

Gemeinde Haselau (Kreis Pinneberg)



6. (vereinfachte) Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
für eine Teilfläche am „Audeich“

Begründung

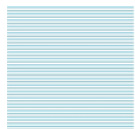
Gemeinde Haselau

6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für eine Teilfläche am „Audeich“

Auftraggeber:

Frank Smid
Audeich 21
25489 Haselau

Auftragnehmer:



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Maren Nath
Kira Groth

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
----------------------------	-------------------	---------------

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	4
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
3	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN	4
3.1	Geltendes Planungsrecht	4
3.2	Vereinfachtes Verfahren	4
3.3	Prüfung der Umweltverträglichkeit	5
4	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Bauweise	6
4.5	Sonstige Festsetzungen	6
5	VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	7
7	ALTABLAGERUNGEN	8
8	KOSTEN	8

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Audeich“ umfasst nördlich der Sperrwerkstraße das überwiegend bebaute Gebiet längs des Gemeindeweges „Audeich“. Der Geltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung umfasst das zwischen Deich und Gemeindeweg gelegene Grundstück der früheren Gaststätte „Audeich-Kate“ (Audeich 21).

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebäude der früheren Gaststätte wird inzwischen als Wohnhaus (Einfamilienhaus) genutzt. Die Stellplätze der früheren Gaststätte werden nach dieser Nutzungsänderung nicht mehr benötigt. Mit der 6. (ver.) Änderung sollen deshalb in diesem Bereich die Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Geltendes Planungsrecht

Für das ehemalige Gaststättengrundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 1 teils in der ursprünglichen Fassung, teils in der Fassung einer 5. Änderung. Für das reetgedeckte Gebäude der ehemaligen Gaststätte enthält der Bebauungsplan grundsätzlich bestandsabdeckende Festsetzungen; die 5. Änderung setzte für den östlichen Teil des früheren Gaststättengrundstücks eine Stellplatzfläche fest. Darüber hinaus schuf die 5. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung einer Baulücke östlich der Gaststätte mit eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Haselau ist in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3.2 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung oder Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist nur zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung keine Vorhaben vorbereitet bzw. zugelassen werden sollen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig ist.

Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Eine Änderung berührt insbesondere dann nicht die Grundzüge der Planung, wenn der Bebauungsplan auch nach seiner Änderung noch der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption entspricht, wie sie sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung ablesen lässt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung aus folgenden Gründen nicht berührt:

- die ursprüngliche Zielsetzung (weg- bzw. deichbegleitende aufgelockerte Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern) bleibt erhalten
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert
- die (öffentliche) Erschließung wird nicht berührt.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit ist nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht für die mit der 6. (ver.) Änderung vorbereitete Bebauung mit einem Einfamilienhaus nicht erforderlich.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Deshalb wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Haselau im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall die Änderung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich werden unverändert als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

In der 6. vereinfachten Änderung werden diesbezüglich die Festsetzungen der 5. Änderung beibehalten bzw. für den gesamten Geltungsbereich der 6. (ver.) Änderung übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche müssen die baulichen Anlagen errichtet werden. Eine zwingende Notwendigkeit, die Gebäude direkt an der Baugrenze zu errichten, besteht nicht. An die Baugrenze kann, muss aber nicht gebaut werden.

Im Änderungsbereich wird ein Baufenster festgesetzt. Dabei wird der 5 m breite Deichschutzstreifen berücksichtigt, der im Übrigen – wie bisher - von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung freizuhalten ist. Zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der Abstand 10 m. Dies dient insbesondere zum Schutz der am Straßenrand stehenden Bäume, die das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild positiv prägen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird unverändert so festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden können.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Aus dem geltenden Bebauungsplan bzw. der 5. Änderung werden in die 6. Änderung folgende Festsetzungen übernommen:

- Für den Bereich des – gemessen ab Deichfuß - 5 m breiten Deichschutzstreifens (§ 65 Landeswassergesetz - LWG) sind die Verbote und Einschränkungen des § 70 LWG zu beachten.

Bei dieser Festsetzung erfolgt eine redaktionelle Anpassung in die veränderte Rechtsgrundlage.

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m². Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die aufgelockerte Bebauungsstruktur entlang des „Audeich“ einfügt.
- Für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Fugenpflaster, Gittersteine) zu-lässig.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die 6. Änderung nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich grundstücksbezogen ergänzt und erweitert werden.

Auch die verkehrliche Erschließung ist ausreichend gewährleistet.

6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Basis der Überlegungen zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind die nach dem gültigen Bebauungsplan bereits zulässigen Eingriffe. Nur darüber hinausgehende (zusätzliche) Eingriffe sind in diesem Zusammenhang ausgleichspflichtig.

Der Änderungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Zulässig ist eine Stellplatznutzung. Nach der Änderung findet eine Neubebauung mit einem Einfamilienhaus statt. Die bisher zulässige und ausgeübte Nutzung als Stellplatzfläche entfällt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im

Grundsatz unverändert. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass durch die 6. (ver.) Änderung keine erheblichen – und damit ausgleichspflichtigen - Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden.

Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der 6. Änderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden.

7 Altablagerungen

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung der Böden im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

8 Kosten

Der Gemeinde entstehen aus der 6. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 14.04.2008 gebilligt.

Haselau, den

.....
Bürgermeister