

B E G R Ü N D U N G

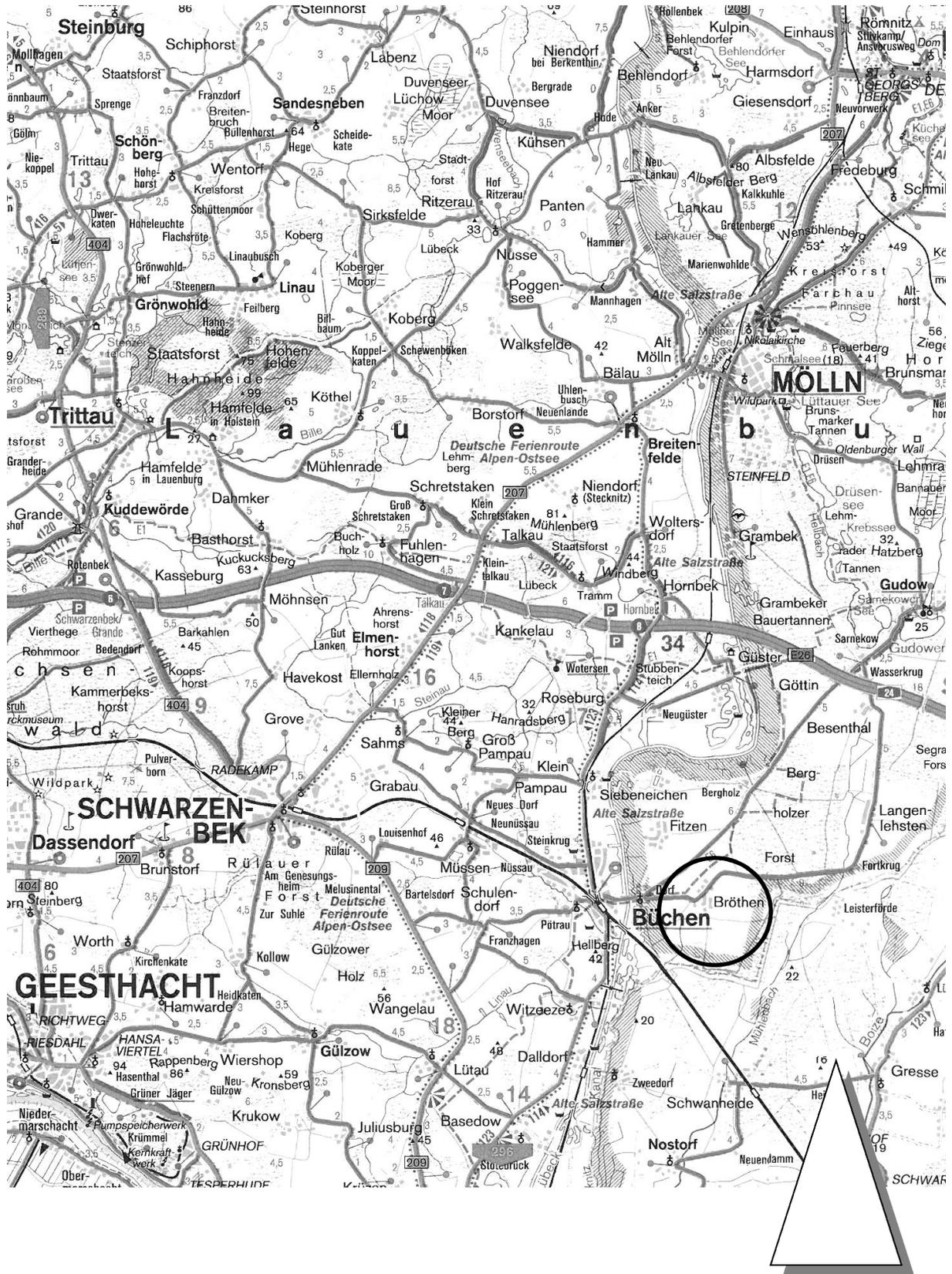
zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen

Gebiet:

„Nördlich der Büchener Straße, im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung, Ortsausgang Richtung Büchen“

Stand: 26. April 2018

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 7.00 Störfallrichtlinie
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 9.00 Hinweise
- 10.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am fasste die Gemeinde Bröthen den Beschluss, für das Gebiet:

„Nördlich der Büchener Straße,
im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung,
Ortsausgang Richtung Büchen“

die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufzustellen.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bröthen weist landwirtschaftliche Fläche aus. Eine Berichtigung erfolgt parallel zum Satzungsbeschluss.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung (13.05.2017)
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.

- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im nordwestlichen Teil des Zentrums der Gemeinde Bröthen

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich grenzen an den Plangeltungsbereich landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten und Südwesten befindet sich Wohnbebauung.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten

Durch das Flurstückes 3/9.

Im Südwesten

Durch das Flurstück 4/1.

Im Nordosten

Durch die neue Wohnbebauung.

Im Südosten

Durch die neue Erschließungsstraße.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	1.880 m ²
Grünfläche, öffentlich	780 m ²
Verkehrsfläche	300 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	2.960 m ²

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

In Bröthen besteht ein Bedarf an Wohnbauplätzen für den örtlichen Bedarf.

Durch die zehn neu geschaffenen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 4 ist ein erheblicher Bedarf festgestellt worden, sodass weitere Bauplätze dringend benötigt werden.

Hierzu sollen die zwei noch freien Grundstücke, die aufgrund des erschöpften Kontingents aus dem Regionalplan nicht mit ausgewiesen werden konnten, nachgezogen werden.

Eine Alternativenprüfung und Überprüfung bereits erschlossener innerörtlicher Baugrundstücke hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 bereits ausführlich stattgefunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine Umweltprüfung/Umweltbericht erstellt sowie ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung. Diese Planungen beinhalteten bereits diese beiden Grundstücke. Der Eingriff für diese beiden Grundstücke wurde in die Berechnungen mit einbezogen und der Ausgleich ist ebenfalls bereits erfolgt. Diese Planunterlagen, einschließlich Teil A Planzeichnung und Teil B Text haben im Verfahren des Bebauungsplanes den Behörden bereits zur Stellungnahme vorgelegen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden angleichen. Es werden Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen und Dacheindeckungen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenfestsetzung getroffen um die offene Bauweise zu unterstützen.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird über die B 209 und die Büchener Straße (K 28) erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit 8,00 m Trassenbreite.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Öffentliche Parkplätze sind im verkehrsberuhigten Bereich angelegt.

6.00 Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen sind bereits komplett hergestellt, innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches, bis an die zwei Grundstücke heran.

7.00 Störfallrichtlinie

In der Gemeinde Bröthen befinden sich keine Störfallbetriebe. Innerhalb der Ortslage befinden sich nur landwirtschaftliche Betriebe.

Die Biogasanlage in Büchen-Dorf liegt in über 1 km Entfernung. Abstandsflächen zu Störfallbetrieben sind somit nicht einzuhalten.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)-Mengenschwellen, herangezogen.

Die hier aufgeführten Stoffe werden bei den Bröthener Gewerbetreibenden weder gelagert, produziert, verarbeitet oder in Produktionsabläufe eingebunden. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Bröthen sich kein Störfallbetrieb befindet.

Anlage

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen – Achtungsabstände

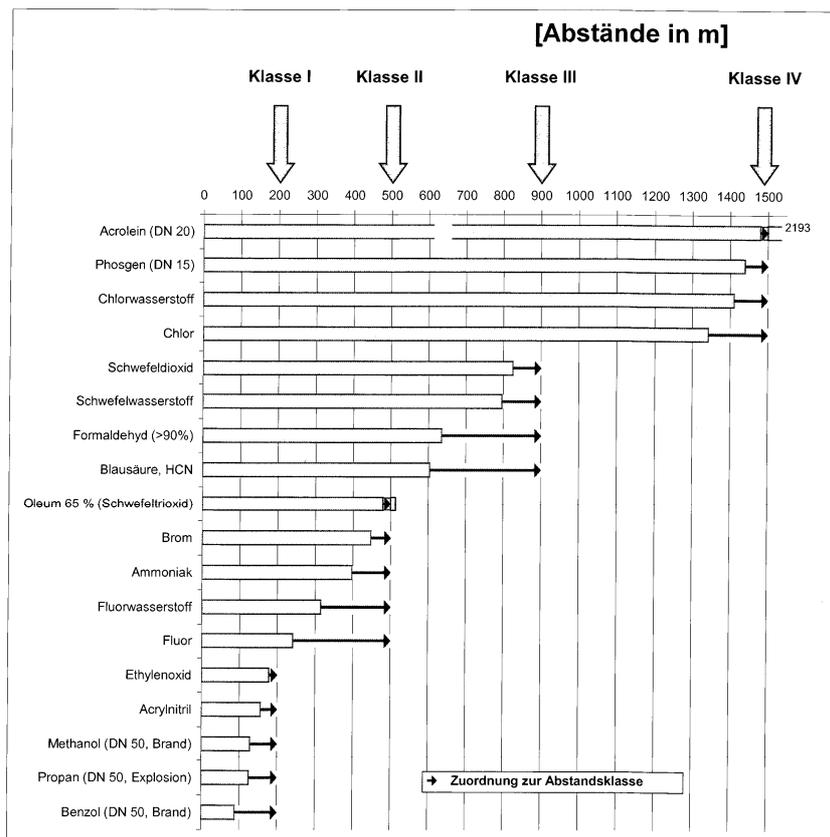


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

9.00 Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen.
Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen am gebilligt.

Bröthen, den

Bürgermeister