

Gemeinde Westerau

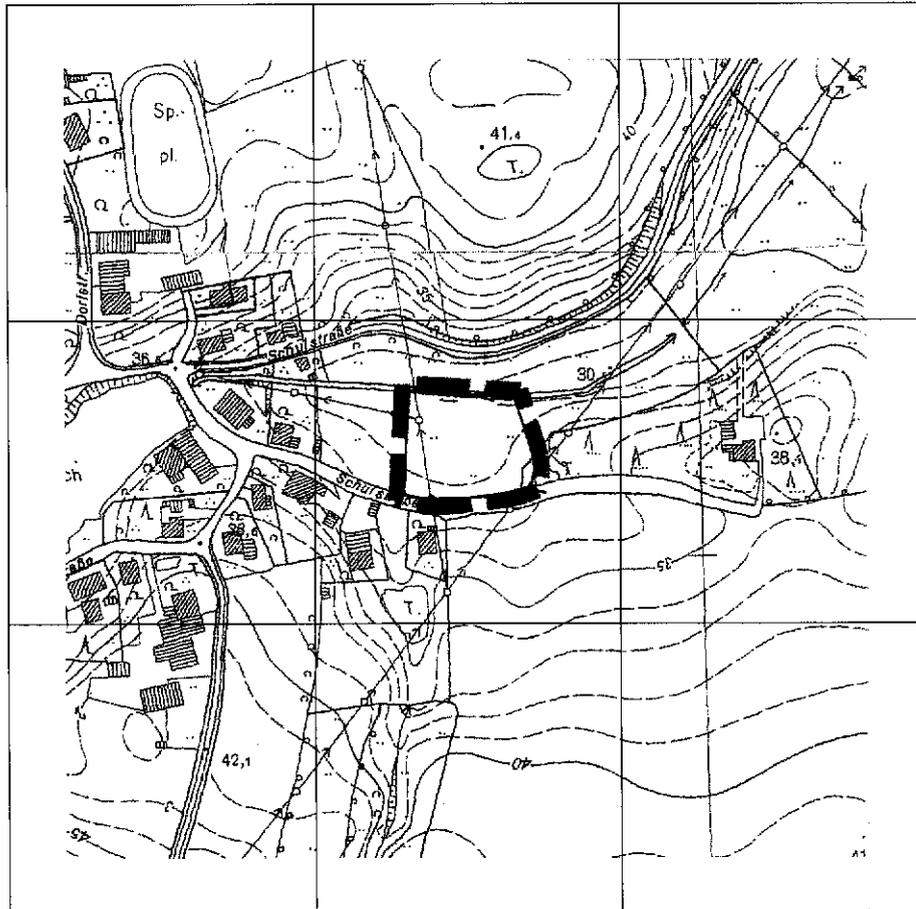
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 7

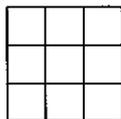
Gebiet: OT Westerau, östlicher Ortsrand, nördlich Straße Birkhorst

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 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 planlabor@t-online.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.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	6
2.3.	Zusammenfassung	7
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.	Planinhalt.....	8
4.1.	Städtebau	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung	8
5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Kosten.....	8
7.	Schutzgebiete	9
8.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
9.	Billigung der Begründung.....	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die rechtswirksame Satzung nach § 34 Baugesetzbuch sieht eine Baumöglichkeit am östlichen Ortsrand der Ortslage Westerau vor. Es liegt ein konkreter Bauantrag vor, ein Wohnhaus zu errichten. Auf den angrenzenden Grünlandflächen sollen Pferde gehalten werden. Die Gemeinde steht der beabsichtigten Neugestaltung des Ortsrandbereiches positiv gegenüber. Zur Umsetzung der Planung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der einzelne Regelungen modifiziert und die Pferdehaltung am Ortsrand ermöglichen soll. Das bisherige Planungsziel der Vermeidung weiterer wohnbaulicher Ausdehnung des Ortsteiles Richtung Osten bleibt dabei erhalten. Es werden keine Baurechte für neue Wohnhäuser geschaffen. Darüber hinaus soll Baurecht für die Errichtung eines Pferdestalles mit seinen Außenanlagen geschaffen werden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt, da bereits eine Satzung nach § 34 BauGB besteht, die Baurechte vorsieht.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Westerau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Nach § 8 BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Westerau zwischen der Straße Birkhorst und der Westerau. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Verlauf der Westerau.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 90/7.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Birkhorst.
Im Westen:	Westliche Begrenzung des Flurstücks 90/7.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden keine wesentlichen Anregungen zu Belangen des Umweltschutzes vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die in der bestehenden Satzung gem. § 34 BauGB getroffenen Regelungen modifiziert. Änderungen betreffen vorrangig die Festsetzungen der Maßnahmenfläche, auf der eine Pferdehaltung ermöglicht wird. Bereits genehmigt ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von max. 150 qm im Bereich der Satzung. Auf der Maßnahmenfläche werden für die Pferdehaltung ein Stall und ein Paddock zugelassen. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Nicht erheblich betroffen, da keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werden und keine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen vorliegt. Die geringfügige Verschiebung der Baumöglichkeit nach Osten um ca. 4 m gegenüber der bestehenden Satzung wird nicht als erheblich angesehen.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Südöstlich des Plangebietes stehen Windenergieanlagen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Windkraftanlagen sind Gutachten zu möglichen Emissionen in den Bereichen Lärm und Schattenwurf beigebracht worden. Danach ist die Verträglichkeit der Anlagen mit der vorhandenen und geplanten Bebauung gegeben. Die 500 m Radien werden nicht unterschritten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da gegenüber der bestehenden Satzung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nicht betroffen, da gegenüber der bestehenden Satzung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nicht betroffen, da gegenüber der bestehenden Satzung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
Landschaftsplan:	Der Landschaftsplan stellt Intensivgrünland dar. Planungsziele über den Bestand hinaus sind nicht formuliert.	Der östliche Teil des Plangebietes wird als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme ist nicht erforderlich, da über das bestehende Baurecht hinaus keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden. Eine Eingriff-/Ausgleichsberechnung ist nicht erforderlich.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung entsteht ein Wohnhaus. Auf der angrenzenden Fläche wird eine Pferdehaltung mit notwendigen Nebenanlagen ermöglicht. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es beim bestehenden Planungsrecht.

c) Geplante Maßnahmen

Zur Berücksichtigung allgemeiner Umweltbelange sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

- Begrenzung von zulässiger Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse
- Beschränkung auf Einzelhausbebauung
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
- Einhaltung großzügiger Abstände zur Westerau
- Neuanlage von Bepflanzungen

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Gestaltung einer für Westerau typischen Ortsrandsituation und der Ermöglichung einer kleineren Pferdehaltung auf der Grünlandfläche scheidet wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Die Alternative, es bei den bisherigen Planinhalten zu belassen, wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt, da die Festsetzungen einer dorftypischen Nutzung entgegen stehen.

e) Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden keine negativen Auswirkungen erwartet, da bereits heute Baurechte bestehen. Durch die getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Auswirkungen minimiert. Eingriffe nach § 18 BNatSchG werden nicht vorbereitet.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Untersuchungen und Gutachten sind nicht notwendig, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

2.3. Zusammenfassung

Mit der Planung werden die Festsetzungen der bestehenden Abrundungssatzung modifiziert. Zusätzliche Baurechte werden nicht vorgesehen. Auf der Maßnahmenfläche wird eine Pferdehaltung mit Nebenanlagen (Stall und Paddock) ermöglicht. Eingriffe gem. § 18 BNatSchG werden nicht vorbereitet. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen wird nicht angenommen.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung bestehen durch die Pferdehaltung mit Nebenanlagen. Diese werden entsprechend den Abstimmungen mit der Naturschutz-

behörde außerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes und mit Abstand zur Westerau angeordnet. Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher nicht zu erwarten. Die geplante Nutzung stellt eine sinnvolle in die dörflich ländlich geprägte Landschaft integrierte Bebauung dar.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Der Bebauungsplan greift die Inhalte der 3. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung auf und modifiziert die Regelungen entsprechend der angestrebten Nutzung. Die bislang festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden ebenfalls neu geordnet. Die Festsetzung eines Baugebietes erscheint nicht erforderlich, da sich die Zulässigkeit der Nutzung gem. § 34 BauGB anhand der umliegenden Bebauung bestimmen lässt und im Geltungsbereich der angrenzenden Abrundungssatzung auch kein Baugebiet vorgegeben ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundfläche von 150 qm bei einem Vollgeschoss begrenzt. Außerdem wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt, da verdichtete Bauformen aus Gründen der Bewahrung des dörflichen Charakters an der Westerau nicht entstehen sollen. Weitere Festsetzungen zur Bebauung werden nicht für erforderlich gehalten.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen werden auf die Pferdehaltung abgestimmt. Für den Stall und die Mistplatte bzw. für einen befestigten Auslauf (Paddock) werden entsprechende Nebenanlagen festgesetzt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Birkhorst gegeben. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Westerau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

7. Schutzgebiete

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Kreis Stormarn stellt zurzeit die Landschaftsschutzgebietsverordnung neu auf. Die künftige Abgrenzung des Schutzgebietes ist in einer ersten Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Anlagen für die Pferdehaltung (Stall, Mistplatte, Paddock) gezogen worden. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind bauliche Anlagen bzw. Bodenaufschüttungen nicht zulässig.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht wesentlich berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Ein ausreichender Abstand zur Westerau wird eingehalten. Die Nebenanlagen für die Pferdehaltung werden zur bebauten Ortslage hin orientiert. Festsetzungen zu Anpflanzungen schirmen die geplanten Einrichtungen zur Landschaft ab. Um die Blickbeziehungen zum Landschaftsraum zu verbessern, wird die in der Abrundungssatzung festgesetzte dichte Bepflanzung modifiziert. Entlang der Westerau wird eine uferbegleitende Anpflanzung vorgesehen, um das Gebäude und den Stall nach Norden hin abzuschirmen. Zur Abgrenzung des Baugrundstücks werden 5 Obstbäume an der östlichen Baugrundstücksgrenze vorgesehen.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung z. B. durch Keller/Hausentwässerungsanlagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung vorzulegen.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Westerau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.09.2006 gebilligt.

Westerau, 28. Sep. 2006



Bürgermeister