

dn.stadtplanung . GbR . Mittelweg 1 . 25355 Barmstedt

dn.stadtplanung, GbR

Gemeinde Heidgraben

z.Hd. Herrn Frank Tesch
Per E-Mail

Dipl.-Ing. Dorle Danne
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Stadtplanerinnen

Mittelweg 1
25355 Barmstedt

Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

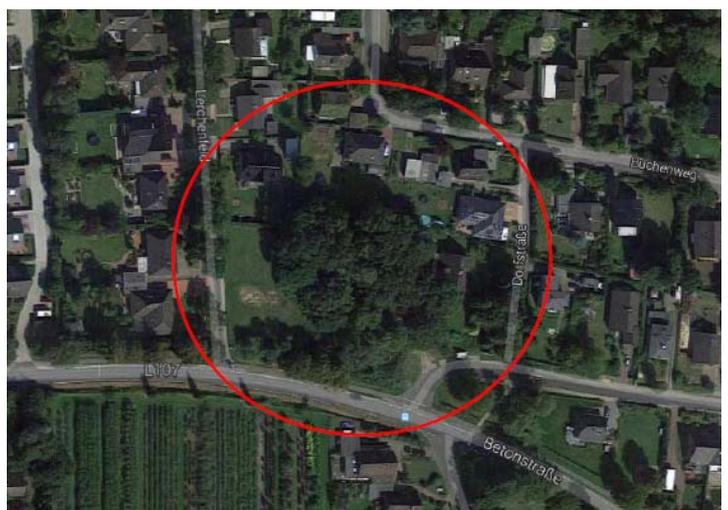
26.03.2015

Vorläufige Einschätzung einer Fläche in der Gemeinde Heidgraben nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße Lerchenfeld für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet

Sehr geehrter Herr Frank Tesch,

gerne übersenden wir Ihnen eine kurze unverbindliche Einschätzung zum o.g. Vorhaben.

Gemäß Ihrer Beschreibung nehmen wir die nachfolgenden Flurstücke als Untersuchungsbereich an. Das ca. 0,22 ha große Grundstück liegt am nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Heidgraben. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Betonstraße, die Dorfstraße und die Straße Lerchenfeld mit anschließender Wohnbebauung. Auf der Fläche selbst befinden sich mehrere Bäume sowie ein Spielplatz. Der Spielplatz wird durch die Bevölkerung kaum noch genutzt und soll zugunsten von Wohnbebauung überplant werden.

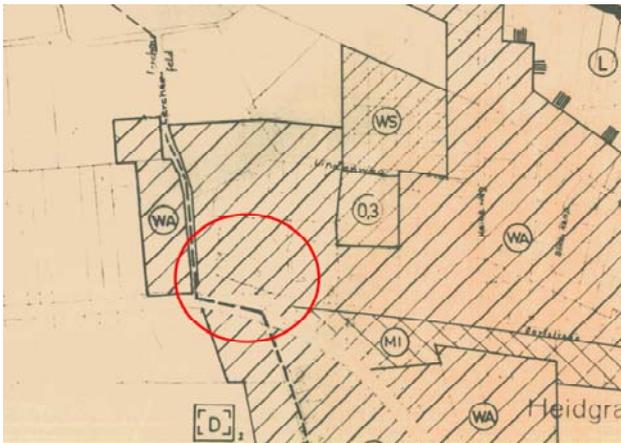


Ausschnitt aus dem Flurplan und dem Luftbild

Thematik - Wald

Aus dem Luftbild wird ersichtlich, dass die Fläche zum großen Teil mit Bäumen bewachsen ist. Grundsätzlich muss hier geklärt werden, ob dieser Baumbewuchs als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft ist. Das können wir als Planungsbüro nicht endgültig einschätzen. Sollte es sich um Wald handeln, muss ein 30 m breiter Waldabstand ohne Bebauung eingehalten oder eine Waldumwandlung beantragt werden. Stellplätze und Straßen wären jedoch im Waldabstand zulässig. Wir können diesen Punkt gerne durch eine Anfrage an die untere Forstbehörde abklären.

Thematik - Flächennutzungsplan



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die untersuchte Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, und liegt somit innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der F-Plan muss somit nicht geändert werden.

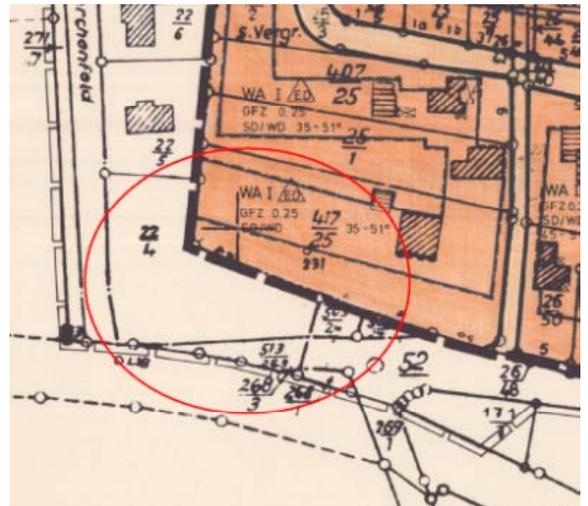
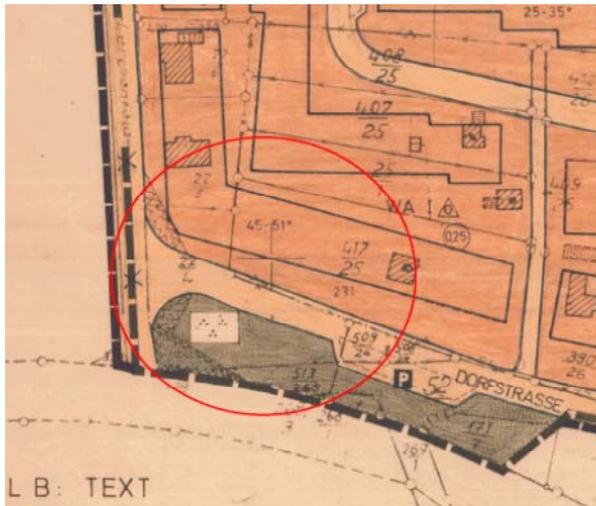
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Thematik - Bebauungspläne

Die nachfolgenden Ausschnitte stellen das gültige Planrecht dar. Teile der Fläche sind als:

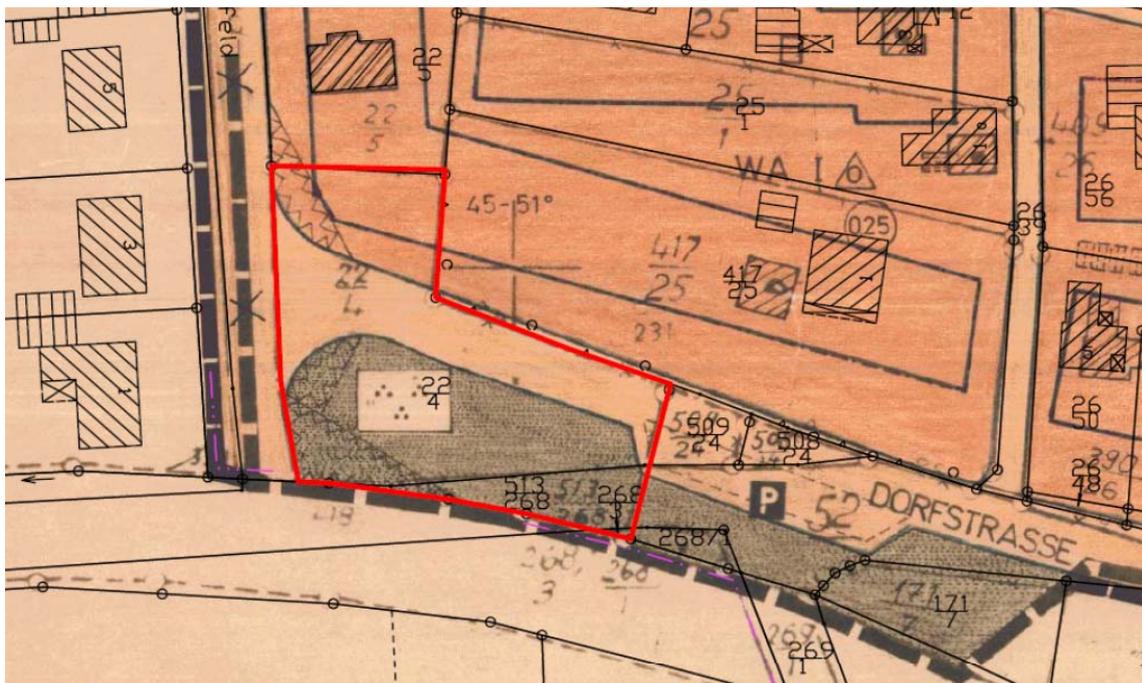
- Straßenverkehrsfläche,
- öffentliche Grünfläche und
- Wohnbaufläche WA I GFZ 0,25 ausgewiesen.

Aus der 1. Änderung wird zudem ersichtlich, dass sich die Straßenführung gegenüber dem Ursprungsplan verändert hat.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 und der 1. Änderung

Zur besseren Übersicht haben wir eine Überschneidung des Bebauungsplan Nr. 2 mit dem Flurplan und dem untersuchten Areal erstellt:



Hieraus wird ersichtlich, dass lediglich der nördliche Teil des rot umrandeten Gebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Der übrige Teil ist als Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

- Zur Realisierung von ca. 2 zusätzlichen Wohneinheiten müsste der Bebauungsplan geändert werden. Der Bebauungsplan könnte ggf. als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigtem verfahren aufgestellt werden.
- Hierfür wäre kein Umweltbericht notwendig.
- Ein Beteiligungsschritt ist ausreichend.

Thematik - Immissionsschutz



5. Immissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird in der Planzeichnung der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Diesem Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A} [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾	
		Wohnräume R_{w} [dB(A)]	Büroräume ²⁾ [dB(A)]
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe im Plangebiet sind für zur Betonstraße orientierte Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 samt textlicher Festsetzungen

Für den nur durch eine Baureihe abgerückten westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 ist im südlichen Bereich den Lärmpegelbereich III mit den o.g. Festsetzungen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass ähnliche Restriktionen auch für das Gebiet Lerchenfeld erforderlich werden.

- Ggf. Lärmgutachten beauftragen
- Ggf. können auch die Ergebnisse des Gutachtens aus dem B-Plan 18 auf das Plangebiet übertragen werden. Dies sollte im Vorhinein abgestimmt werden.

Thematik - Erschließung

Im Bereich der Einmündung zur Betonstraße ist im Ausschnitt des B-Plans Nr. 18 ein Sichtdreieck eingezeichnet.

- Auch für die Einmündung des Lerchenfeldes in die Dorfstraße muss die Fläche für ein Sichtdreieck freigehalten werden.
- Gemäß Aussage von Herrn Frank Tesch befindet sich in der Nähe ein Löschwasserteich. Falls der Teich weiterhin zur Versorgung der Gemeinde mit Löschwasser dienen soll, muss die ungehinderte Zufahrt gesichert werden. Es gibt derzeit keine Vorschriften zu einzuhaltenden Abstandsflächen.
- Die Erschließung der potentiellen Baufläche sollte über die Straße Lerchenfeld erfolgen.

Fazit:

Unserer Einschätzung nach, ist die Entwicklung einer Baufläche grundsätzlich möglich, wenn die genannten Punkte bzw. Restriktionen berücksichtigt und ggf. im Vorwege geklärt werden. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der freizuhaltenden Sichtdreiecke und des L-förmigen Zuschnitts des Grundstücks maximal 2 Gebäude realisiert werden können. Wenn möglich sollte über einen Grundstückszukauf vom Flurstück 417/25 nachgedacht werden.

Aufgaben:

- Klären ob es sich um Wald nach Landeswaldgesetz handelt
- ggf. Antrag zur Waldumwandlung stellen
- Klären ob neues Verkehrslärmgutachten notwendig ist

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Anne Nachtmann' and the signature on the right is 'D. Danne'. Both are written in a cursive, flowing style.

Stadtplanerinnen Anne Nachtmann & Dorle Danne
dn.stadtplanung, GbR