

Gemeinde Delingsdorf

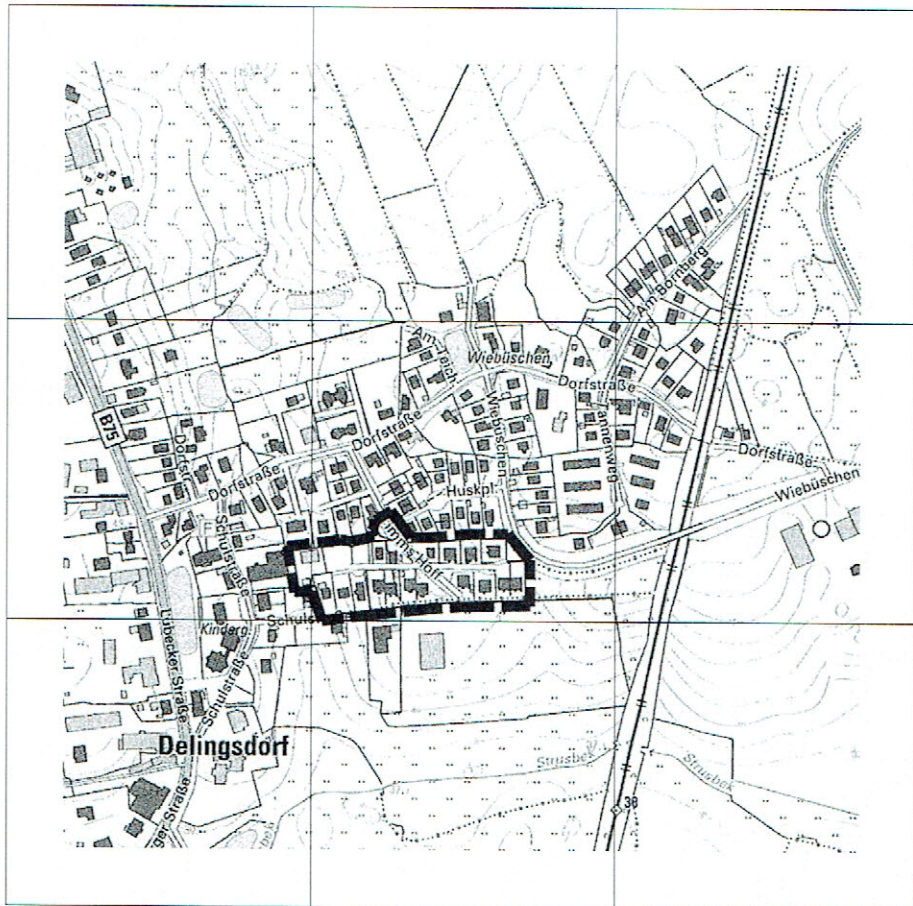
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6A, 1. Änderung

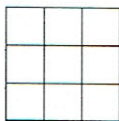
Gebiet: Südlich der Straße "Timms Hoff" sowie südlich rückwärtig der Straße "Huskoppel"

Begründung

Planstand: ~~2~~³. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	4
3.3.	Immissionen	5
3.4.	Altlasten	5
4.	Ver- und Entsorgung.....	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6A wurde Ende der 1990er Jahren aufgestellt. Die Grundstücke sind vollständig bebaut. Aufgrund der geringen GRZ wurde die Grenze der festgesetzten Überbaubarkeit überschritten. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten wie Anbauten oder die Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Grundflächenzahl zu erhöhen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Veränderungen der Flächenausweisung oder der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist somit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage, östlich der Lübecker Straße. Es liegt entlang der Straßen Timms Hoff, Gerkens Hoff sowie Gerkens Busch und ist vollständig mit Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhausweise bebaut. Entlang der südlichen Planungsgrenze besteht eine Abschirmung mit Gehölzen gegenüber der Landschaft. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die erhöhte Überbaubarkeit, der Grundstücke, soll den Eigentümern angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Anbauten oder die Errichtung von Nebenanlagen geben. Damit wird eine bessere Nutzung der innerörtlichen Grundstücke ermöglicht und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die zukünftige gärtnerische Nutzung und die mögliche Errichtung von Nebenanlagen in

den Knickschutzstreifen führen zu einer Entwertung der als Ausgleichsfläche definierten Flächen sowie zu randlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden, gesetzlich geschützten Knickstruktur.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Um den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet eine weitere bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2875 auf 0,32 erhöht. Die mögliche Überschreitung durch in § 14 BauNVO genannte Nebenanlagen wird auf eine GRZ von 0,6 erhöht. Dies soll den Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit geben angemessene Anbauten zu realisieren oder Nebenanlagen zu errichten. Die im Plangebiet vorhandenen Terrassen sind in der Regel als Freisitze zu bewerten, für diese Anlagen gilt ebenfalls die Überschreitungsklausel.

Die strenge Festsetzung des Ursprungsplans, den Vorgartenbereich von überdachten PKW-Einstellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten, wird aufgehoben. Um den geänderten Mobilitätsverhalten der Bewohner gerecht zu werden sind diese nun grundsätzlich zulässig. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit, ist lediglich ein Streifen von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie von Garagen und Carports freizuhalten.

Die Gemeinde sieht im Bereich der in der Ursprungsplanung als Knickschutzstreifen definierten Grünflächen auf den Privatgrundstücken ihr ursprüngliches Planungsziel nicht umsetzbar und lässt hier mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zukünftig eine gärtnerische Nutzung und die Errichtung kleinerer Nebenanlagen zu. Entsprechende Festsetzungen hierzu finden sich im Text Teil B.

Die Grundstückseinfriedung zur Straße § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO ist die in der Textziffer 2 festgesetzte Höhe der straßenseitigen Einfriedung von 0,70 m wird auf 1,20 m erhöht. Um den Straßenraum klarer zu gestalten und eine bessere Nutzbarkeit der Vorgartenzone zu erwirken, sind höhere Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsräumen zulässig. Die Anforderungen an individuellen Sichtschutz können auf den Grundstücken durch entsprechende Bepflanzungen oder Sichtschutzwände entlang der Terrassen berücksichtigt werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Verkehrssysteme.

3.3. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.4. Altlasten

Auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Schulstraße 14 wurde in der Vergangenheit eine Kfz-Werkstatt mit Lackiererei betrieben, die gewerblich genutzten Gebäude befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche innerhalb des Plangebietes sind mittlerweile auf Grundlage des gültigen Ursprungsplanes Nr. 6 mit einem Wohngebäude bebaut. Im Rahmen der bisherigen wohnbaulichen Nutzung wurden keine altlastenverdächtigen Stoffe festgestellt. Weitere dokumentierte Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen auf diesen Grundstücksteilen konnten nicht recherchiert werden.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Erweiterungen werden nicht notwendig.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Dennoch sind u.a. die Biotopschutzvorschriften des § 30 BNatSchG und die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Artenschutzfachliche Hindernisse lassen sich aus der Planung nicht ableiten.

Nach der Ursprungsplanung waren die Knickschutzstreifen als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen einzusäen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, waren unzulässig. Zudem waren in der Ursprungsplanung die Knickschutzstreifen als Ausgleichsfläche angerechnet.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die im Ursprungsplan ausgewiesenen Knickschutzstreifen zukünftig gärtnerisch zu nutzen und es werden

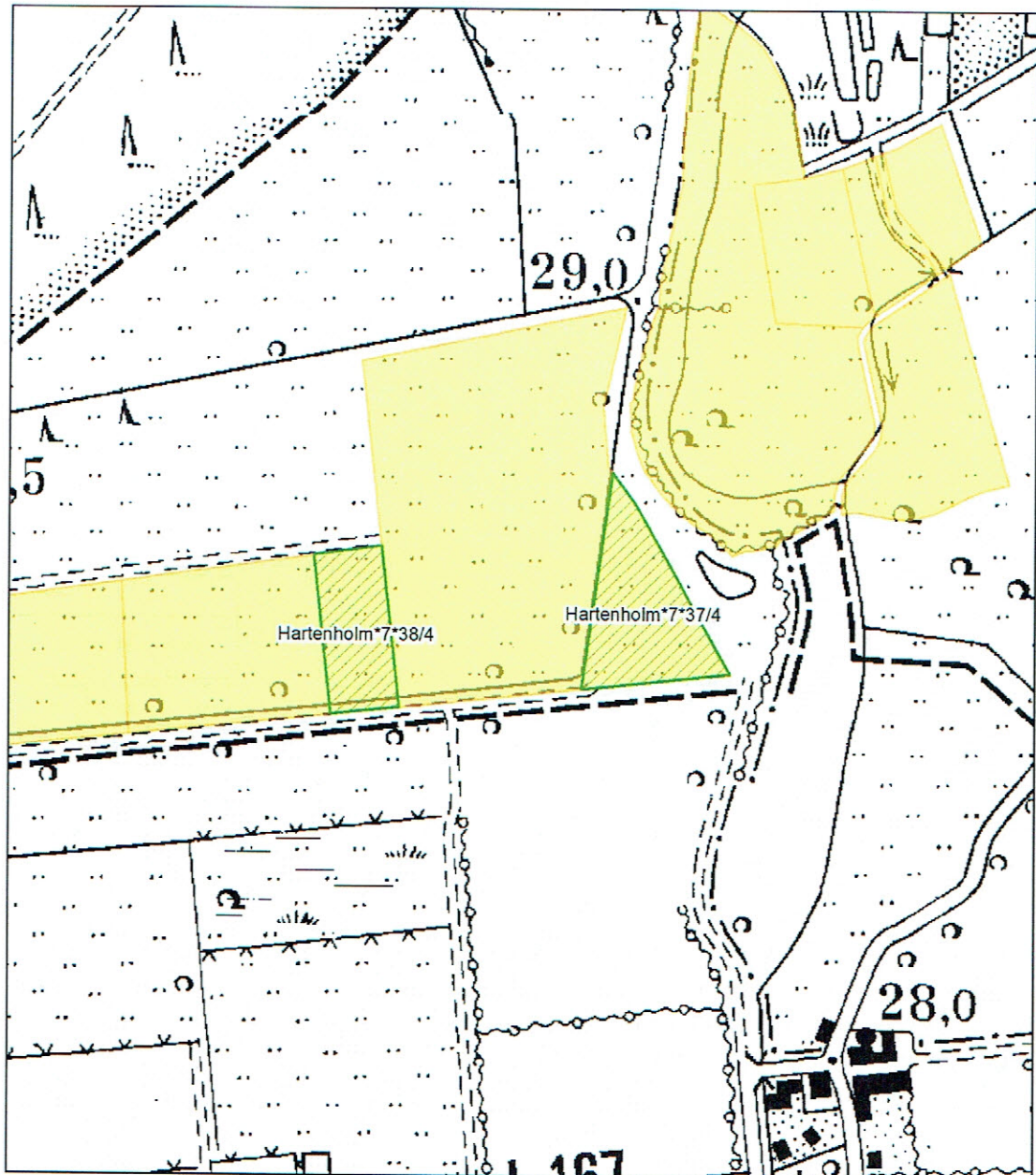
hier Nebenanlagen, die der Wohnnutzung dienen, zugelassen. Damit können diese Flächen nicht mehr dem ursprünglich zugeordneten Ausgleich und dem Knickschutz dienen.

Mit der Planung gehen im Plangebiet 772 m² Ausgleichsfläche verloren. 175 m Knickstruktur werden randlich beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um Verluste und Beeinträchtigungen auf Flächen, die dem Naturschutz zuzuordnen sind. Diese Verluste und Beeinträchtigungen unterliegen nicht der Abwägung und sind entsprechend auszugleichen. Artenschutzfachliche Hindernisse lassen sich aus der Planung nicht ableiten.

Ausgleich			
Erfordernis	Maßnahme	Gesamtgröße	davon in Anspruch genommen
772 m ² Ausgleichsfläche	Ökokonto Barker Heide 2 (ÖK 08-2) Gemeinde Hartenholm Gemarkung Hartenholm Flur: 7, Flurstück: 37/4 und 38/4	Ca. 25.000 m ² Ausgleichsfläche	800 m ² Ausgleichsfläche
175 lfm Knickneuanlage	Knickkompensationspool Knick Barnitz 2 (ÖK 88-40) Gemeinde Barnitz Gemarkung Benstaben Flur: 4, Flurstück: 17/1	250 lfm Knickneuanlage	30 lfm Knickneuanlage
	Gemarkung Delingsdorf, Flur 3, Flurstück 68/3	148 lfm Knickneuanlage	148 lfm Knickneuanlage
			Summe: 178 lfm

Ökokonto Barker Heide 2 (ÖK 08-2) - Gemeinde Hartenholm, Gemarkung Hartenholm, Flur: 7, Flurstück: 37/4 und 38/4: Die Flurstücke weisen eine Flächengröße von insgesamt 25.154 m² auf. Von diesen Flächen können insgesamt 800 m² (entspricht 800 Ökopunkte) als Kompensation in Anspruch genommen werden. Das Entwicklungskonzept sieht vor, dass die Flächen zu arten- und struktureichem, mageren

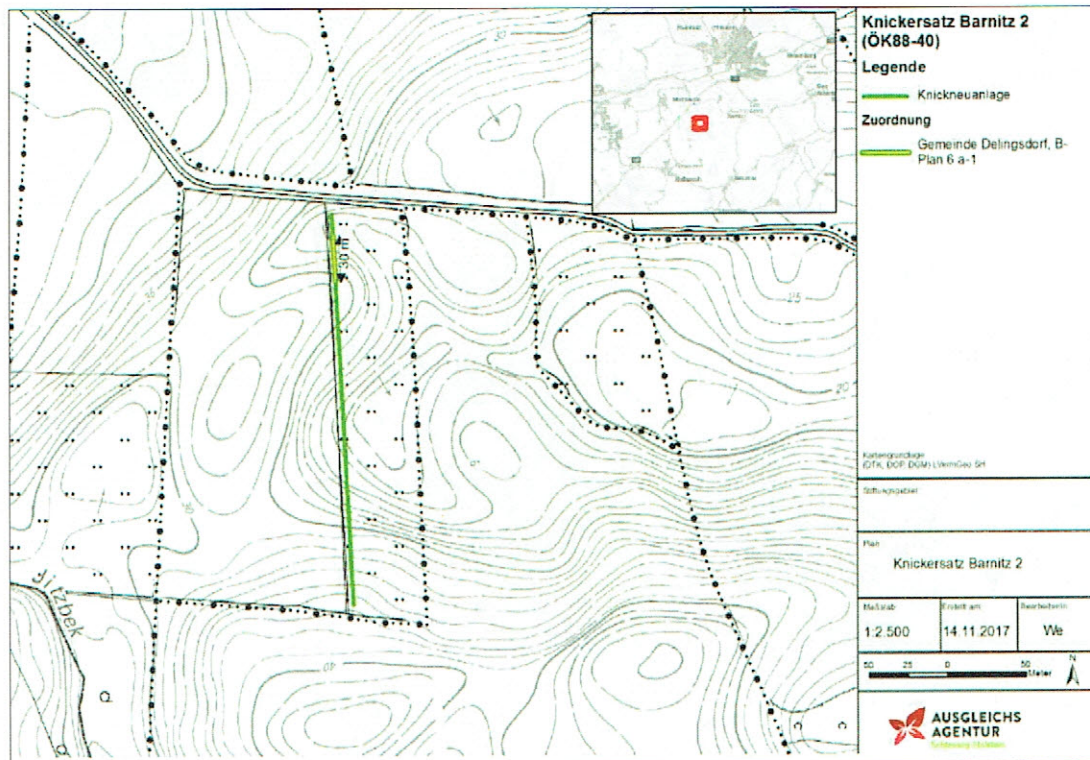
Grünland frischer und feuchter Standorte entwickelt werden sollen. Das Ausgleichserfordernis wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos vollständig erfüllt.



Legende Ökokonto Stiftung Naturschutz Eigentum	Kartgrundlage (DTK, DOP, DGM) ATKIS® LVermGeo SH, ALKIS® LVermGeo		
Ökokonto: Barker Heide 2 (ÖK 008-02)			
Maßstab: 1:5.000	Erstellt am: 16.11.2016	Bearbeiterin: A. Schröder	
0 55 110 220 Meter			N

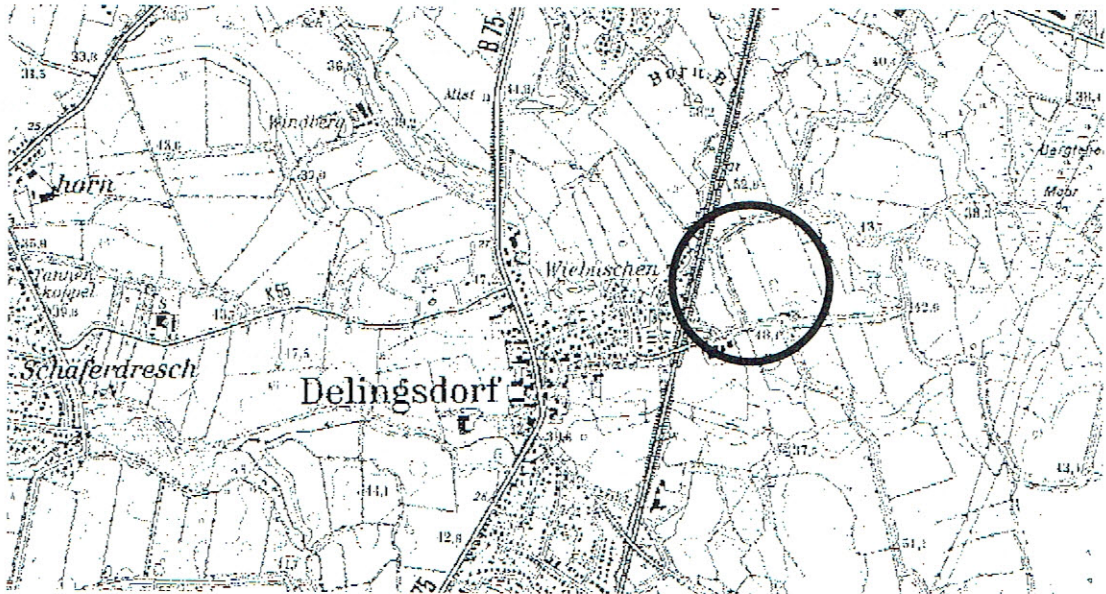
Lage der Ausgleichsflächen im Ökokonto Barker Heide 2 (ÖK 08-2)

Knickkompensationspool Knick Barnitz 2 (ÖK 88-40) - Gemeinde Barnitz, Gemarkung Benstaben, Flur: 4, Flurstück: 17/1: Der erforderliche Knickausgleich von 175 lfm wird auf diesem Flurstück durch 30 lfm Knickneuanlage zum Teil kompensiert. Die Ausgleichskompensation auf diesem im Eigentum der Stiftung Naturschutz befindlichen Grundstück wurde über einen Gestattungsvertrag vereinbart.



Lage des Knickausgleichs im Knickkompensationspool Knick Barnitz 2 (ÖK 88-40)

Gemarkung Delingsdorf, Flur 3, Flurstück 68/3: Der restlich erforderliche Knickausgleich von 145 lfm erfolgt durch einen bereits angelegten Knick mit einer anrechenbaren Länge von 148 m. Der erforderliche Knickausgleich wurde somit vollständig erbracht.



Lage des Knickausgleichs in der Gemeinde Delingsdorf

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 6A, 1. Änderung der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.12.2017 gebilligt.

Delingsdorf,

09. April 2018



R. Antje
Bürgermeister

