

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der Straße „Buchen- weg“ und westlich der Dorfstraße (Verbin- dungsweg zum Buchenweg)

Begründung

17.03.2009

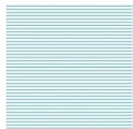
Gemeinde Heidgraben

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der Straße „Buchenweg“ und westlich der Dorfstraße (Verbindungsweg zum Buchenweg)

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben
über
Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

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

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

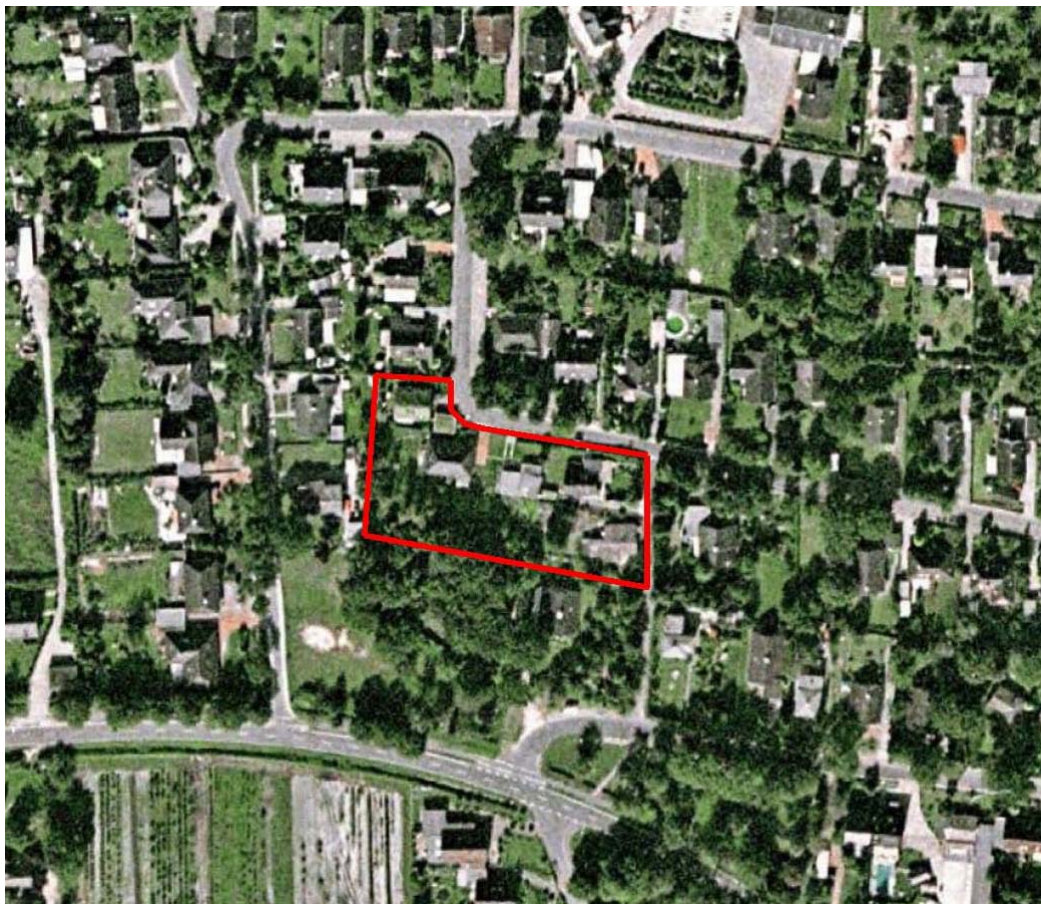
Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	4
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
3	RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN	5
3.1	Geltendes Planungsrecht	5
3.2	Vereinfachtes Verfahren	6
3.3	Prüfung der Umweltverträglichkeit	6
4	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
4.6	Äußere Gestaltung	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	9
6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
7	EINGRIFFSREGELUNG	10
8	ALTABLAGERUNGEN	10
9	WALD	10
10	FLÄCHENBILANZ	11
11	KOSTEN	11

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfasst ein ca. 0,36 ha großes Gebiet im Zentrum der bebauten Ortslage von Heidgraben. Das Gebiet liegt südlich des Buchenweges und westlich eines zur Dorfstraße gehörenden Verbindungsweges zum Buchenweg.

Der Großteil des Gebietes ist bzw. war bereits bebaut, der hintere Teil des Grundstücks Dorfstraße 1a wird zurzeit als Gartenland genutzt. Das alte Wohngebäude ist inzwischen abgebrochen worden.



2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Eigentümer des Grundstücks Dorfstraße 1a möchte nach dem Abbruch des alten Gebäudes ein neues Gebäude an ähnlicher Stelle errichten. Das neue Gebäude soll jedoch geringfügig weiter westlich als das alte Gebäude errichtet werden, um einen Vorgartenbereich zu schaffen. Dieser Wunsch ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung nicht umzusetzen. Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungspla-

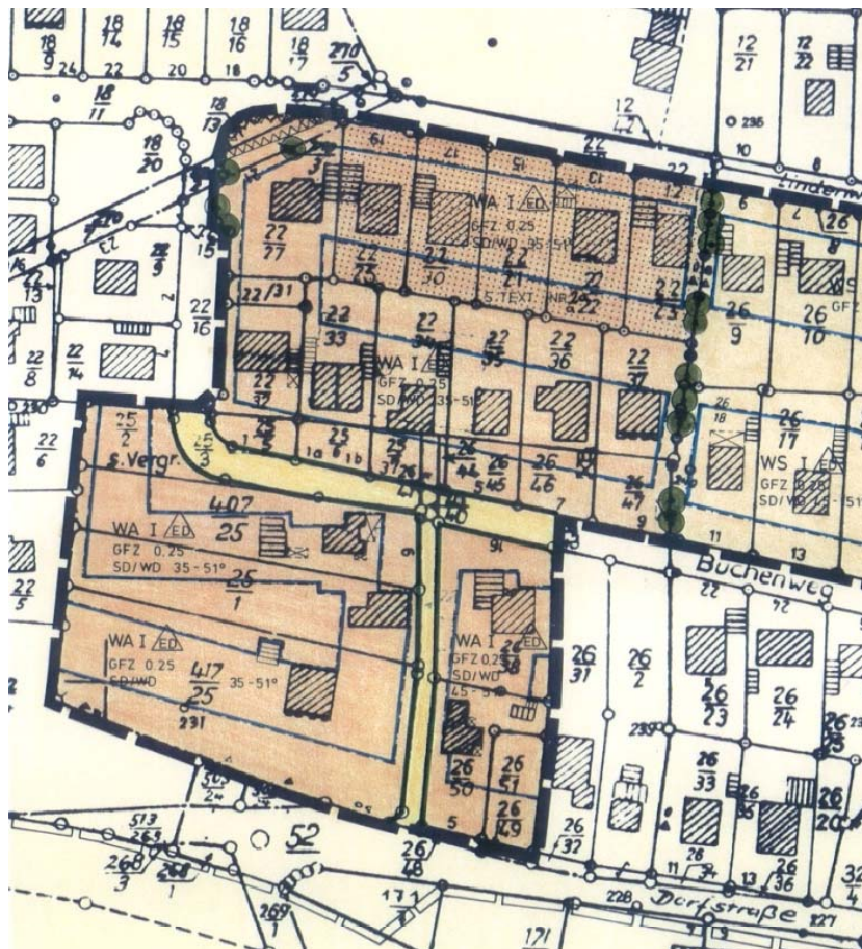
nes Nr. 2 schafft somit für das angestrebte Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Untere Forstbehörde hat auf dem Grundstück südlich des Änderungsbereiches Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgestellt. Deshalb sollen mit der 3. (vereinfachten) Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Änderungsbereich neu geordnet werden, um zumindest einen reduzierten Waldabstand sicherzustellen.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Geltendes Planungsrecht

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan (in der Fassung der 1. Änderung) lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



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 (Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes) bleibt erhalten
- die Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bzw. werden im bisherigen planungsrechtlichen Rahmen fortentwickelt (Ergänzung der Grundflächenzahl)
- die (öffentliche) Erschließung wird nicht berührt.

Ziel der Änderung ist unverändert die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit ist nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht dafür nicht erforderlich.

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

Deshalb wird die 3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidgraben 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 sind unverändert als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im gesamten Plangebiet unverändert mit 0,25 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich auch bauliche Veränderungen wie das neu geplante Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung muss nach der künftig geltenden aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung zwingend eine Grundflächenzahl (GRZ) oder die zulässige Grundfläche festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb mit der 3. (vereinfachten) Änderung zusätzlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die bisher zulässige Geschossflächenzahl hätte auch nur ebenerdig realisiert werden können, so dass sich insoweit keine Erhöhung des bisher schon zulässigen Versiegelungsgrades ergibt.

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Plangeltungsbereich ist unverändert maximal ein Vollgeschoss zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf die meist eingeschossige Umgebung Rücksicht genommen und sichergestellt, dass sich das geplante Gebäude in die Nachbarschaft einfügt.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet sind unverändert sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das geplante Bauvorhaben mit einem größeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche des Verbindungsweges realisiert werden kann.

Im gesamten Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist künftig einheitlich ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die rückwärtige Baugrenze wird so festgelegt, dass sich zu der südlich angrenzenden Waldfläche ein einheitlicher Abstand von mindestens 12,5 m ergibt. Außerdem wird der Wurzelbereich eines außerhalb des Änderungsbereiches stehenden Einzelbaumes aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind – wie bisher - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind unverändert nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Stellplätze und Kleingaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 2,50 m und bis zu 9 m Länge außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auch diese Festsetzung ist inhaltlich unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen worden.

Die Forstbehörde ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Garagen und Carports) innerhalb des Waldabstandes zu beteiligen (siehe Abschnitt 8 dieser Begründung).

4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Vorschriften werden inhaltlich unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen gelten folgende Regelungen:

- Als Dächer sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 51° zulässig.
- Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche sind andere als die in Teil A –Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen und -formen zulässig.
- Die in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Dachneigungen und –formen gelten nicht für Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 qm.
- Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

5 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert durch Anschluss an das zentrale Ortsentwässerungsnetz der Gemeinde Heidgraben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation, mit Elektroenergie und mit Trinkwasser erfolgt durch die grundstücksbezogene Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße „Buchenweg“ sowie über den bestehenden Stichweg zur Dorfstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung führt weder zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen noch zu einem erhöhten Parkplatzbedarf.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz erfolgt mit der Buslinie 67 (Uetersen – Heidgraben – Bahnhof Tornesch). Die nächstgelegenen Haltestelle „Heidgraben, Dorfstraße“ befindet sich in der Dorfstraße an der Ecke zum Heideweg südöstlich des Plangebietes und ist ca. 300 m entfernt.

7 Eingriffsregelung

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 Bauleitplanverfahren 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 Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Ausgangspunkt sind in diesem Fall jedoch die bereits nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe. Nur darüber hinausgehende zusätzliche Eingriffe wären ausgleichspflichtig. Zusätzliche Eingriffe werden jedoch nicht vorbereitet. Alle maßgeblichen Festsetzungen bleiben praktisch unverändert. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

8 Altablagerungen

Anhaltspunkte für schädliche Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch 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 – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

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

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

9 Wald

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an einen Wald. Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist ein Waldschutzstreifen (Regelbreite 30 m) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. In dem Waldschutzstreifen ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vor-



haben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Die Untere Forstbehörde Mitte hat einer Unterschreitung des Waldabstandes zugestimmt. Daher ist in Teil A – Planzeichnung – bereits ein reduzierter Waldschutzstreifen (12,50 m) festgesetzt.

Die Forstbehörde ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Garagen und Carports) innerhalb des Waldabstandes zu beteiligen.

10 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe m²	Größe ha
Wohnbauflächen	3.552	0,36
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3.552	0,36

11 Kosten

Für die Gemeinde Heidgraben entstehen aus der Umsetzung der 3. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Heidgraben, den

.....

Bürgermeister