

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 52 A „Südöstlich des Brookweges“ 7. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich
südlich des Brookweges und nördlich der Krückau



Endgültige Planfassung

17.12.2013

(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren und zur Begründung	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Plangeltungsbereich	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Lage und Bestand	4
4 Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
5 Festsetzungen	4
5.1 Stellplätze, Carports und Garagen	5
5.2 Einfriedungen	5
5.3 Dachbegrünung	6
6 Artenschutz	6
7 Kosten	7

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29.01.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 52 A „Südöstlich des Brookweges“, 7. Änderung gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A, der den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst, gelten bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 52 A sowie dessen 1. bis 6. Änderung. Mit der vorliegenden 7. Änderung erfolgen Änderungen in den textlichen Festsetzungen, die nach dem Inkrafttreten der 7. Änderung in dessen gesamten Geltungsbereich gelten.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich der 7. Änderung dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), verkleinert auf den Maßstab 1:2.500.

1.2 Hinweise zum Verfahren und zur Begründung

Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Die 7. Bebauungsplanänderung trifft lediglich textliche Festsetzungen, die sich auf die Gestaltung von Einfriedungen sowie auf die Lage von Carports und Garagen auf den Baugrundstücken und auf deren Gestaltung beziehen. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, so dass keine Veränderung der zulässigen Grundfläche erfolgt. Die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 (Höchstmaße für die zulässige Grundfläche/der voraussichtlich versiegelten Fläche) werden somit erfüllt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Begründung

Mit der 7. Änderung werden nur wenige Änderungen bezüglich der textlichen Festsetzung zu Carports und Garagen sowie Einfriedungen vorgenommen. Die vorliegende Begründung beschränkt sich daher auf die geänderten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründungen zum Ursprungsplan und die bisher erfolgten Bebauungsplanänderungen verwiesen.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.4 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A liegt im Südwesten des Siedlungsbereiches Kaltenkirchens. Er wird durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 50,1 ha.

2 Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 52 A, in Kraft getreten am 10.04.2001, diente der Entwicklung eines Wohngebietes in einem vormals landwirtschaftlich genutztem Areal. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beinhalten u.a. enge Vorgaben bezüglich der Anordnung von Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sowie zu den Einfriedungen, die bis heute im Plangebiet gelten.

Demnach sind Carports und Garagen bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Für Reihenhäuser gelten abweichende Regelungen, hier dürfen Stellplätze und Carports nur auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen eingerichtet werden, wobei für Reihenhäuser Ausnahmen gelten. Bezüglich der Einfriedungen sieht der Bebauungsplan zu den Straßenverkehrsflächen geschnittene und zu den öffentlichen Grünflächen geschnittene oder freiwachsende Hecken vor, in die Zäune integriert werden können.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes B 52 A wurde festgestellt, dass diese Regelungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke oft hinderlich sind und vielfach nicht den Wünschen der Eigentümer entsprechen. Dies wird auch im baulichen Bestand deutlich, bei dem z.T. Abweichungen von den Festsetzungen stattgefunden haben.

Ziel der Änderung ist es, den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität bei der Anordnung der Carports und Garagen auf ihrem Grundstück und bei der Gestaltung der Einfriedungen zu geben. Ein Mindestmaß an Einschränkungen soll jedoch hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu den öffentlichen Straßen sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Belange weiterhin gegeben sein.

3 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Siedlungsbereiches von Kaltenkirchen. Südlich des Plangebietes befindet sich die offene Landschaft, zu den übrigen Seiten grenzen weitere Wohngebiete an.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend durch Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen in Form von Einzelhäusern geprägt, die durch einige Doppelhäuser und kleinere Bereiche mit Reihenhäusern ergänzt werden. Das Gebiet wird über zwei Ringstraßen erschlossen, von denen zahlreiche Stichstraßen als private Wohnwege abzweigen.

Bezüglich der Anordnung von Carports und Garagen und der Einfriedungen ergibt sich insgesamt kein durchgängiges Erscheinungsbild. Neben der Anordnung in den Seitenbereichen sind auch Lagen in den vorderen Grundstücksbereichen vorhanden. Als Einfriedungen wurden neben Hecken auch Zäune unterschiedlicher Materialien und Sichtschutzwände hergestellt, die nicht in Hecken integriert sind.

4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regional- und Landesplanung

Die für Kaltenkirchen maßgeblichen Planungen bzgl. der Ziele der Raumordnung sind die Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I sowie der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.

Da mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A lediglich Regelungen bzgl. der konkreten baulichen Gestaltung in dem vorhandenen Baugebiet geändert werden, sind keine Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planänderungsbereich Wohnbauflächen sowie ein Regenrückhaltebecken mit einer angrenzenden, kleinräumigen Biotopfläche dar, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 A widerspiegeln und mit der vorliegenden 7. Änderung nicht verändert werden. Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Festsetzungen

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A erfolgen nur Änderungen in den textlichen Festsetzungen im Text Teil B. Diese umfassen Streichungen sowie die Ergänzung einer neuen Festsetzung bzgl. der Einfriedungen, die einheitlich im gesamten Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes gelten sollen. Der Geltungsbereich der 7. Änderung entspricht daher dem des Ursprungsplanes und überlagert damit auch die durch vorangegangene Bebauungsplanänderungen überplanten Teilbereiche. Im Folgenden werden die fortfallenden Festsetzungen sowie die neue Festsetzung erläutert. Die sonstigen im Teil B getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplanes B 52 A sowie dessen 1. bis 6. Änderung gelten gemäß textlicher **Festsetzung Nr. 5** der vorliegenden 7. Änderung unverändert fort.

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

In der textlichen Festsetzung Ziffer I 1.2 des Ursprungsplans B 52 A werden Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Dabei gelten für die Bereiche, in denen nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind (vgl. Ziffer I 1.2.1), andere Regelungen als in den „Übrigen Bereichen“ (vgl. Ziffer I 1.2.2), in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind oder keine Festsetzungen für die Haustypen getroffen wurden.

Gemäß der textlichen **Festsetzung Nr. 1** der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans B 52 A entfällt die für die „Übrigen Bereiche“ geltende Ziffer I 1.2.2. Gemäß dieser bisherigen Festsetzung sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Durch den Fortfall der Festsetzung soll in den Bereichen mit überwiegender Einzelhausbebauung mehr Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports gegeben werden. Deren Lage kann damit unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung zukünftig auf den jeweiligen Grundstücken frei gewählt werden.

Die textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.1, die für die Bereiche gilt, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, bleibt auch mit der 7. Änderung unverändert bestehen. Diese setzt fest, dass Stellplätze, ggf. auch in Form von Carports, nur auf den hierfür ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig sind. Nur bei den Reihenhäusern können Stellplätze, Carports sowie Garagen auch innerhalb der seitlichen Abstandsflächen eingerichtet werden. Die Unterbringung der Stellplätze auf den hierfür gesondert vorgesehenen Flächen wird für die Reihenhäuser aufgrund der engen Bauweise auch weiterhin als sinnvoll erachtet. Die Einrichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken würde nicht nur einen Großteil der Vorgärten beanspruchen und sich damit negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Auch würden die Stellplätze vielfach ohne nennenswerten Abstand zu der benachbarten Wohnbebauung liegen und sich damit auf die Nachbargrundstück deutlich stärker auswirken, als dies z.B. bei Einfamilienhäusern der Fall ist, die im Unterschied zu Reihenhäusern Grenzabstände einzuhalten haben.

5.2 Einfriedungen

Festsetzungen zur Einfriedung werden bisher gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer II 3.2 des Ursprungsplans B 52 A getroffen. Demnach sind zu den Straßenverkehrsflächen geschnittene und zu den öffentlichen Grünflächen geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen und zu erhalten. Zäune sind nur als integrierter Bestandteil der Hecken zulässig.

Gemäß der textlichen **Festsetzung Nr. 2** der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans B 52 A entfällt diese Festsetzung.

Damit soll den Grundstückseigentümern zukünftig ein größerer Spielraum bei der Gestaltung der Einfriedungen gegeben werden. Die praktische Umsetzung hat gezeigt, dass seitens der Grundeigentümer häufig der Wunsch nach anderen Formen der Einfriedung besteht und die ursprünglich einheitlich vorgesehene Heckeneinfriedung praktisch kaum durchsetzbar ist. Die Heckeneinfriedungen wurden in den Ursprungsplan als Teil der grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen, so dass das ursprüng-

lich geplante Grünordnungskonzept durch den Fortfall der Festsetzung etwas verändert wird. Da die Heckenbepflanzung jedoch nur eine unter zahlreichen weiteren Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes darstellt und andere Festsetzungen das Grünordnungskonzept in sehr viel stärkerem Ausmaß prägen (z.B. Knicks, öffentliche Grünflächen, Straßenbäume), entstehen für das Gesamtkonzept keine wesentlichen Auswirkungen. Zudem ist davon auszugehen, dass unabhängig von der Festsetzung viele Eigentümer eine Eingrünung durch Hecken vornehmen werden.

Gemäß der textlichen **Festsetzung Nr. 4** der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans B 52 A wird eine neue Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen aufgenommen. Diese bezieht sich nunmehr ausschließlich auf Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrswegen sowie den privaten Wohnwegen und legt eine maximale Höhe von 1,20 m fest. Damit sollen Einfriedungen mit einer stark abschottenden Wirkung zum öffentlichen Straßenraum verhindert werden, da deren Aufenthaltsqualität hierdurch beeinträchtigt wird. Die Festsetzung soll auch für die privaten Wohnwege gelten, da diese in dem Plangebiet vielfach den Charakter von öffentlichen Straßen haben.

5.3 Dachbegrünung

In der textlichen Festsetzung Ziffer III 2.4 des Ursprungsplans B 52 A werden Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen. Neben Festsetzungen zu den zulässigen Materialien auf allen Dächern sind gemäß Satz 3 „[a]uf Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 4 qm [...] vorzugsweise begrünte Dächer zu verwenden.“

Gemäß textlicher **Festsetzung Nr. 3** der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans B 52 A entfällt der 3. Satz der Ziffer III 2.4.

Der Fortfall dieser Festsetzung dient in erster Linie der Klarstellung, da die bisherige Formulierung, die „vorzugsweise“ begrünte Dächer vorsieht, keine eindeutige Regelung darstellt. Dies wird auch im baulichen Bestand deutlich, in dem begrünte Dächer auch auf Garagen, Carports und Nebenanlagen eine untergeordnete Rolle spielen. Unabhängig von dem Fortfall dieses Festsetzungsteils sind begrünte Dächer weiterhin möglich und insbesondere aus ökologischen Gründen zu begrüßen.

6 Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Festsetzungen der 7. Änderung nehmen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lage von Carports und Garagen sowie der Art der Einfriedungen und der Dacheindeckung vor. Dies beinhaltet auch den Fortfall der Festsetzung zur Anlage und zum Erhalt von Einfriedungen in Form von Hecken.

Hecken stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel dar. Alle europäischen Vo-

gelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt. In dem Plangebiet ist dabei ausschließlich mit einem Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Durch den Fortfall der o.g. Festsetzung werden Eingriffe in die Hecken nicht erforderlich, da sie weiterhin zulässig sind. Sofern dennoch Hecken entfallen, bestehen in dem Plangebiet ausreichend Ausweichlebensräume. Insgesamt ist davon auszugehen, dass auch bei Fortfall der o.g. Festsetzung Hecken auf einer Vielzahl der Grundstücke für die Einfriedung der Grundstücke angelegt werden.

Rodungen von Gehölzen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

Eingriffe in potentielle Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL sind nicht ersichtlich, da die Festsetzungen der 7. Änderung ein bereits bebautes Wohngebiet betreffen, das für diese streng geschützten Tier- und Pflanzenarten keinen potentiellen Lebensraum darstellt.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A “Südöstlich des Brookweges” verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

7 Kosten

Für die Stadt Kaltenkirchen entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 17.12.2013 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

Hanno Krause
(Der Bürgermeister)