

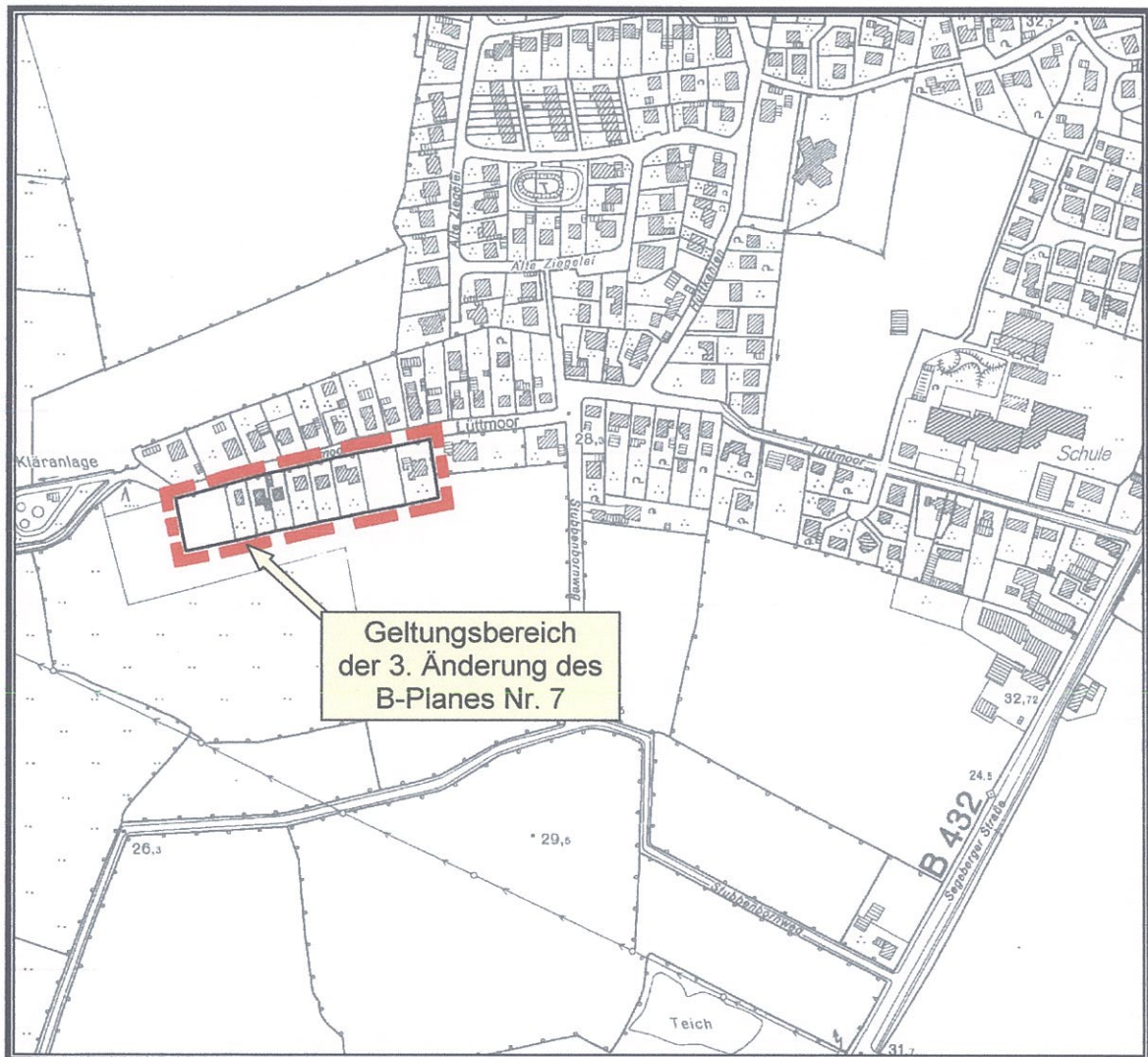
# GEMEINDE NAHE

## Bebauungsplan Nr. 7

### 3. Änderung

für das Gebiet 'Lüttmoor 40 - 62' (nur gerade Hausnummern)

## Begründung



# Kreis Segeberg

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.4 Angaben zum Bestand.....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	7
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>7</b>
3.1 Änderungsinhalte .....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	10
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	10
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>10</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits bebauten Teils des Siedlungsgebietes der Gemeinde Nahe.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen

insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	10.12.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.03.2014
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	31.03.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.04. - 09.05.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	12.06.2014

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des besiedelten Gemeindegebietes südlich der Straße ‚Lüttmoor‘ und westlich des ‚Stubbenbornweges‘. Es handelt sich um die Grundstücke ‚Lüttmoor 40 - 62‘ (nur gerade Hausnummern). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,89 ha.

## **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Nahe ist zusammen mit der Gemeinde Itzstedt nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08.09.2009 als ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.4 aus:

„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich teils als ‚Dorfgebiet‘ (MD), teils als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) und teils als Fläche für die Landwirtschaft (L) dar. Er weicht insofern teilweise von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung

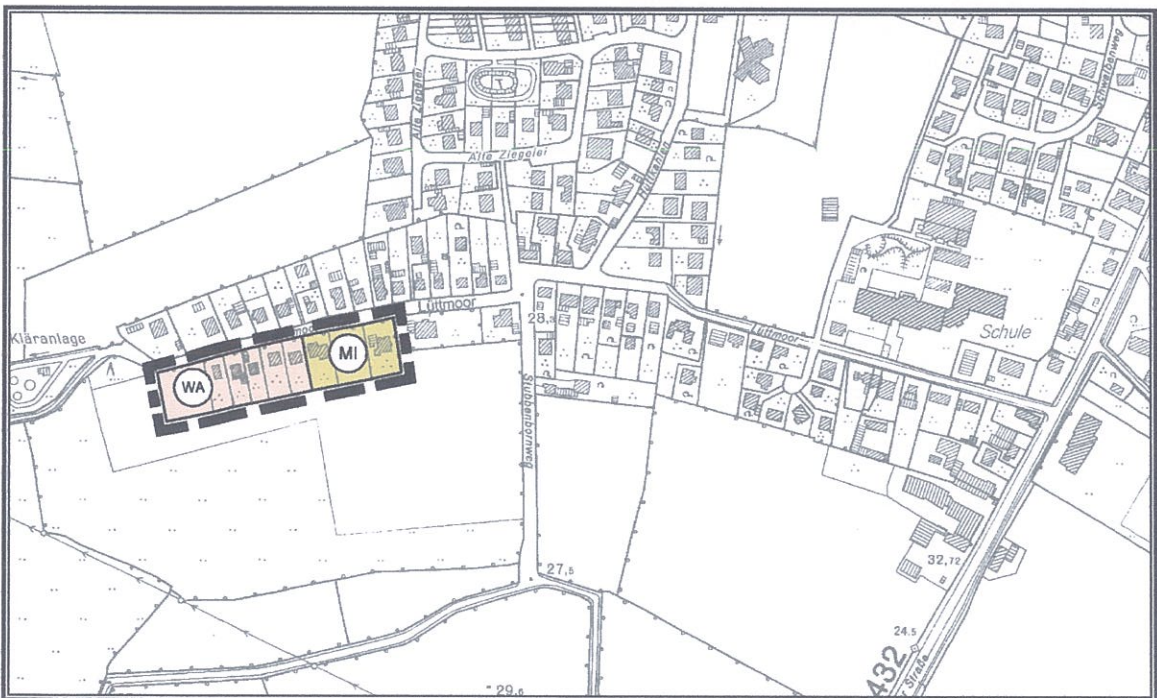


als Mischgebiet (MI) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ab und ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

### Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



### Darstellung im Flächennutzungsplan nach dessen Berichtigung (17. Änderung)



## **1.4 Angaben zum Bestand**

Mit Ausnahme einer Lücke zwischen den Grundstücken ‚Lüttmoor 58‘ und ‚Lüttmoor 62‘ ist das Plangebiet vollständig bebaut. An die überwiegend straßennah gelegenen Gebäude schließen nach Süden orientierte Außenwohnbereiche und Hausgärten an. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 im Jahr 1987 sind im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 7 Einzel- und 2 Doppelhäuser (‚Lüttmoor 42/44‘ und ‚Lüttmoor 46/48‘) errichtet worden. Sämtliche Hauptgebäude weisen symmetrische, geneigte Sattel- oder Walmdächer auf. Auffällig ist ein Einzelhaus in Holzbauweise. Zwei Objekte sind - aufgrund ihrer Gauben im Dachgeschoss - nach der Definition der Landesbauordnung als 2-geschossig zu beurteilen, die übrigen Häuser sind eingeschossig. Das Plangebiet ist durchgrünt und insgesamt landschaftlich eingebunden.

Im westlichen Teil des Plangebietes, ab der Hausnummer 50, ist von einer ganz überwiegenden Wohnnutzung auszugehen, wohingegen im östlichen Teil zum Wohnen auch ein durchaus nennenswerter gewerblicher Aspekt hinzukommt. Unter 4 der 5 Anschriften liegen der Amtsverwaltung Itzstedt Gewerbeeintragungen vor.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Eine Überprüfung der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1987 brachte zum Vorschein, dass in dem Teilbereich der hier zu Grunde liegenden 3. Änderung eine Festsetzung getroffen wurde, die heute nicht mehr zulässig ist. Festgesetzt ist ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (I + I D). Für die Frage, wann ein Geschoss als Vollgeschoss zu werten ist, gelten die seit 1990 in die Baunutzungsverordnung und seit 1994 in die Landesbauordnung aufgenommenen Regelungen. In der Landesbauordnung ist klar definiert, wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt.

Ferner setzt die Ursprungssatzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ‚Lüttmoor 40 - 52‘ eine ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ fest, was eine Nutzung als Hausgarten ausschließt. Auf den in gleicher Tiefe angrenzenden Grundstücken ‚Lüttmoor 54 - 62‘ gibt es diese Nutzungseinschränkungen nicht. Tatsächlich werden die Grundstücke alle in gleicher Tiefe gärtnerisch genutzt.

Schließlich wurde festgestellt, dass in der Ursprungssatzung nur die Grundstücke ‚Lüttmoor 54 - 62‘ als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) ausgewiesen sind, der Gebietscharakter aber tatsächlich für die Grundstücke ‚Lüttmoor 50 - 62‘ zutreffend ist. Die Grundstücke ‚Lüttmoor 40 - 52‘ sind nach dem Ursprungsplan als ‚Dorfgebiet‘ (MD) festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Bereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes existiert jedoch nicht. Aufgrund des Umfanges der neben dem Wohnen

vorhandenen gewerblichen Tätigkeit im Bereich der Grundstücke ‚Lüttmoor 40 - 48‘ ist hier der Gebietscharakter ‚Mischgebiet‘ (MI) zutreffend.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 betraf ein anderes Teilgebiet der Ursprungssatzung, eine eingeleitete 2. Änderung wurde nicht rechtswirksam.

## **2.2 Ziele der Planung**

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll an die tatsächlichen Gegebenheiten und an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Zu diesem Zweck werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen, die nach wie vor dem Planungswillen entsprechen. Überflüssige Festsetzungen werden gestrichen, neue werden - soweit erforderlich oder zweckdienlich - aufgenommen, andere aktualisiert. Bauherren soll eine verlässliche und zeitgemäße Entscheidungsgrundlage für das zukünftig planungsrechtlich zulässige Gesamterscheinungsbild des Plangebietes an die Hand gegeben werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zu baulichen Maßnahmen auslöst.

## **3. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Verhältnis zur Ursprungssatzung vergleichsweise klein ist und sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen genau auf diesen Bereich erstrecken. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht beide Änderungssatzungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

### 3.1 Änderungsinhalte

Es werden aus den oben dargelegten Gründen folgende Änderungen im Verhältnis zu der zur Zeit rechtskräftigen Planfassung vorgenommen:

- Das ‚Allgemeine Wohngebiet‘ (WA) wird um 2 Grundstücke nach Osten hin erweitert (bisher Dorfgebiet). Es erstreckt sich somit zukünftig auf die Grundstücke ‚Lüttmoor 50 - 52‘.
- Anstelle eines ‚Dorfgebietes‘ (MD) wird ein ‚Mischgebiet‘ festgesetzt. Dieses erstreckt sich zukünftig auf die Grundstücke ‚Lüttmoor 40 - 48‘.
- Innerhalb des Mischgebietes werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Die bisherige ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ entfällt und wird Bestandteil des Wohn- bzw. Mischgebietes.
- Die Zulässigkeit eines als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschosses entfällt. Zulässig ist zukünftig - wie auf der anderen Straßenseite - ein Vollgeschoss. Die Genehmigungen für das Einzel- und das Doppelhaus, die durch ihre Gauben als zweigeschossig zu beurteilen sind, behalten unabhängig davon ihre Rechtswirksamkeit.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,25 festgesetzt (bisher im WA 0,2).
- Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen, da nur ein Vollgeschoss im Plangebiet zulässig ist.
- Innerhalb des Mischgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb des Wohngebietes nur Einzelhäuser zulässig.
- Die südliche Baugrenze wird in einheitlicher Grundstückstiefe festgesetzt (bisher Versatz zwischen ‚Lüttmoor 52‘ und ‚Lüttmoor 54‘).
- Die Festsetzung zu ‚von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen‘ entfällt, da sich innerhalb des Plangebietes keine Sichtdreiecke befinden.
- Es wird eine maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 9,00 m aufgenommen. Bezugspunkt ist die Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt.
- Für Hauptgebäude werden einheitlich Dächer mit einer Neigung von mindestens 28° vorgegeben (bisher 35 - 45°). Auf eine Materialvorgabe wird verzichtet (bisher Pfannen, Ziegeln, Asbestzement oder Wellasbestplatten).



- Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung entfällt. Die bisherige Festsetzung, wonach die Fassaden mit roten, braunroten oder dunkelgelben Verblendsteinen herzustellen und Teilflächen aus Putz, Beton oder Holz zulässig waren, ist zu unbestimmt, so dass selbst ein Holzbohlenhaus entstehen konnte.
- Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird geregelt. Sie sind zulässig, soweit sie auf den Dach- oder Wandflächen eines Gebäudes montiert werden. Die Wand- oder Dachfläche überkragende Anlagen und Freiflächenanlagen sind unzulässig.
- Die Anpassungspflicht von Garagen an die äußere Gestaltung der Wohngebäude wird präzisiert und auf Nebenanlagen erweitert. Danach sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 25 m<sup>2</sup> hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.
- Es wird eine Festsetzung zu Werbeanlagen aufgenommen, die nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden dürfen. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb des Mischgebietes zulässig und dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
- Für das Satzungsgebiet ist die aktuelle BauNVO in ihrer nach Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 11. Juni 2013 geltenden Fassung maßgeblich.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im Interesse der landschaftlichen Einbindung sind die vorhandenen Gehölzflächen im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Von der Aufnahme detaillierter Pflanzgebote ist abgesehen worden, da sich innerhalb des gesamten Areals ein abwechslungsreiches Nebeneinander infolge individueller Garten- und Freianlagengestaltung ergeben hat.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergeben sich nicht.

### 3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.865	56,0
Mischgebiet (MI)	3.299	37,2
Gehölzflächen	713	6,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.877</b>	<b>100,0</b>

Die Gemeinde Nahe trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Nahe hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in ihrer Sitzung am 12.06.2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Itzstedt, den ..... **14. Juli 2014** .....



  
**Holger Fischer**  
**(Bürgermeister)**