

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0338/2020/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 09.01.2020
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Hetlingen	30.01.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	11.03.2020	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Achter de Kark"; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung beschloss auf ihrer Sitzung vom 11.12.2019, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für ein Gebiet nördlich der Kirche und der Hauptstraße, westlich der Straßen Strieb'n und Haferland, südlich Flur Achtern Dieck und östlich ca. 70 m der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen. Zuvor fanden bereits im Bau- und Wegeausschuss erste Beratungen am 28.02. und 23.05.2019 statt. Es wurde zudem beschlossen, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Zudem beschloss die Gemeindevertretung auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Planungsanlass ist die Schaffung der Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit in den im bestehenden Bebauungsplan vorzufindenden allgemeinen Wohngebieten zu schaffen. Dies ist derzeit lediglich in dem Gebiet WA 2A des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässig. Zudem soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Regelungen zur Herstellung von PKW Stellplätzen treffen. Die Gemeinde möchte damit dem nach wie vor zunehmendem Individualverkehr Rechnung tragen.

Der beigelegte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sieht daher in den textlichen Festsetzungen zwei andere Regelungen vor. Die textliche Festsetzung Nr. 3 sieht zukünftig vor, dass je Wohneinheit zwei PKW Stellplätze zu errichten sind. Zusätzlich wird geregelt, dass bei einer untergeordneten zweiten Wohneinheit nur ein Stellplatz zu errichten ist, wenn diese Wohneinheit eine Größe von 65 m² nicht übersteigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 sieht zukünftig die Schaffung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte vor. Die Gemeinde wünscht sich jedoch eine Einschränkung, so dass der Entwurf zusätzlich vorsieht, die zweite Wohneinheit

darf maximal 80 % der Grundfläche der ersten Wohneinheit betragen.

Finanzierung:

Die Verfahrenskosten werden durch den Antragsteller getragen. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet nördlich der Kirche und der Hauptstraße, westlich der Straßen Striebn und Haferland, südlich Flur Achtern Dieck und östlich ca. 70 m der Ostgrenze des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Das Stadtplanungsbüro Möller-Plan aus Wedel wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

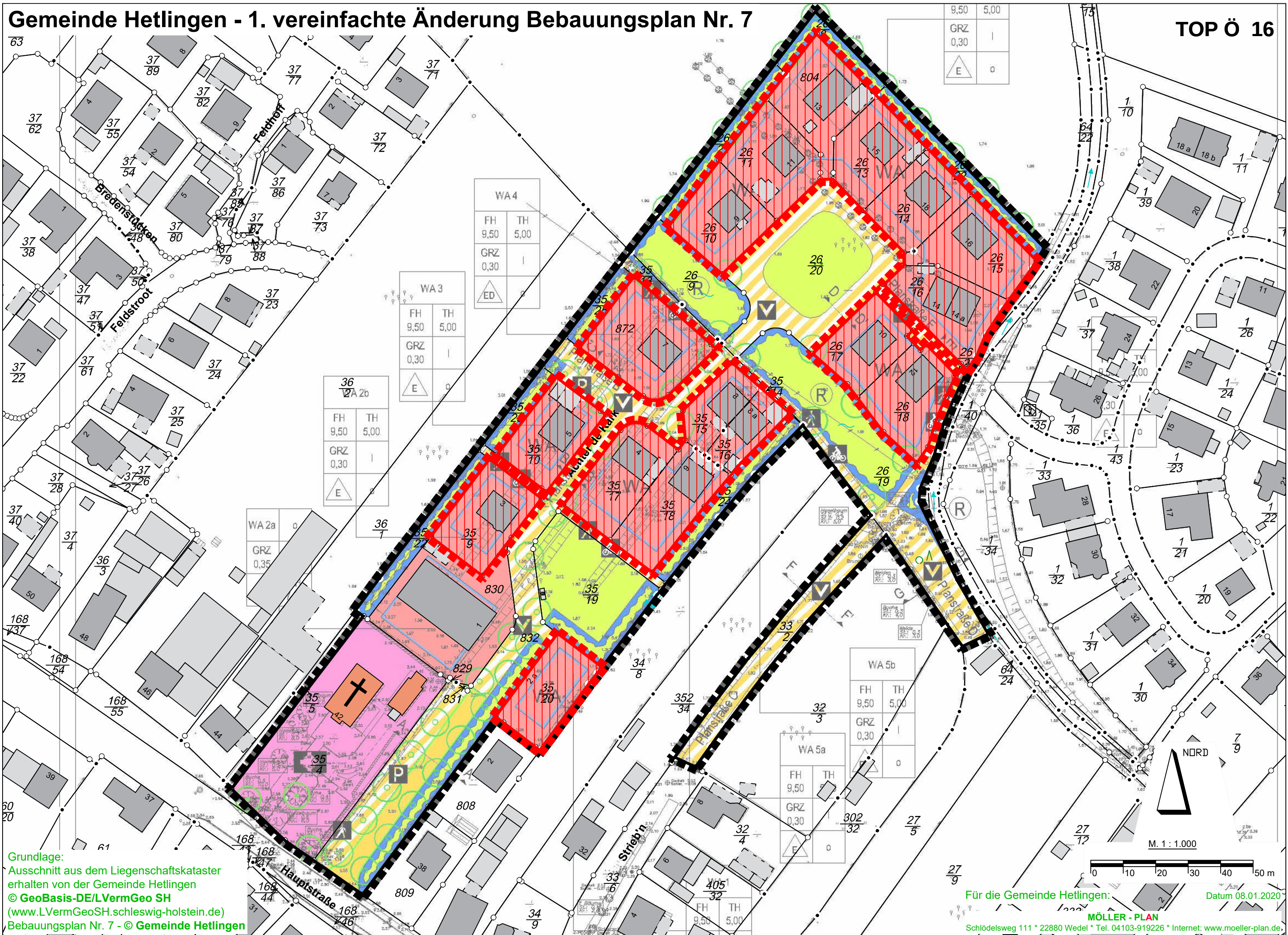
Michael Rahn-Wolff
(Bürgermeister)

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
- Anlage 2: Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Gemeinde Hetlingen - 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 7

TOP Ö 16



SATZUNG DER GEMEINDE HETLINGEN ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "ACHTER DE KARK"

FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER KIRCHE UND DER HAUPTSTRAßE, WESTLICH DER STRAßEN STRIEB´N UND HAFERLAND, SÜDLICH FLUR ACHTERN DIECK UND ÖSTLICH CA. 70 M DER OSTGRENZE DES GEBIETES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

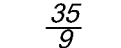
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

Gemeinde:	Hetlingen
Gemarkung:	Hetlingen
Flur:	1
Flurstücke:	35/20, 35/9, 35/10, 872, 35/17, 35/18, 35/15, 35/16, 26/10, 26/11, 804, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18
Maßstab:	1 : 1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZPUNKTEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

Teil B - Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 weiter. Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

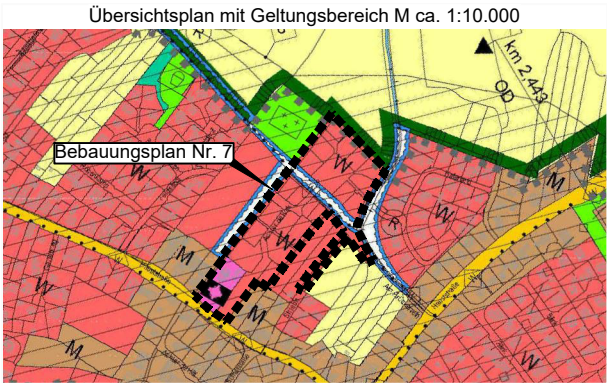
Änderungen an den textlichen Festsetzungen

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1. Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 u. § 14 BauNVO)

3.2 In den Wohngebieten WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7 sind pro Wohneinheit jeweils 2 PKW-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Für eine untergeordnete zweite Wohneinheit (Klein- bzw. Einliegerwohnung) ist jeweils nur ein PKW-Stellplatz zu errichten und dauerhaft zur erhalten, sofern die Größe der untergeordneten zweiten Wohneinheit eine Größe von 65m² nicht überschreitet.

4. Wohnungsanzahl (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Wohngebieten WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die Grundfläche der 2. Wohneinheit nicht mehr als 80% der 1. Wohneinheit umfassen.



SATZUNG ZUR 1. VEREINFACHTEN
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7

GEMEINDE HETLINGEN



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

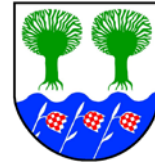
Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

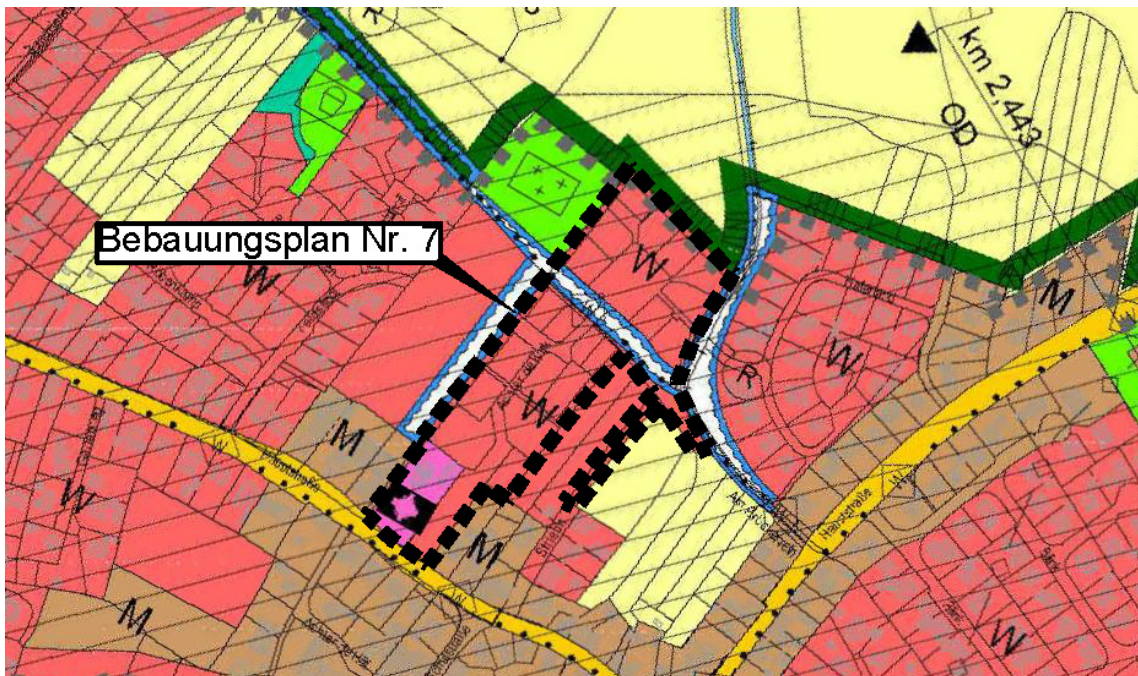
GEMEINDE HETLINGEN



1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "ACHTER DE KARK"

- BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „nördlich der Kirche und der Hauptstraße, westlich der Straßen Strieb'n und Haferland, südlich Flur Achtern Dieck und östlich ca. 70 m der Ostgrenze des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 08. Januar 2020

Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauG)

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	2
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	3
3. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	4
4. Plandarstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	5

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "ACHTER DE KARK" DER GEMEINDE HETLINGEN

- BEGRÜNDUNG -

**für das Gebiet: „nördlich der Kirche und der Hauptstraße, westlich der
Straßen Strieb'n und Haferland, südlich Flur Achtern Dieck und östlich ca. 70
m der Ostgrenze des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und
die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über
das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der
Stadt vorgenommene Abwägung wider.**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird gemäß § 10
Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung
Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI.
Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVObI. S. 30,
aufgestellt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im
Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Flurstücke 35/20, 35/9, 35/10, 872, 35/17,
35/18, 35/15, 35/16, 26/10, 26/11, 804, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17 und 26/18
der Flur 1 der Gemarkung Hetlingen.

Da die Grundzüge der Planung im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung nicht
berührt sind, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
durchgeführt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem
Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Darüber
hinaus wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen (§13 Abs. 2
BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hetlingen beschloss am die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist anwendbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anlass der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist der Wunsch der Gemeinde, die Nutzbarkeit der bestehenden Wohnbauflächen zugunsten zusätzlicher Wohneinheiten zu erhöhen. Darüber hinaus soll die vorgegebene Zahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit angepasst werden.

Es geht demnach um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen (Nachverdichtung). Die 1. vereinfachte Änderung wird damit dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Bei dem Plangeltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung handelt es sich um die bereits mit Wohngebäuden bebauten Teilflächen WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 sowie WA7.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 9.804 m².

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Hetlingen.

Es handelt sich bei der 1. vereinfachten Änderung um die Teilflächen WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Im Zuge des demografischen Wandels und der Alterung der Gesellschaft ist die Schaffung von kleinen oder Einliegerwohnungen für ältere und ggf. pflegebedürftige Angehörige in bestehenden Wohngebäuden ein Mittel zur Deckung des Bedarfs – insbesondere im ländlichen Raum.

Der Gemeinde Hetlingen liegen Anfragen für die bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Wohngrundstücke vor. Dieser besseren Nutzbarkeit widerspricht jedoch die textliche Festsetzung 4.1 - die besagt, dass innerhalb der Teilflächen WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7 pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist.

Darüber hinaus soll die Zahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit einheitlich geregelt werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes durch Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhäuser / Doppelhaushälfte),
- einheitliche Regelungen zur Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken.

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

3. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Die textliche Festsetzung 3.2 wird wie folgt geändert:

"In den Wohngebieten WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7 sind pro Wohneinheit jeweils 2 PKW-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Für eine untergeordnete zweite Wohneinheit (Klein- bzw. Einliegerwohnung) ist jeweils nur ein PKW-Stellplatz zu errichten und dauerhaft zu erhalten, sofern die Größe der untergeordneten zweiten Wohneinheit eine Größe von 65m² nicht überschreitet."

Hintergrund der Änderung der textlichen Festsetzung ist, dass private PKW-Stellplätze auf den eigenen Grundstücken geschaffen werden sollen. Gleichzeitig sollen die im öffentlichen Raum zur Verfügung stehenden Parkplätze den Besuchern der Anwohner vorbehalten bleiben. Die Anzahl der auf dem eigenen Grundstück pro Wohneinheit zu schaffenden Stellplätze wird der geänderten Zahl der zulässigen Wohneinheiten angepasst. Erfahrungsgemäß benötigen Wohnungen mit weniger als 65m² nur 1 PKW-Stellplatz. Die Gemeinde möchte damit erreichen, dass sowohl ausreichend Stellplätze für PKW geschaffen werden als auch die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Ansonsten gilt die Regelung mit PKW-Stellplätzen je pro Wohneinheit.

Die textliche Festsetzung 4.1 wird wie folgt geändert:

"In den Wohngebieten WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei darf die Grundfläche der 2. Wohneinheit nicht mehr als 80% der 1. Wohneinheit umfassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)."

Durch die Änderung dieser Festsetzung ist es möglich, innerhalb der bestehenden Wohngebäude oder durch Anbauten innerhalb der Grenzen der festgesetzten Grundflächenzahl kleinere Wohnungen zu errichten. Unter anderem ist es dadurch ermöglicht, Einliegerwohnungen für ältere und ggf. pflegebedürftige Angehörige in bestehenden Wohngebäuden zu errichten. Die Festsetzung wird damit dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

4. Plandarstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Die rechtskräftige Planzeichnung und sämtliche textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 bleiben bis auf die textlichen Festsetzungen 3.1 und 4.1 unverändert.

Die rechtskräftige Planzeichnung ist nachrichtlich in der Plandarstellung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 dargestellt. Die Änderungen im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung umfassen die Teilflächen WA1, WA2b, WA3, WA4, WA5a, WA5b, WA6 und WA7.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

Gemeinde Hetlingen, den

Der Bürgermeister