

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN PAMPAU



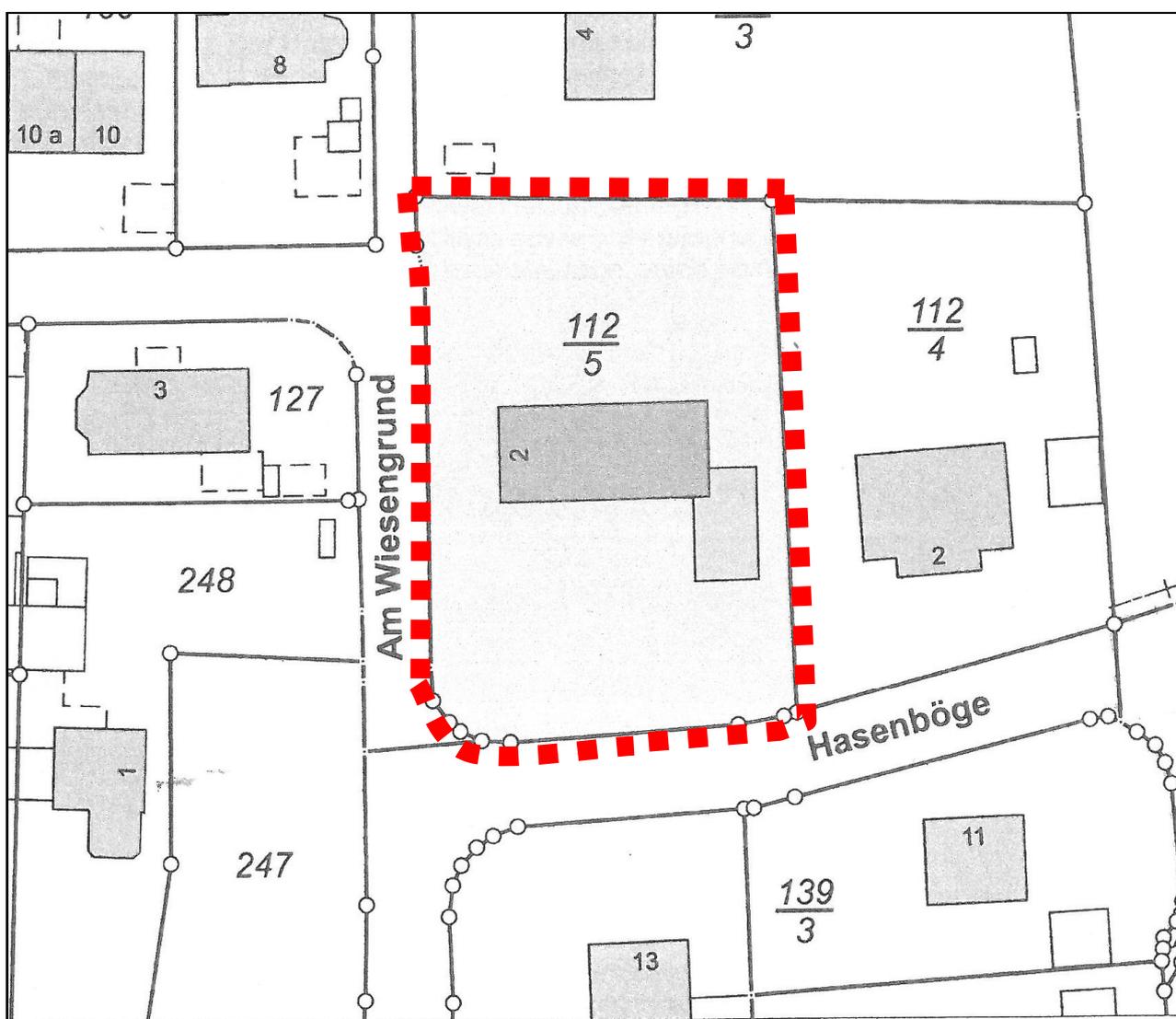
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1B

für das Gebiet

„Ecke Am Wiesengrund / nördlich Hasenböge “

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Quelle: Amt Büchen

**ENTWURF
VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

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	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
2.2 Archeologischer Denkmalschutz	4
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.1 Ziel und Zweck der Planung	5
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
5. Ver- und Entsorgung	5
6. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	6
7. Städtebauliche Werte	7
8. Beschluss über die Begründung	7

Anlage

Kurzer Fachbeitrag zum Artenschutz

1. Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B

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.

- Bebauungsplan

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1B "Massower Weg, Hasenböge, Am Wiesengrund", der seit dem 21.11.1987 rechtskräftig ist. Der B-Plan wurde mehrfach geändert, allerdings nicht für das jetzt überplante Grundstück.

Der Bereich ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (**WA**). Zulässig ist eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) bis zu maximal 0,2 zugunsten einer Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss.

Ein Auszug des Bebauungsplanes kann der **Abbildung 1** auf der nächsten Seite entnommen werden.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde an der Straße Hasenböge / Ecke Wiesenweg und umfasst das Grundstück Wiesenweg 2.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Überplant werden soll das Flurstück 112/5 mit einer Größe von 1.922 m². Das vorhandene Gebäude wurde 1922 als Bunker errichtet und erst ca. 1980 durch die Gemeinde zu einem Wohngebäude umgebaut und Anfang 2016 umfassend saniert. Zurzeit befinden sich in dem Gebäude zwei Wohnungen. Übergangsweise diente Das Gebäude auch als Flüchtlingsunterkunft. das Gebäude hat ein Flachdach. Nach Süden und Westen ist das bebaute Grundstück mit einem teilweise begrünten Erdwall eingefasst. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Wiese ohne Gehölzbestand. Die östlichen Grenze des Grundstückes ist mit Laubgehölzen begrünt.

Die umliegende Bebauung wird überwiegend geprägt durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern.

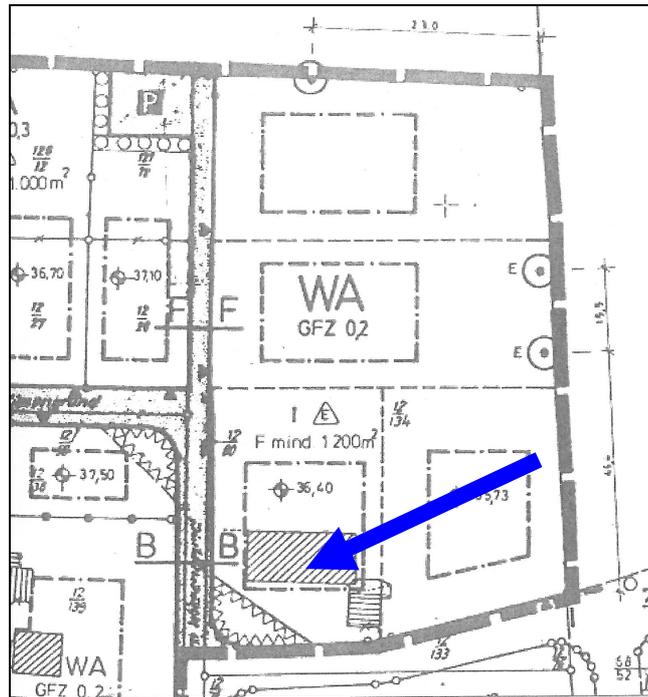


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1B aus dem Jahre 1987 mit gekennzeichneter Lage des Plangebietes. Das im Bebauungsplan eingetragene Bestandsgebäude ist hier an falscher Stelle eingezeichnet. Die aktuelle Plangrundlage für die B-Planänderung gibt den richtigen Standort des Gebäudes - deutlich weiter zurückgesetzt von der Straße Hasenböge - wieder.



Abbildung 2: Das Plangebiet von Südwesten mit Eingrünung zur Straße



Abbildung 3: Zufahrt zum Grundstück Wiesenweg 2 von der Hasenböge



Abbildung 4: Aufgeschütteter Erdwall , tlw. eingegrünt an der Straße Am Wiesengrund

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.



Abbildung 4: Rückwärtiger Bereich des Grundstückes Am Wiesengrund 2

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde möchte für das knapp 2.000 m² große Eckgrundstück im Sinne einer baulichen Nachverdichtung eine bessere Ausnutzbarkeit ermöglichen. Aus diesem Grunde will sie die überbaubare Fläche erweitern, um die Option zu erhalten, das vorhandene Gebäude entsprechend zu erweitern oder ein zusätzliches Gebäude errichten zu können. Die festgesetzte GRZ wird allerdings nicht erhöht und ist entsprechend der umliegenden Bebauung mit 0,2 eher niedrig.

Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes wäre nach Maßgabe des bestehenden B-Planes allerdings nur nach Süden möglich, da die Lage des vorhandenen Gebäudes im B-Plan falsch eingetragen ist. Tatsächlich steht das Gebäude etwa 10 Meter weiter im rückwärtigen Bereich. Eine Erweiterung nach Süden wäre aber unter Berücksichtigung der Erschließung des Gebäudes und Belichtung sehr ungünstig. Aus diesem Grunde ist im Zusammenhang mit den Planungsabsichten der Gemeinde eine B-Planänderung zwingend erforderlich.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B wie folgt zusammenfassen:

Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der berechtigten Lage des baulichen Bestandes zur Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das überplante Grundstück wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) bis

zu max. 0,2. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) erübrigt sich bei einer eingeschossigen Bauweise.

Wie bereits oben erwähnt, wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bestehenden B-Plan nach Norden erweitert. 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 vorhandene 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.

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	1.950 m²
Allgemeines Wohngebiet	1.950 m ²
Überbaubar bei einer GRZ von 0,2	max. 390 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

Stand: 11.09.2017 (Vorlage zum Satzungsbeschluss)