

AMT SIEK

Der Amtsvorsteher



Sitzungsvorlage (öff. Beratung) 2023/005/0163 Gemeinde Siek	28.09.2023 511.103.5-003 Fachdienst 3.1 - Umwelt, Planung, Liegenschaften Andrea Mamero
Status voraussichtlich: öffentlich	

Bebauungsplan Nr. 17A, 2. Änderung der Gemeinde Siek **Gebiet: Grundstück "Hauptstraße 1"** **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Siek (Vorberatung)	26.10.2023	Ö
Gemeindevertretung Siek (Entscheidung)	09.11.2023	Ö

Sachverhalt:

Der Antragssteller betreibt auf dem Grundstück einen Restaurant- und Hotelbetrieb. Auf der vorhandenen Terrasse wurde durch den Eigentümer ein Wintergarten errichtet.

Dieser widerspricht den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17A. Um die Nutzung des Wintergartens aufnehmen zu können, bedarf es zunächst der Änderung des Bebauungsplanes.

Erste Vorgespräche wurden bereits mit der Gemeinde geführt.

Das Planungsbüro hat einen ersten Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Dieser sieht in erster Linie die Anpassung der Baugrenze vor.

Finanzielle / umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen:

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Vorauszahlung wurde bereits geleistet.

Beschlussvorschlag:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17A, 2. Änderung für das Gebiet Grundstück "Hauptstraße 1" sowie der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in den vorliegenden Fassungen, die der Vorlage 2023/005/0163 als Anlage beigefügt sind, gebilligt.

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zudem sind sie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden

können, die auszulegenden Unterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.

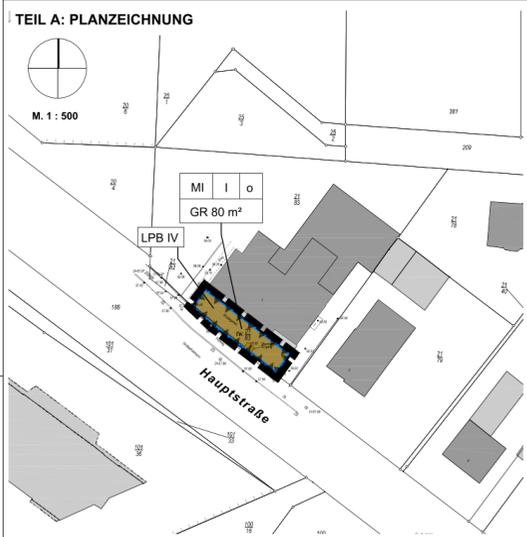
Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeinvertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Anlage/n:

- 1 Planzeichnung
- 2 Planzeichnung_Einzel
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung

SATZUNG DER GEMEINDE SIEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bauzonungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
	1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	2 Maß der baulichen Nutzung Grundfläche als Höchstmaß	§ 6 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	3 Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 20 BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	4 Sonstige Planzeichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 23 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A	§ 9 Abs. 7 BauGB
II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücknummer	

TEIL B - TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO
Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb des Mischgebietes (MI) wird mit einer Grundfläche (GR) von 80 m² festgesetzt.

2 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o).

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für die innerhalb des Plangebietes dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenflächen eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegenen Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A1, BAB-Zubringer, Ortsumfahrung) abgewandten Gebäudeseiten jeweils nur um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Tabelle 1
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w, res} in dB	
		Aufenthaltsräume	Büroräume 1)
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2
Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W-F) / Sa

S(W-F) / Sa ²	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,4	0,5
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-3	-3

2) S(W-F): Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm
Sa: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm

II HINWEISE

1 Artenschutz
Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (maximal 2.700 Kelvin) sicher zu stellen. Grünstrukturen (Gehölzbüschung oder umliegende Gehölzlinien) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten
In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser
Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.
Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.
Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Siek, Hauptstraße 49, 22962 Siek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung "Stornaner Tageblatt" am erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Tageszeitung "Stornaner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter: "www.amsiek.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung/bebauungspläne-iv-verfahren" ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siek, den

Siegel

Bürgermeister (Blitzer)

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches, mit Stand vom, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den

Vermessungsbüro (Sprick & Wachsmuth)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den

Siegel

Bürgermeister (Blitzer)

8. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den

Siegel

Bürgermeister (Blitzer)

9. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am in Kraft getreten.

Siek, den

Siegel

Bürgermeister (Blitzer)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, für das Grundstück "Hauptstraße 1" in der Gemeinde Siek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Gemeinde Siek über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A

für das Grundstück "Hauptstraße 1" in der Gemeinde Siek

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planbearbeitung: Elisabeth-Haenoff-Strasse 1, 22964 Lütbeck, Tel. 0451 / 610 88-0, luebeck@prokom-planung.de

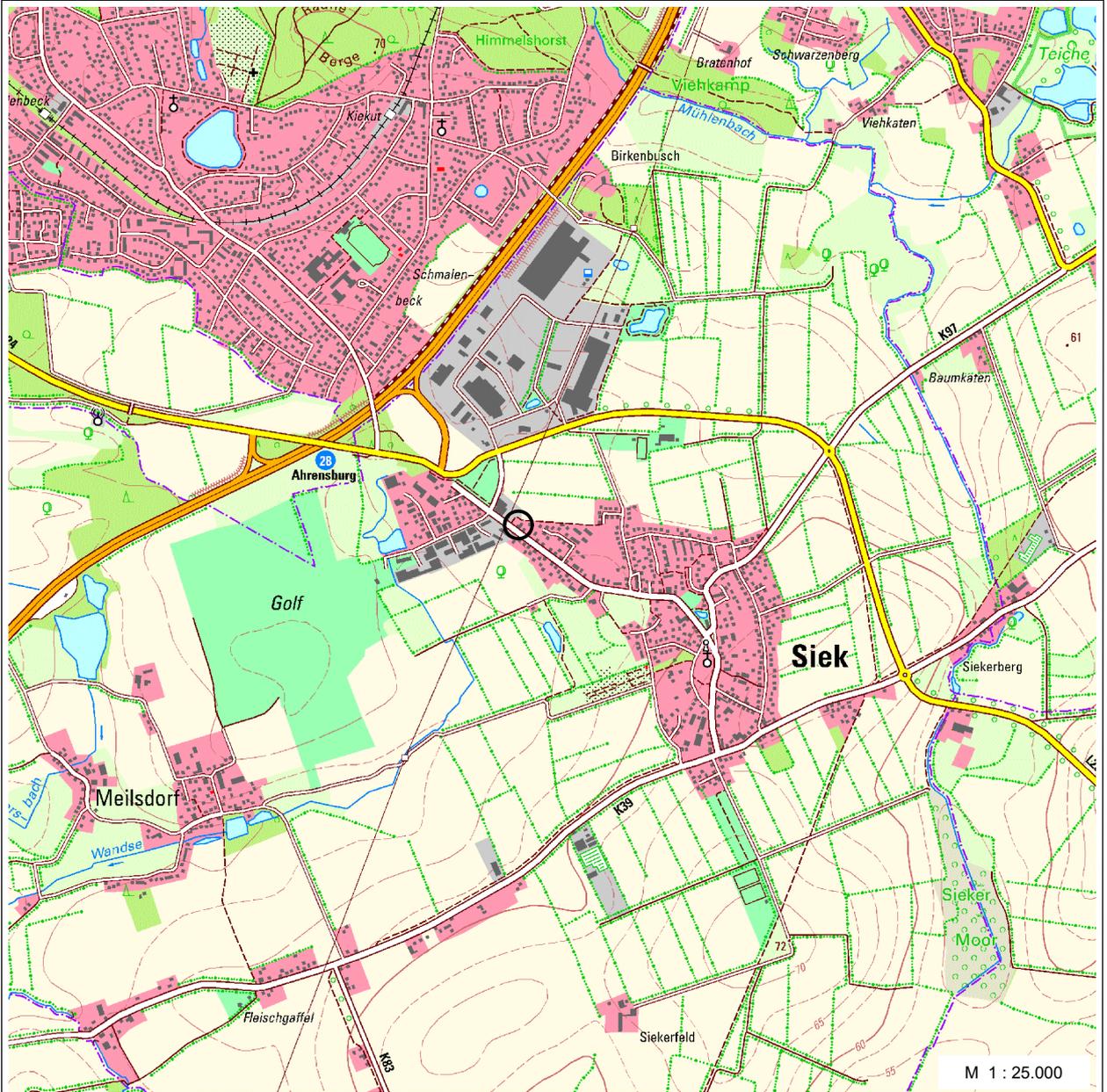
Planungsstand: 21.06.2023

Richardstraße 47, 22081 Hamburg, Tel. 040 / 23 94 64-0, hamburg@prokom-planung.de

STÄDTLICHE UND INGENIEURE GMBH

Satzung der Gemeinde Siek über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A

für das Gebiet nordöstlich der Hauptstraße, südöstlich eines Lebensmittelmarktes, südlich eines Hofes und westlich der Wohnbebauung an der Hauptstraße in der Gemeinde Siek



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planbearbeitung:



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

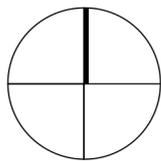
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

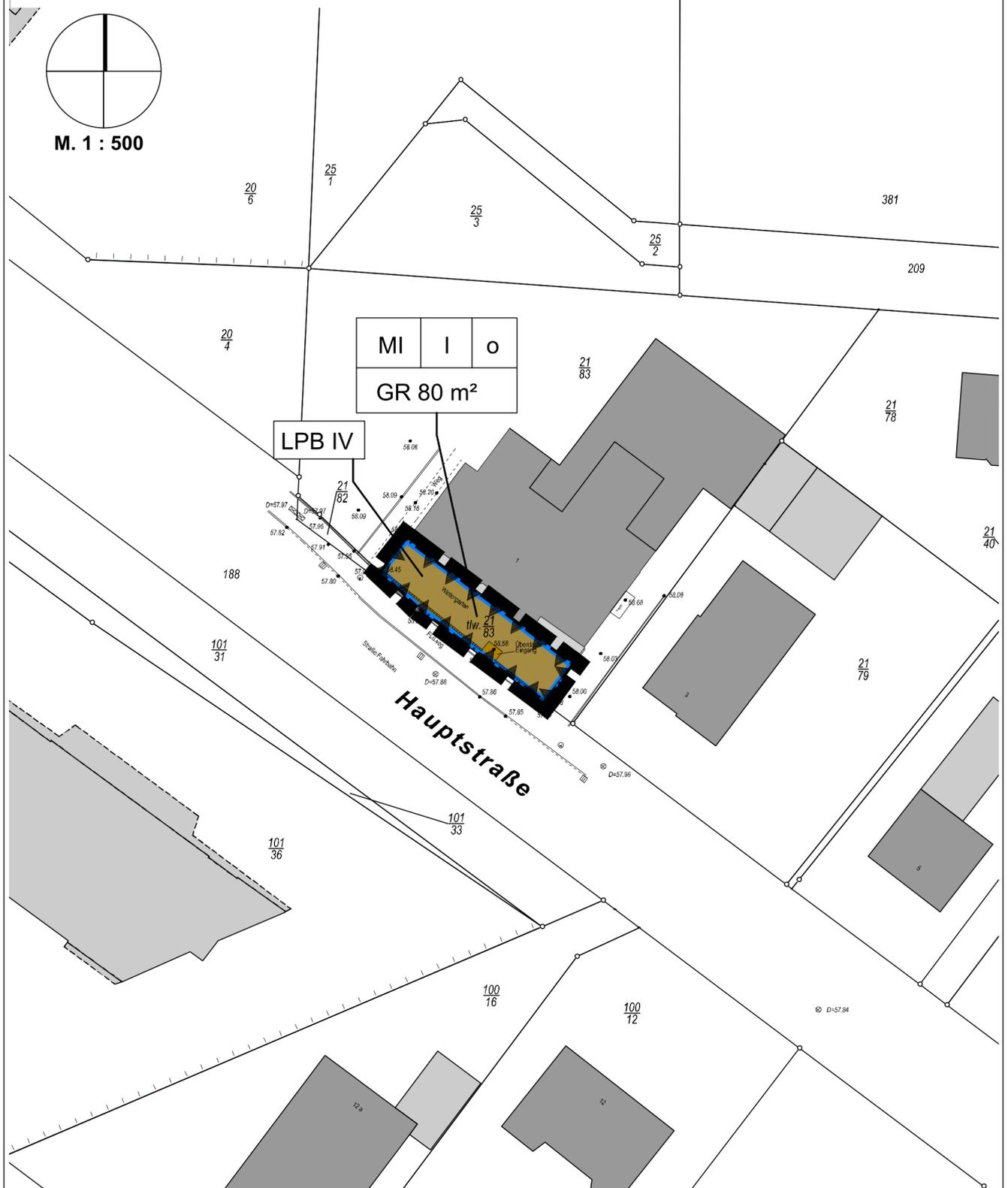
Planungsstand:

21.06.2023	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1 : 500



Gemeinde Siek

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A Teil A - Planzeichnung

Datum: 21.06.2023

Projekt-Nr. P679

Maßstab 1:500



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	
GR 80 m ²	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	3 Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Sonstige Planzeichen	
LPB IV 	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
$\frac{21}{83}$	Flurstücksnummer	

Gemeinde Siek

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A

Teil B - Textliche Festsetzungen -

Stand: 21.06.2023 - Entwurf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO

Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb des Mischgebietes (MI) wird mit einer Grundfläche (GR) von 80 m² festgesetzt.

2 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o).

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die innerhalb des Plangebietes dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenflächen eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegenen Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A1, BAB-Zubringer, Ortsumfahrung) abgewandten Gebäudeseiten jeweils nur um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Tabelle 1

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R' _w , res in DB	
		Aufenthaltsräume	Bürräume ¹
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S(W-F) / S_a$

$S(W-F) / S_a^2$	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,4	0,5
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-3	-3

II HINWEISE

1 Artenschutz

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (maximal 2.700 Kelvin) sicher zu stellen. Grünstrukturen (Gehölzböschung oder umliegende Gehölzlinien) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und

² $S(W-F)$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm
 S_a : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm

Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Siek, Hauptstraße 49, 22962 Siek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.



**Begründung zum Entwurf der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A**

für das Grundstück „Hauptstraße 1“ in der Gemeinde Siek



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan	7
2.3	Landschaftsrahmenplan	7
2.4	NATURA 2000-Gebiete	7
2.5	Flächennutzungsplan	8
2.6	Landschaftsplan	8
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	8
3	Bestandssituation	9
3.1	Städtebauliche Situation.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Natur und Umwelt	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.3.2	Topografie.....	11
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	11
3.3.4	Altlasten	11
3.3.5	Natur- und Artenschutz	11
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	11
3.3.7	Erholung	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	12
3.6	Ver- und Entsorgung	12
3.7	Immissionsschutz.....	12
4	Planung	13
4.1	Ziele und Zweck der Planung	13
4.2	Flächenbilanz	14
4.3	Erschließung und Stellplätze.....	14
4.4	Natur- und Artenschutz	14

4.5	Ver- und Entsorgung	14
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
6	Hinweise	16
7	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	17
8	Kosten/Finanzwirksamkeit	17
9	Beschluss	17

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A möchte die Gemeinde Siek einem ortsansässigen Gastronomiebetrieb die Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung des Betriebsgebäudes geben. Hierbei soll dem Gastronomiebetrieb eine wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden, welcher auch langfristig den Bestand des Betriebes und somit auch der Arbeitsplätze in der Gemeinde sichert. Der Betrieb ist einer der wenigen verbliebenen Gastronomieeinrichtungen der Gemeinde und stellt hierbei auch einen Baustein des sozialen und gesellschaftlichen Lebens der Gemeinde dar.

Das geplante Vorhaben ist in der bestehenden Form derzeit nicht genehmigungsfähig, so dass hierzu die Änderung des geltenden Planungsrechtes notwendig ist.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 80 m² befindet sich im Nordwesten des Ortes Siek. Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 21/83 auf der Flur 1 der Gemarkung Siek.

Er wird begrenzt durch das bestehende Hotel und deren Zufahrten sowie der vorgelagerten Hauptstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Vorgesehen ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 BauGB entgegenstehen würden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Siek im Ordnungsraum Hamburg. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind Ahrensburg (Mittelzentrum im Verdichtungsraum) und Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung. Zudem befindet sich Siek innerhalb des 10 km Radius um das Oberzentrum Hamburg und liegt an der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn A 1. Im Landesentwicklungsplan sind Siek und die umliegenden Flächen als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden (...). Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt die Gemeinde ein lokales Hotel und stärkt damit den örtlichen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.

Darüber hinaus sind die Gemeinde Siek und weitere umliegende Bereich als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gastronomiebetriebes wird den genannten Belangen der Landesplanung Rechnung getragen und der Ort Siek als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gestärkt.

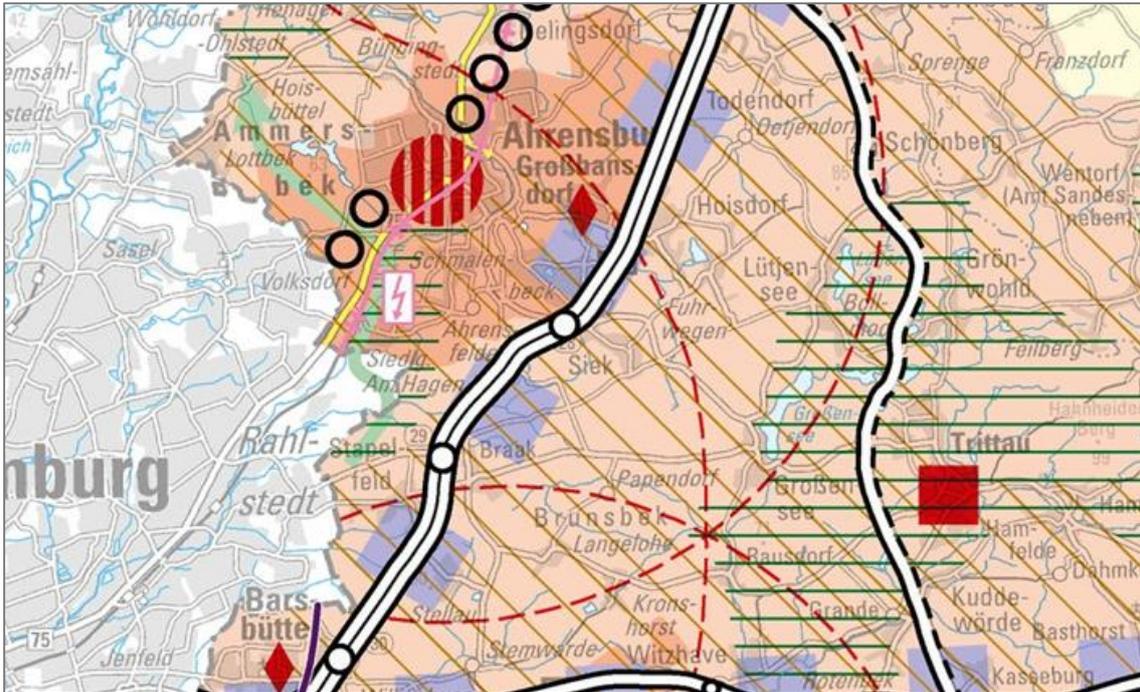


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) von 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Maßgebend für die Gemeinde Siek ist der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998. Aus diesem wird lediglich ersichtlich, dass das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH-Gebiet DE 2327-351 Sieker Moor ca. 1.800 m südöstlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2327-301 Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor ca. 3.600 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches.

Die geplante Erweiterung des Gastronomiebetriebes im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

2.5 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bebaubare Fläche des Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. 17 A erweitert werden. Damit wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.6 Landschaftsplan

Für das Plangebiet maßgebend ist die 1. Änderung der Landschaftsplanes der Gemeinde Siek aus dem Jahr 1993. Der Plan enthält folgenden Aussagen für das Plangebiet:

Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ist im Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt. Südlich und östlich grenzen weitere Siedlungsflächen an das Plangebiet an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes sind Ackerflächen dargestellt, die durch bestehende Knicks und geplante Baumreihen gegliedert werden. Zudem stellt der Landschaftsplan die bestehende Hochspannungsfreileitung dar.

Entwicklung

Die 1. Änderung des Landschaftsplanes definiert für das Plangebiet keine Entwicklungsmaßnahmen.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Lebensmittelmarkt Jacobsrade“ aus dem Jahr 2005.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 17 A setzt nordwestlich des Gastronomiebetriebes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ fest. Dabei ist das Sondergebiet in eine überbaubare Fläche und eine Fläche für Stellplätze unterteilt. Für das Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Zudem gilt für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise, die sich nach der offenen Bauweise definiert, jedoch auch Gebäude von mehr als 50,0 m Länge zulässt. Das Plangebiet quert von Norden nach Süden eine Hochspannungsleitung und es sind verschiedene Lärmpegelbereiche angegeben.

Südöstlich des Sondergebietes ist ein Mischgebiet mit einer Grundfläche (GR) von 250 m² und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt. Zudem sind zwei Vollgeschosse zulässig und Baukörper sind in der offenen Bauweise zu errichten. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind, genauso wie auch bei Baukörpern innerhalb des Sondergebietes, besondere Vorkehrungen für den Immissionsschutz zu treffen.

Das Sondergebiet und das Mischgebiet werden durch einen anzupflanzenden Knick sowie eine Maßnahmenfläche voneinander getrennt. Die Maßnahmenfläche ist als Feldgehölz zu entwickeln und dient als Ausgleichsfläche.

Im Jahr 2017 wurden mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes geschaffen. In Folge der Planung wurde der Lebensmittelmarkt und die Stellplatzanlage flächenmäßig erweitert. Das Mischgebiet war von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A nicht betroffen.

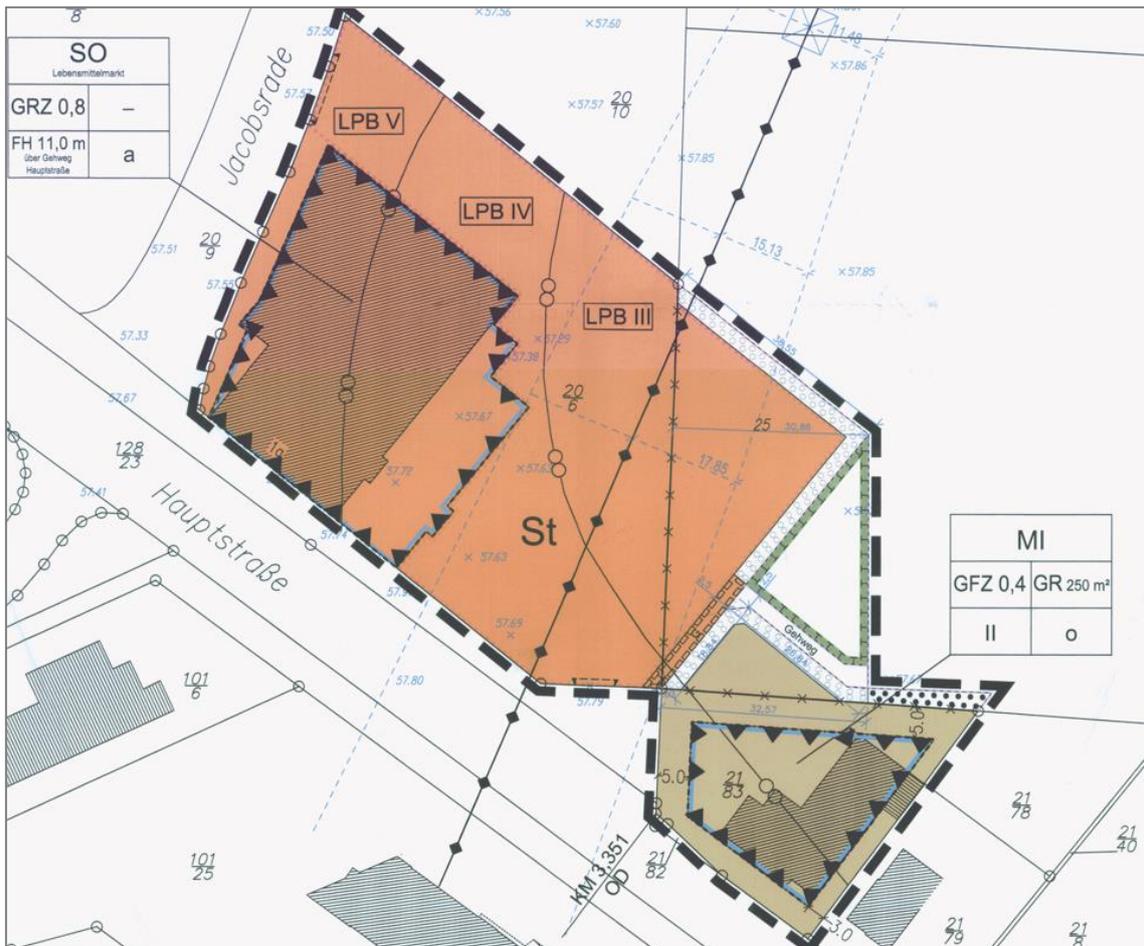


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A der Gemeinde Siek (2005)

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich aktuell in gastronomischer Nutzung. Das Betrieb unterhält dort einen geschützten Außenbereich in Form eines Wintergartens, der Bestandteil des Restaurants ist.

Außerhalb des Plangebietes

Nordwestlich des Plangebiets schließt die Stellplatzanlage des Betriebes an das Plangebiet an sowie im Nordosten die restlichen Anlagen des Betriebes mit Hotel, Gastraum, Rezeption und den Hotelzimmern. Im Osten grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbe-
reich an. Dem Plangebiet vorgelagert ist die Hauptstraße. Diese verläuft von Westen nach Südosten. Jenseits der Hauptstraße befinden sich Wohnbebauung und der Standort eines Pharmaunternehmens.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die vorgelagerte Hauptstraße unmittelbar an das lokale Straßennetz angebunden. Richtung Südosten lässt sich über die Hauptstraße das Ortszentrum von Siek erreichen. In Richtung Nordwesten erreicht man über die Hauptstraße das Gewerbegebiet „Bültbek“. Zudem besteht über die Straße „Am Bürgerpark“ Anschluss an die Landesstraße L 224. Diese Straße stellt die Ortsumgehung für Siek dar und bietet darüber hinaus Anschluss an Ahrensburg und Großhansdorf sowie mit der Anschlussstelle „Ahrensburg“ auch an die Autobahn A 1.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eigenständigen Fuß- oder Radwege. Jedoch ist die vorgelagerte Hauptstraße, die unmittelbar an das Plangebiet anschließt, mit einem beidseitigen, ca. 1,5 m breiten Fußweg ausgebaut. Eigenständig geführte Fahrradwege gibt es nicht.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Haltestelle „Siek Bültbek“ befindet sich der nächste Anknüpfungspunkt an den ÖPNV weniger als 100 m vom Plangebiet entfernt. Über diese Haltestelle verkehren mehrere Buslinien, die alle vom VHH betrieben werden:

- Linie 376: Meilsdorf – Siek – Großhansdorf – Ahrensburg (wochentags alle 60 Minuten)
- Linie 537: Stapelfeld – Papendorf – Kronshorst – Großensee – Siek – Schmalenbeck (Schülerverkehr)
- Linie 776: Reinbek/Glinde – Neuschönningstedt – Stapelfeld – Siek – Großhansdorf – Ahrensburg (Schülerverkehr)
- Linie 869: Bahnhof Ahrensburg – Siek (wochentags alle 60 Minuten)

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird ausschließlich für das Gastgewerbe genutzt. Unmittelbar im Plangebiet befinden sich keine Park- oder Stellplätze.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Bis auf kurze Thujaheckenabschnitte ist das Plangebiet frei von Vegetation.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist überwiegend flach und bewegt sich zwischen Höhen von 58,38 m ü. NHN und 58,58 m ü. NHN.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung bereits heute nahezu vollständig versiegelt.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Durch die nahezu vollständige Versiegelung und die Nutzung als Gastronomiebereich besitzt die Fläche keinerlei Wert für den Natur- oder Artenschutz.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild rund um das Plangebiet wird zum einen von den wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen geprägt, aber auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen insbesondere im Norden und Süden. Darüber hinaus nimmt die Hochspannungsfreileitung im Westen eine markante Position ein. Das Plangebiet selbst weist keine Eingrünung gegenüber benachbarten Nutzungen auf.

3.3.7 Erholung

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion auf, die aus den naturräumlichen Gegebenheiten oder der Lage resultieren.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG). Zudem befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A keine Veränderungen zur rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im weiteren Umfeld um das Plangebiet keine Betriebsbereiche, die nach der Störfall-Verordnung auf dem Überwachungsplan des Landes Schleswig-Holstein stehen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 A wurde Seinerzeit ein Gutachten bezüglich der Verkehrsimmissionen erarbeitet. Daraus resultierte die Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb des Bebauungsplanes sowie daran geknüpfte Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A wird lediglich eine kleinteilige Erweiterung der bebaubaren Fläche des vorhandenen Mischgebietes angestrebt. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch des Verkehrslärms lässt sich daraus nicht ableiten, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

110-kV-Freileitung

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG. Dabei handelt es sich um die Leitung zwischen den Masten 24 und 25 auf der Strecke zwischen Ahrensburg/Nord und Glinde. Etwaige Einschränkungen durch die Freileitung sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A möchte die Gemeinde Siek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Hotel- und Gastronomiebetriebes ermöglichen. Bei der Erweiterung handelt es sich lediglich um den Anbau eines Wintergartens an das Bestandsgebäude. Dabei wird die bisher als Terrasse genutzte Fläche überbaut.

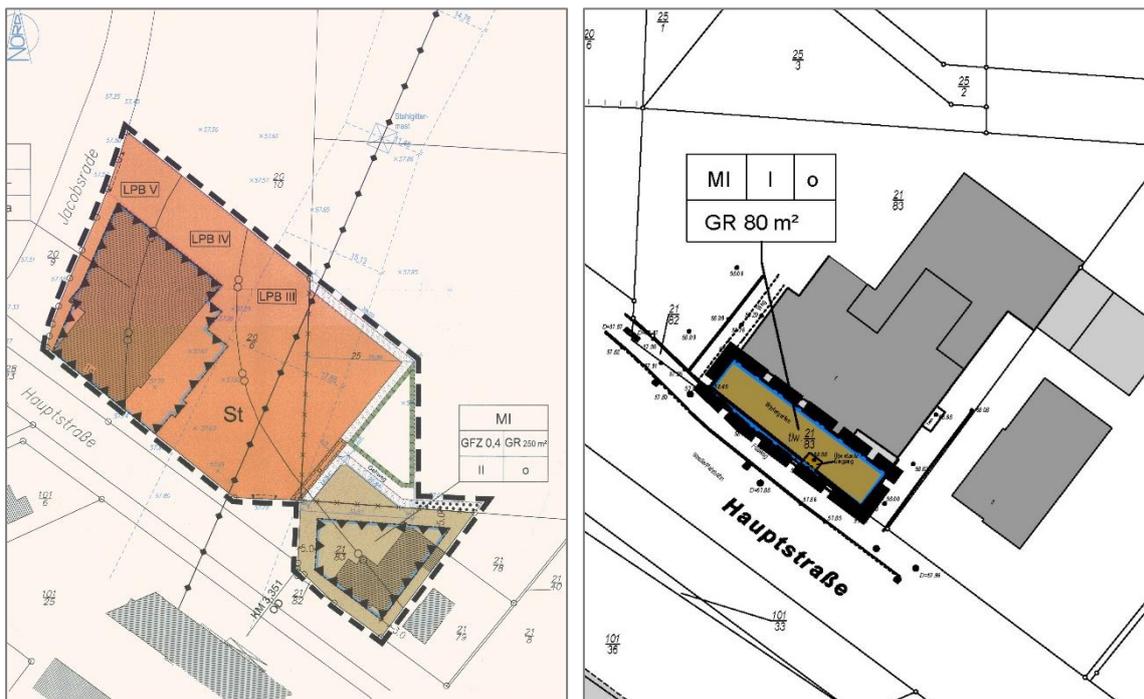


Abb. 3 (links): Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A (2005)

Abb. 4 (rechts): Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 A (2023)

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	80 m ²
Mischgebiet (MI)		80 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>		80 m ²

4.3 Erschließung und Stellplätze

An der Erschließungs- und Stellplatzsituation ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 A nichts. Die Erschließung wird weiterhin über die Hauptstraße gewährleistet. Eine Erhöhung der Stellplatzkapazitäten ist nicht vorgesehen und der Stellplatzbedarf kann weiter durch den nordwestlich anschließenden Stellplatz gedeckt werden.

4.4 Natur- und Artenschutz

Durch die geplante geringfügige Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit wesentlichen Veränderungen der bestehenden Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz zu rechnen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der geplanten Entwicklung erfolgt keine Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung wird die Baufläche innerhalb des Plangeltungsbereiches weiterhin als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichermaßen. Folglich sollen das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben als gleichwertige Funktionen des Baugebietes nebeneinanderstehen.

Im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan wird die Gleichwertigkeit der Nutzungen gewährleistet. Die beiden Flächen bilden zusammen ein Mischgebiet. Innerhalb des Mischgebietes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 A befindet sich ein Großteil der baulichen Anlagen des Gastronomiebetriebes. In diesen sind aber auch Wohnnutzungen außerhalb der Hotelnutzung zu finden, sodass die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebiet erfüllt sind.

Grundfläche

Die Grundfläche (GR) wird mit 80 m² festgesetzt. Damit wird eine optimale bauliche Auslastung des Grundstücks ermöglicht. Der erhöhte Versiegelungsgrad wird durch die Randlage zu einem Wohngebiet und der Nachbarschaft zu einem großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Stellplatzanlage als städtebauliche vertretbar erachtet.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf ein Vollgeschosse begrenzt. Damit wird der örtlichen städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht eine Bebauung, die bis an den Fußweg der Hauptstraße herangeht. Mit der Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird vermieden, dass der Straßenraum durch hohe Gebäude optisch eingeeengt wird.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen zur Bauweise des Ursprungsplanes. Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Damit orientiert sich die Bauweise an dem Bestand im weiteren Umfeld des Plangebietes.

Das festgesetzte Baufeld wird im Bebauungsplan großzügig bemessen. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

5.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A wird lediglich eine geringfügige Vergrößerung der bebaubaren Fläche des Mischgebietes ermöglicht. Dadurch ist mit keiner relevanten Zunahme der Verkehrs- oder Gewerbelärm zu rechnen. Die nachfolgenden Anforderungen an den Lärmschutz resultieren aus den vorangegangenen Bauleitplanverfahren und gelten entsprechend auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Lebensmittelmarkt Jacobsrade“ im Jahr 2005 wurde von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrich eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Emissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 17 und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005. Im Ergebnis zeigte die Untersuchung, dass während des Tageszeitraumes (06:00 - 22:00 Uhr) die Immissionswerte bzw. die Orientierungswerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) kommt es unter der Annahme einer nächtlichen Anlieferung zu einer Überschreitung der Immissionswerte bzw. der Orientierungswerte um 3 dB(A)

in dem angrenzenden Reinen Wohngebiet. Folglich war die Erweiterung des Lebensmittelmarktes unter der Voraussetzung eines nächtlichen Anlieferungsverbotes für die nächstgelegenen schützenswerten Bebauungen verträglich.

Auch die Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A, unter Rückgriff auf die lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17, untersucht. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in allen Straßenabschnitte eine Pegelzunahme von unter 3 dB(a) zur Folge hat und dadurch keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Für die innerhalb des Plangebietes dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die innerhalb der textlichen Festsetzungen aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegenen Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A 1, BAB-Zubringer, Ortsumfahrung) abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

6 Hinweise

Artenschutz

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (maximal 2.700 Kelvin) sicher zu stellen. Grünstrukturen (Gehölzböschung oder umliegende Gehölzlinien) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Siek, Hauptstraße 49, 22962 Siek, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Auch im Zuge der Entwicklung des Plangebietes verbleiben die Flächen in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

8 Kosten/Finanzwirksamkeit

Der Gemeinde Siek entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

9 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Siek, den

.....

Bürgermeister
(Bitzer)