

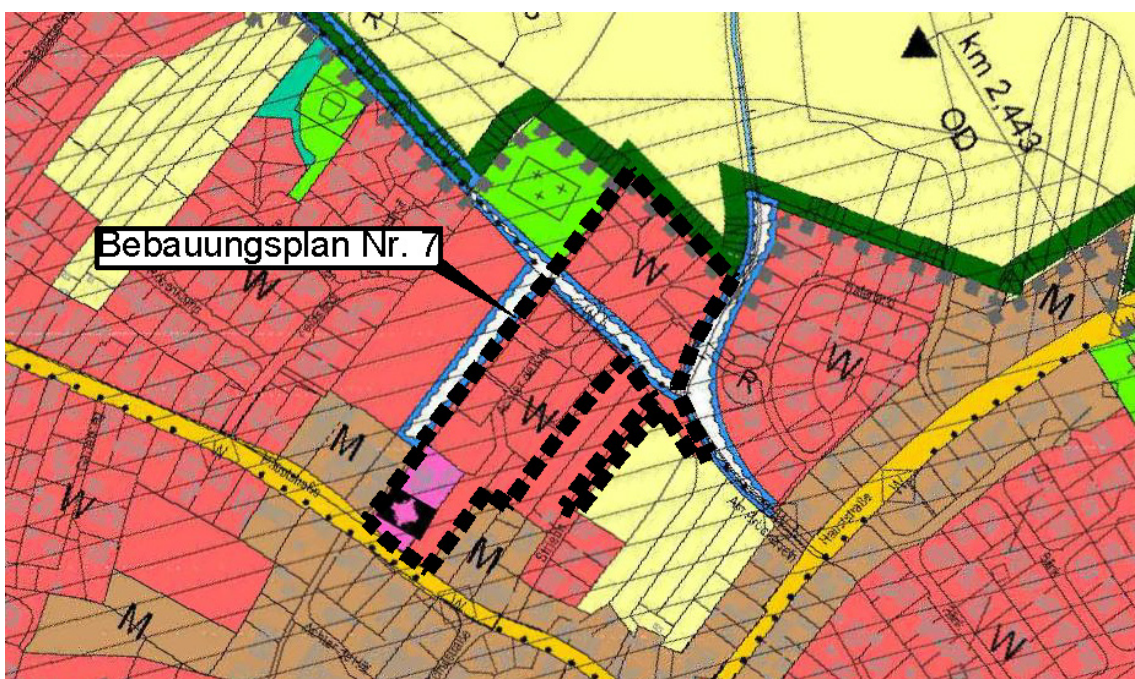
GEMEINDE HETLINGEN



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: 06. Juli 2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	2
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	4
3. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	5
4. Plandarstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	6

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
Gemeinde 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.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich innerhalb eines **archäologischen Interessengebietes** befindet.

Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit."

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb eines archäologischen Interessengebietes wird dieser Hinweis in den Planteil B aufgenommen.



Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme
Gemeinde Hetlingen
archäologisches Interessengebiet

SH Archäologisches Landesamt
Datengrundlagen: Gemarkungs- und Katasterpläne
Bearbeitung: bearb./gez.: Schlemm
Mai 2020
©ALSH

Abbildung 1 – Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

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