

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN PAMPAU



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A

für das Gebiet

„Westlich Grüner Weg / Ecke Birkenredder“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Luftbild als Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Quelle: Amt Büchen

**ENTWURF
VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a der Gemeinde Klein Pampau

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4a	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Wahl des Verfahrens	1
1.3 Plangrundlage	2
1.4 Planvorgaben	2
1.5 Altlasten/ Altablagerungen	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
2.2 Archeologischer Denkmalschutz	6
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1 Ziel und Zweck der Planung	6
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	6
5. Ver- und Entsorgung	
6. Auswirkungen der Planung	7
6.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	7
7. Städtebauliche Werte	7
8. Beschluss über die Begründung	8

Anlage

Stellungnahme zum Artenschutz

1. Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Gemeinde wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für die vorliegende B-Planänderung.

1.3 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

1.4 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau ist der hier überplante Bereich als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Unmittelbar nördlich liegt eine Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Feuerwehr und der Öffentlichen Verwaltung. Hier befindet sich auch das Gemeindebüro.

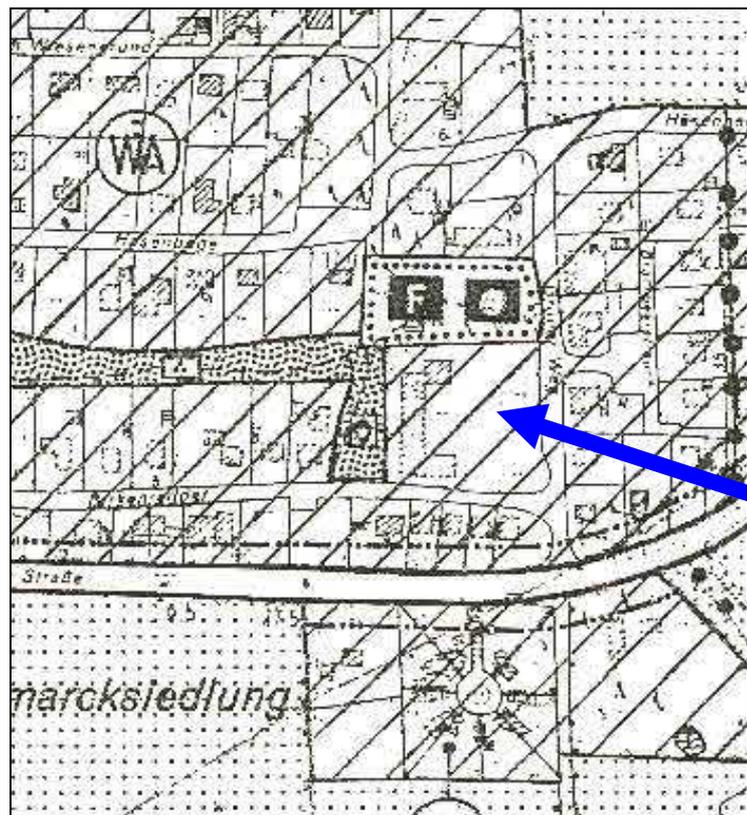


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichneteter Lage des Plangebietes

- Bebauungsplan

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1A, der das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" festsetzt.

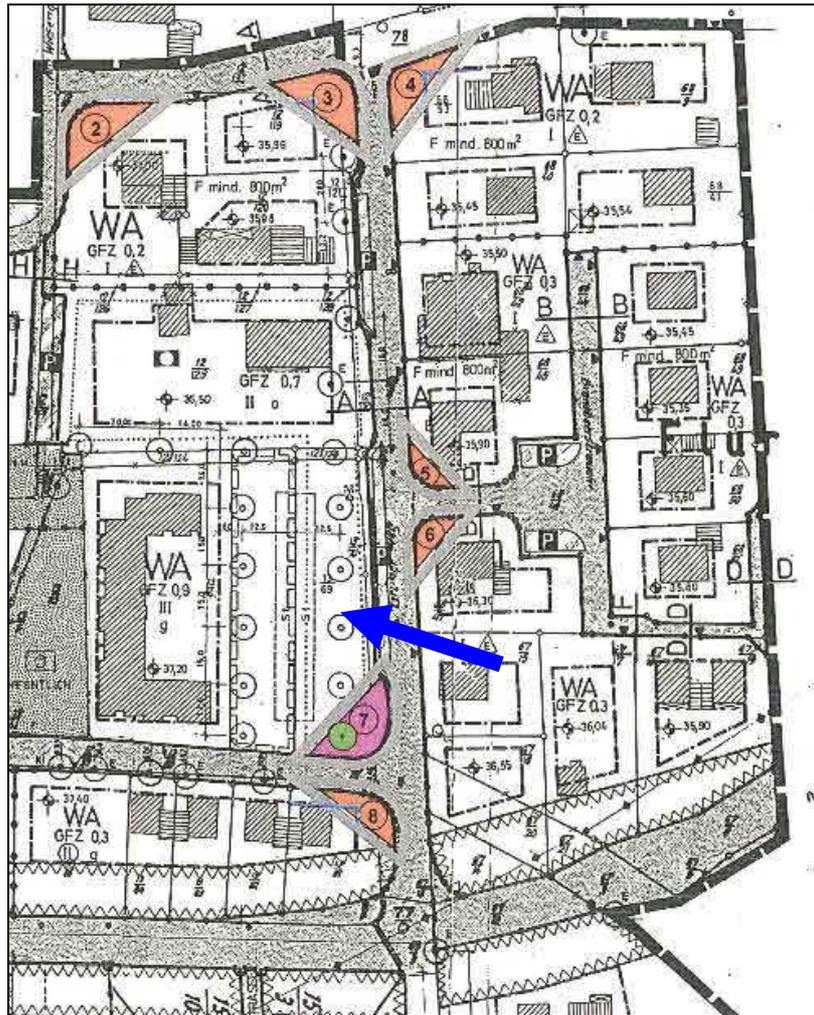


Abbildung 2: Auszug aus der 3. Änderung des B-Planes 1A aus dem Jahre 2010 mit gekennzeichnete Lage des Plangebietes

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A liegt im Zentrum der Gemeinde unmittelbar südlich des Gemeindebüros am Grünen Weg. Siehe hierzu Luftbild auf dem Deckblatt.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Überplant werden soll das Flurstück 158 mit einer Größe von 1.583 m², das als Grünfläche genutzt wird. Die hier im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze wurden nie hergestellt. Wie auch den folgenden Abbildungen zu entnehmen ist, stehen auf der Grünfläche parallel zum "Grünen Weg" und an der Ecke zum Birkenredder mehrere Ahornbäume mit Stammdurchmessern zwischen 10 und knapp 40 cm.



Abbildung 3: Blick auf die Grünfläche von der Parkplatzzufahrt zum Gemeindebüro



Abbildung 4: Blick vom Birkenredder auf die Grünfläche

Das Gebiet wird geprägt durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Wohneinheiten unmittelbar westlich des Plangebietes. Südlich vom Birkenredder und östlich vom Grünen Weg befinden sich eher kleinteilige eingeschossige Einfamilienwohnhäuser mit geneigten Dächern.



Abbildung 5: Blick vom Grünen Weg über die Grünfläche auf den 3-geschossigen Wohnblock

Im Norden des Grundstückes befindet sich ein Fahrgastunterstand für die vorgelagerte Bushaltestelle, die erhalten bleiben. Auch die Stellplatzsituation zugunsten der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche im Norden genießt Bestandsschutz und bleibt bestehen. Dies gilt auch für den Parkstreifen zugunsten von 6-7 PKW am Grünen Weg.



Abbildung 6: Vorhandene Bushaltestelle mit Unterstand und Zufahrt zum Gemeindebüro

2.2 Archeologischer Denkmalschutz

Das archeologische Landesamt verweist grundsätzlich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

In der Gemeinde fehlen Sozialwohnungen, insbesondere auch für ältere Menschen. Sie hat sich deshalb dafür ausgesprochen, das Plangebiet zugunsten einer Bebauung mit etwa 5 - 6 barrierefreien Wohnungen zu entwickeln. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach.

Da für die jetzt überplante Fläche im geltenden Bebauungsplan keine Bebauung vorgesehen ist, muss zunächst der Bebauungsplan geändert werden, um die Pläne der Gemeinde umsetzen zu können.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A wie folgt zusammenfassen:

Überplanung der vorhandenen Grünfläche zugunsten einer Entwicklung für den Wohnungsbau. Die Gemeinde will mit der geplanten Bebauung am Grünen Weg gleichzeitig die Dominanz des westlich liegenden dreigeschossigen Wohnblockes brechen und den Grünen Weg baulich verträglicher einfassen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Wie auch bereits die angrenzenden Bereiche westlich, östlich und südlich des Plangebietes wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) bis zu max. 0,4. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde damit im Vergleich zur festgesetzten Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 0,3 in den umliegenden Wohngebieten¹ höher angesetzt, um einen Beitrag zur Nachverdichtung zugunsten von mehr Wohnraum zu schaffen. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung könnte letztlich ein Grundfläche von bis zu ca. 630 m² überbaut werden. Hinzu kommen Flächen für Terrassen, Zuwegungen und ggfs. Stellplätze. Auch die festgesetzte überbaubare Fläche hat die Gemeinde großzügig festgesetzt, um bei der konkreten Lage des Baukörpers möglichst viel Spielraum zu haben. Die vorhandene Parkplatzsituation einschließlich der vorhandenen Zufahrt zugunsten des Gemeindebüros und der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche sollen nicht überbaut werden und bleiben erhalten.

Von den ursprünglichen textlichen Festsetzungen wird lediglich die Regelung zu den Einfriedungen im Text Teil B übernommen und etwas abgewandelt. Aufgrund der großzügig ausgestalteten Kurvenradien der Straßen mit vorgelagertem Gehweg wird auf die Festsetzung des freizuhaltenden Sichtdreieckes verzichtet.

¹ lediglich für die dreigeschossige Bebauung und die Gemeinbedarfsfläche beträgt die zulässige GFZ 0,9 bzw. 0,7)

Bei dieser B-Planänderung handelt es sich um eine selbständige B-Planänderung, d.h. dass die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes durch die vorliegende B-Planänderung ersetzt werden.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an vorhandne Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Die Kläranlage der Gemeinde ist allerdings hydraulisch stark belastet. Aus diesem Grunde ist bei jeder Baumaßnahme bzw. der Neuversiegelung von Flächen grundsätzlich zu prüfen, ob eine Versickerung, Regenwassernutzung o.ä. auf dem Grundstück möglich ist, um eine zusätzliche Belastung der Kläranlage mit Niederschlagswasser zu vermeiden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen für die B-Planänderung nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und insbesondere des Artenschutzes wurde ein kurzer Fachbeitrag durch das Büro BBS aus Kiel erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Als Ergebnis kann aber festgehalten werden, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu einem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kommt. Im Interesse des Ortsbildes und des Naturschutzes ist es wünschenswert den Baumbestand weitestgehend zu erhalten und für eine Einfriedung des Grundstückes vorrangig Laubhecken vorzusehen.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde des Kreises wird auf der Planzeichnung folgender artenschutzrechtlicher Hinweis zum Gehölzschnitt aufgenommen.

"Zum Schutz von Brutvögeln sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen."

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangeltungsbereiches	1.583 m²
Allgemeines Wohngebiet	1.583 m ²
Überbaubar bei einer GRZ von 0,4	max. 633 m ²

8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Klein Pampau in der Sitzung am gebilligt.

Klein Pampau, den

.....

Horst Born

(Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht

Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner

Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 11.09,2017 (Vorlage für den Satzungsbeschluss)