

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

für das Gebiet nördlich der
Hauptstraße (L 107) und östlich der
Straße „Rue de Challes“

Begründung

Gemeinde Heidgraben

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

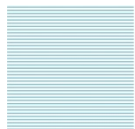
für das Gebiet nördlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Straße „Rue de Challes“

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben
über
Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Telefon: 04122/ 854122
Telefax: 04122/ 854222

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
Kira Groth
Dipl.-Ing. (FH) Manuela Juric
Dipl.-Ing. (FH) Maren Nath

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	5
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	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
4.6	Äußere Gestaltung	7
5	VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
6	GRÜNFLÄCHE UND ANPFLANZUNGEN	7
6.1	Grünfläche	7
6.2	Anpflanzungen	7
7	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	8
8	ALTABLAGERUNGEN	9
9	IMMISSIONSSCHUTZ	10
10	FLÄCHENBILANZ	10
11	KOSTEN	10

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Hauptstraße/ Rue de Challes“ der Gemeinde Heidgraben ist am 25.05.1998 in Kraft getreten. Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst einen ca. 0,34 ha großen Teilbereich nördlich der Hauptstraße L 107 und östlich der Straße „Rue de Challes“.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Änderungsbereich soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Süden verschoben werden und entlang der Hauptstraße verlaufen.

Dies ist erforderlich, da der Änderungsbereich nicht wie ursprünglich geplant von der Hauptstraße aus erschlossen werden soll, sondern von der „Rue de Challes“ über einen verkehrsberuhigten Bereich angeschlossen wird.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Geltendes Planungsrecht

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan 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 Mischgebietes) bleibt erhalten
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert
- die (öffentliche) Erschließung wird nur unwesentlich berührt.

Ziel der Änderung ist unverändert die Errichtung eines Mischgebietes. 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. 10 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 im Änderungsbereich werden unverändert als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Ausweisung von Mischgebieten verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben. Hierfür bietet sich der Bereich an der Hauptstraße aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Beide Ausnutzungsziffern wurden im Bebauungsplan Nr. 10 – Hauptstraße/ Rue de Challes - nach der beabsichtigten Nutzung unterschiedlich festgesetzt. In der 3. (ver.) Änderung werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

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.

Die Baugrenzen wurden an die geänderten Festsetzungen (Verkehrsberuhigter Bereich) angepasst. Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass alle Baugrundstücke gut bebaubar sind.

4.4 Bauweise

In der 3. (ver.) Änderung wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan im Hinblick auf die hier zulässige bzw. angestrebte Nutzung die offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

4.6 Äußere Gestaltung

Auch bei den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden keine Änderungen vorgenommen.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die 3. (ver.) Änderung nicht aus.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt nun nicht mehr über die Hauptstraße. Der Änderungsbereich wird jetzt über einen verkehrsberuhigten Bereich im Norden des Änderungsbereichs erschlossen.

Eine breite Verkehrsgrünfläche, auf der eine knickartige Anpflanzung geschaffen werden soll, dient als Abschirmung zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken.

6 Grünfläche und Anpflanzungen

6.1 Grünfläche

Der Bereich zwischen der Straße „Rue de Challes“ und dem Mischgebiet mit dem erhaltenswerten Knick ist unverändert als Grünfläche festgesetzt. Eine Zweckbestimmung wird nicht festgelegt um deutlich zu machen, dass eine Nutzung (z. B. für Kinderspiel) nur eingeschränkt möglich sein wird und der Erhalt des Grünbestandes deutlich Vorrang hat. Entsprechend wird die Grünfläche für den Bereich des Knicks auch durch ein Erhaltungsgebot überlagert. Der Erhalt des Knicks ergibt sich im Übrigen bereits aus § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz, wonach die Beseitigung von Knicks verboten ist. Verboten sind auch alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Landschaftsbestandteiles führen können. Erlaubt ist das seitliche Abschneiden der Zweige des Knicks ab einem Meter vor dem Knickfuß oder ab der äußeren Kante eines am Knickfuß verlaufenden Grabens sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

Für den Bau der neuen Erschließungsfläche ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Die nach Naturschutzrecht erforderliche Genehmigung für diesen Durchbruch ist bereits beantragt.

6.2 Anpflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nicht mehr als Trennung zwischen Misch- und Wohngebieten sondern als Sichtschutz entlang der Hauptstraße festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen bleiben ansonsten unverändert.

7 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.

In der folgenden Tabelle ist der derzeitige (planungsrechtliche) Zustand des Änderungsbereiches erfasst.

Tabelle: Gültiger Bebauungsplan

<i>Flächenart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Festgesetzte GRZ</i>	<i>Maximale GRZ</i>	<i>Versiegelung</i>
Mischgebiet	2.700 m ²	0,3	0,45	1.215 m ²
Grünflächen	730 m ²		0,00	0 m ²
Insgesamt	3.430 m²			1.215 m²

In einer weiteren Tabelle ist die nach der 3. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes künftig mögliche Bebauung und Versiegelung ermittelt.

Tabelle: Neuplanung

<i>Flächenart</i>	<i>Fläche</i>	<i>Festgesetzte GRZ</i>	<i>Maximale GRZ</i>	<i>Versiegelung</i>
Mischgebiet	2.355 m ²	0,3	0,45	1.060 m ²
Grünfläche	665 m ²		0,00	0 m ²
Verkehrsgrün	220 m ²		0,00	0 m ²
Verkehrsfläche	190 m ²		1,00	190 m ²
Insgesamt	3.430 m²			1.250 m²

Hieraus ergibt sich rechnerisch der Ausgleichsflächenbedarf für zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ wie folgt:

Zusätzliche Versiegelung	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
35 m ²	0,5	18 m ²

Angesichts der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und des rechnerisch notwendigen Ausgleichs geht die Gemeinde davon aus, dass die 3. (ver.) Änderung nicht zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden führt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Gestaltung des neuen Verkehrsgrüns (Anlage einer knickartigen Anpflanzung mit Landschaftsgehölzen) das rechnerische Defizit als ausgeglichen angesehen werden kann.

Bei Eingriffen in Knicks (Knickbeseitigung) sind die gestörten Funktionen entsprechend ihrer Funktionen und Werte im Verhältnis 1 zu 1 durch Neuanlage auszugleichen.

Im Rahmen der 3. (vereinfachten) Änderung des B-Planes Nr.10 wird der Knick durch Festsetzung auf einer Länge von 36,00 m erhalten. Beschädigte Knickwallabschnitte müssen mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden ausgebessert und lückige Gehölzbestände mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten ergänzt werden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Für die Schaffung einer Plangebietszufahrt (Straßenverkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich) muss zzgl. beidseitiger Randbereiche auf einer Länge von ca. 9,00 m ein Knickdurchbruch (= Knickentfernung) erfolgen.

Der Ausgleich soll durch eine Knickneuanlage auf einer Länge von 9,00 m innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen.

Hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der 3. (ver.) Änderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden.

8 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.

9 Immissionsschutz

Im Jahr 2000 betrug das DTV auf der L 107 dann 6.261 Kfz/ 24 h. Für 2005 beträgt der Wert 5106 KFZ/ 24 h. Der im geltenden Bebauungsplan für den straßennahen Bereich festgesetzte bauliche Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) ist weiterhin ausreichend.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärm bleiben deshalb unverändert.

10 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe ha
Mischgebiete	0,235
Verkehrsberuhigter Bereich	0,019
Verkehrsgrün	0,022
Öffentliche Grünfläche	0,067
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	0,343

11 Kosten

Der Gemeinde entstehen aus der 3. (ver.) Änderung keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 10.11.2008 gebilligt.

Heidgraben, den

.....
Bürgermeister