

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4

DER GEMEINDE HEIDEKAMP

FÜR DAS GEBIET: BEBAUUNG ÖSTLICH DER STRASSE "REDDER"

UND BEIDSEITIG STRASSE "KAMP" BIS HAUSNR. 13 UND 14

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE INFO@PLOH.DE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Heidekamp für das Gebiet: Bebauung östlich der Straße "Redder" und beidseitig Straße "Kamp" bis Hausnr. 13 und 14.

1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

Für den größten Teil des Plangebietes hat die Gemeinde Heidekamp in den Jahren 1968/69 den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Dieser Plan ist jedoch heute nichtig, so dass Bauvorhaben im Plangebiet heute auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen sind. In den letzten Jahren zeichnete sich in Heidekamp ein Trend zur Nachverdichtung der bestehenden Siedlung ab. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind Gebäude in 2. und 3. Baureihe entstanden. Diese Entwicklung widerspricht den ursprünglichen Planungszielen der Gemeinde für das Plangebiet, wonach eine ländliche Wohnsiedlung von Einfamilienhäusern auf angemessen großen Baugrundstücken entstehen sollte.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt.

- Da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 nicht mehr anwendbar ist, soll mit der neuen Planung die Planungshoheit der Gemeinde genutzt werden, um für das Gebiet eindeutige planungsrechtliche Vorgaben zu schaffen.
- Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichergestellt. Es soll eine der dörflichen Struktur nicht angemessene bauliche Verdichtung des Gebietes verhindert werden.
- Negative Auswirkungen u. a. auf die technische Infrastruktur (Abwasser) und den Parkplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum sollen verhindert werden. In diesen Bereichen ist die örtliche Leistungsfähigkeit bereits heute ausgeschöpft.
- Auch das Orts- und Landschaftsbild sowie nachbarrechtliche Interessen könnten durch weitere unangemessene Neubauten nachhaltig beeinträchtigt werden.

Rechtliche Bindung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heidekamp stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) dar. Der **Landschaftsplan** für das Gemeindegebiet gilt seit der Bekanntmachung vom 20.12.2001 als festgestellt. Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht nicht, da nur der bauliche Bestand abgesichert werden soll.

2. Bestandsaufnahme

Der nichtige Bebauungsplan Nr. 1 setzte für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) fest, bei einer eingeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,2. Entlang der Straße wurden die Baufluchten durch Baulinien festgesetzt. Die Dachneigungen

durften zwischen 35° und 45° liegen. Garagen durften nur innerhalb der Baugrenzen liegen, was auch überwiegend erfolgt ist.

Entstanden ist eine harmonisch gestaltete Wohnsiedlung (mit der ausschließlichen Nutzung für das Wohnen), mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Aufgrund der großen Grundstücke ist das Gebiet schön durchgrünt und fügt sich so gut in die Heidekamper Siedlungsstruktur und die umgebende Landschaft ein. Die Grundflächenzahlen (GRZ) liegen heute im Plangebiet zwischen 0,07 und 0,25, wobei das Grundstück mit der GRZ 0,25 das Einzige ist, bei der die Ausnutzung über 0,17 liegt.

3. Planung

Die **Erschließung** des Gebietes bleibt unverändert erhalten.

Das Gebiet ist künftig, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Aufgrund der vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten und der dörflichen Lage wird kein Reines Wohngebiet, wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 geplant.

Die Gemeinde Heidekamp betrachtet die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes trotz der Darstellung als Dorfgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als aus dem F-Plan entwickelt. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zur Anpassung an die zwischenzeitlich veränderten Verhältnisse. Der F-Plan wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend fortgeschrieben (vgl. Urteil OVG S-H, vom 04.09.97, Az.: 1 L 36/96).

Künftig ist eine **Grundflächenzahl** von 0,2 festgesetzt. So ergeben sich für alle Baugrundstücke verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten. Eine 2. Baureihe ist jedoch aufgrund der Größe und Anordnung der Baugrenzen nicht möglich. Das Grundstück 38/8 (Redder Nr. 14) weist heute eine GRZ von 0,25 auf. Dieses Gebäude genießt Bestandsschutz.

In einem Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 **Wohneinheiten** entstehen, wobei ein Einzelhaus (Gebäude bis 50m Länge, einschließlich Reihen- und Doppelhäusern) als ein Wohngebäude gilt. Die Festsetzungen zur zulässigen **Dachneigung** (35° bis 45°) der Wohngebäude und zur Sockelhöhe sind aus dem Ursprungsplan übernommen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. So werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitestgehend als Grünflächen freigehalten, die heute auch einen wichtigen Teil des Siedlungscharakters ausmachen.

Als **grünordnerische Festsetzung** ist im Bebauungsplan enthalten, dass entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, zur freien Landschaft hin, Anpflanzungen in einer Breite von rd. 3,5 m Breite erhalten bzw. angelegt werden sollen. Damit wird das Ziel angestrebt, einen grünen Ortsrand abzusichern. Gartenschuppen sind so direkt an der äußeren Grundstücksgrenze nicht zulässig. Eine vergleichbare Festsetzung findet sich auch am östlich Ortsrand im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3.

Folgende Gehölzarten kommen für die Ortsrandeingrünung in Betracht:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix capraea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die Stadtwerke Reinfeld. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Reinfeld. Die Leitungskapazitäten in Heidekamp und im Plangebiet sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Leistungsfähigkeit der RW-Kanalisation ist fast vollständig erschöpft. Daher soll das Oberflächenwasser künftig im Plangebiet versickern (z. B. durch Mulden-Rigolen, Sickerpflaster). Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Die Erfahrungen im Bebauungsplan Nr. 3 zeigen, dass der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist. Alternativ zur Versickerung kommt auch die Brauchwassernutzung infrage.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller-/Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Gebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96m³ in Gewerbegebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

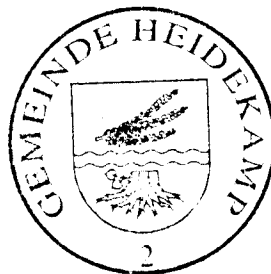
5. Immissionen

Zwischen dem Plangebiet und der Reinfelder Straße befindet sich in der Ortsmitte von Heidekamp eine Grünfläche als öffentlicher Bolz- und Spielplatz. Für Wettkämpfe oder vereinsmäßigen Trainingsbetrieb ist die Grünfläche weder ausgestattet noch vorgesehen. Aufgrund der Planung rücken keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an die Grünfläche heran. Daher sind keine gesonderten schallschutztechnischen Untersuchungen erforderlich.

6. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. Juni 2003 gebilligt.

Heidekamp, 25. Aug. 2003




(Drüke)
- Bürgermeister -