauptnutzung überbaubaren Teile innerhalb des Plangebietes werden für alle Grundstücke nachvollziehbar und - mit bestandsorientierten geringfügigen Abweichungen - einheitlich definiert. Hinsichtlich der Lage von Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen vertretbare Spielräume, die allerdings in der maximal festgesetzten GRZ von 0,25 und den erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung ihre Grenzen finden. Nicht überbaubare Vorgarten- und Gartenbereiche bleiben erhalten, die grundstücksübergreifende Blickbeziehungen, aber auch Ruhezonen auf den einzelnen Grundstücken ermöglichen.

- Festgesetzt wird, dass innerhalb des Bereiches zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (Vorgärten), einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze, die Errichtung von

Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig ist. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

Begründung:

Der durch die Ursprungssatzung vorgegebene Abstand betrug bisher 3,00 m und wird somit, mit Ausnahme des westlichen Teils des Grundstücks Dorfstraße 2, auf 6,00 m erweitert. Hiermit wird zum einen dem bereits zuvor aufgeführten Gedanken der grundstücksübergreifenden Blickbeziehungen Rechnung getragen. Als weiterer Gesichtspunkt kommt hinzu, dass vorgebaute Nebenanlagen, Garagen und Carports den Blick auf die Häuserfassaden verstellen oder zumindest beeinträchtigen und sich somit negativ auf die Ortseingangssituation auswirken. Eine derartige Wirkung geht von lediglich abgestellten Personenkraftwagen nicht aus, so dass nicht überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig sind.

- Neu aufgenommen wird der Ausschluss von Windenergieanlagen innerhalb des Plangebietes.

Begründung:

Die Aufstellung von Windenergieanlagen ist mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden, die dem Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- Neu festgesetzt wird, dass Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig sind.

Begründung:

Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO), z. B. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie sind damit, soweit andere Regelungen nicht dagegen sprechen, auch innerhalb der Grenzabstände und direkt an der Nachbargrenze zulässig. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention für ein ländliches Wohngebiet widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten und eine lockere Bebauung zu gewährleisten, werden Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 LBO gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 a BauGB in den seitlichen Grenzabständen von 3 m ausgeschlossen.

- Die bisherige generelle Anpassungspflicht von Garagen und Nebengebäuden hinsichtlich der Farbe und des Materials an das Hauptgebäude wird gelockert. Sie tritt nur noch für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² ein.

Begründung:

Die gestalterische Anpassungspflicht ist für bauliche Anlagen, die eine gewisse räumliche Ausdehnung erreichen, geboten. Eine generelle Anpassungspflicht, die sich dann ja auch auf kleine Garten- und Gewächshäuser erstrecken würde, erscheint jedoch nicht notwendig, ohne dass gestalterische Qualitätsmaßstäbe aufgegeben werden.

- 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 oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufständereien 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.

Begründung:

Die Aufstellung selbständiger oder überkragender Solar- und Photovoltaikanlagen ist mit optischen Beeinträchtigungen verbunden, die dem historisch gewachsenen Wohnareal nicht entsprechen würde. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

- Die Satzung wird mit Hinweisen ergänzt, Bodendenkmale, Altlasten und landwirtschaftliche Immissionen zum Inhalt haben.

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 die FFH-Vorprüfung.

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Diese Darstellung besteht für das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Planung führt zu keinen Konflikten mit dieser Darstellung.

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 den teilweise vorhandenen Gehölzflächen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet größtenteils seit vielen Jahren 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. 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 zur rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 ergeben sich nicht.

Die Haltestelle Meilsdorf, Gutsstraße des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes. Sie wird durch die Linie 437, Ahrensburg, Berufsschule - Glinde, Markt, bedient.

3.4 Immissionen

Der nördlich der Gutsstraße liegende landwirtschaftliche Betrieb hatte seine Tierhaltung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung im Jahr 2004 aufgegeben und mitgeteilt, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht beabsichtigt sei, was sich dann auch bestätigt hat. Unverträgliche Immissionen sind seitdem von der Hofstelle nicht mehr ausgegangen.

Das Plangebiet wird nicht von klassifizierten Straßen tangiert. Die Bundesautobahn A 1 liegt im Westen in einer Entfernung von etwa 800 m. Die dort verursachten Verkehrsgerausche sind zwar wahrnehmbar, liegen jedoch aufgrund des großen Abstandes deutlich unter den Orientierungswerten.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

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 dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultieren Gerüche (z. B. durch Gülle-Ausbringung), Lärmimmissionen (durch Bewirtschaftungs- und Erntearbeiten) und Staubentwicklungen (z. B. bei der Ernte) können temporär auftreten. Da die landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt zulässig ist, müssen die Immissionen, die sich dadurch im Plangebiet ergeben können, hingenommen werden.

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. Kosten

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 24. Juni 2015 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am erteilt, nachdem die Gemeinde ihrerseits eine Kostenübernahme mit dem die Planung auslösenden Bauherrn vereinbart hat.

Die Gemeindevertretung hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Siek, den

**Arnold Trenner
(Bürgermeister)**