

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 Gemeinde Escheburg

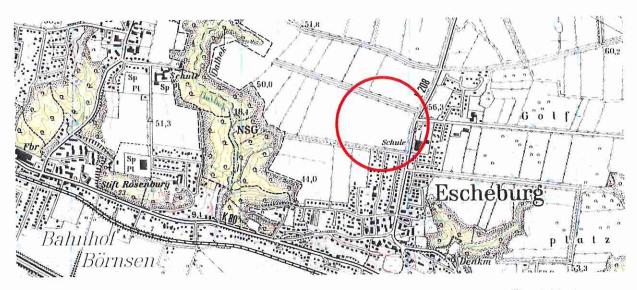
Stand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Juni 2021

Verfasser: BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln

> Bearbeitung: Horst Kühl Marion Apel Lena Lichtin

Auftraggeber: Gemeinde Escheburg über das Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsziel
- 2. Rechtsgrundlagen
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege
- 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 5. Denkmalschutz
- 6. Störfallbetrieb
- 7. Beschluss



1. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Südlich Lippenkuhle", für das Gebiet "Nördlich der bebauten Grundstücke an der Straße "Lindenbreite", westlich der bebauten Grundstücke der Straße "Feldweg" und im weiteren Verlauf der bebauten Grundstücke der Straße "Koppelweg", südlich des Feldweges "Lippenkuhle und östlich des Naturschutzgebietes "Dalbekschlucht" wurde am 22.06.2018 rechtskräftig.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Escheburg hat die Gemeinde am 27.10.2020 beschlossen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes des Ursprungsplanes die 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 durchzuführen.

Das gewählte Verfahren wird nach §13 BauGB genommen. Es geht um keine grundsätzlichen Veränderungen der Festsetzungen, sondern nur um eine konkrete Festsetzung der konkreten Höhe der Oberkannte des fertigen Fußbodens (OKFF).

Die Änderungen sind erforderlich um eine konkrete Höhe für den Oberkannte Fertigfußboden der neu zu errichtenden Gebäude festzusetzen. Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Oberkannte des fertigen Fußbodens (OKFF).

Durch diese Festsetzungen sind die Höhenlagen der zu erstellenden Gebäude, und zwar die maximalen Höhenanlagen dieser Gebäude, eindeutig festgesetzt worden.

Im Ursprungsplan fehlt diese konkrete Festsetzung der Höhenlage der Gebäude. Dort ist von einer mittleren Geländehöhe ausgegangen worden und dies ist keine eindeutige Festlegung von Höhen. Die Änderung war erforderlich um diese eindeutigen Höhen festzuschreiben und zwar bezogen auf normal Höhe Null (NHN).

Der Planungsinhalt der 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 ist wie folgt:

Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen hat maximal 9,50 m zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt:

Grundstücks- nummer	OKFF max. ü.NHN	Grundstücks- nummer	OKFF max. ü.NHN	Grundstücks- nummer	OKFF max. ü.NHN
1	56,40	33	54,30	65	55,50
2	56,10	34	54,70	66	55,40
3	56,00	35	54,80	67	55,20
4	55,80	36	55,10	68	55,00
5	55,70	37	55,00	69	54,80
6	55,70	38	54,80	70	54,50
7	55,50	39	55,00	71	54,30
8	55,40	40	55,20	72	54,30
9	55,40	41	55,30	73	54,30
10	55,40	42	55,40	74	54,30
11	55,30	43	55,40	75	54,30
12	55,30	44	55,10	76	54,70
13	55,10	45	54,90	77	54,80



14	54,90	46	54,90	78	54,90
15	54,60	47	54,60	79	55,20
16	54,40	48	55,30	80	55,10
17	54,00	49	55,50	81	54,70
18	53,80	50	55,70	82	54,60
19	53,60	51	55,70	83	54,60
20	53,30	52	55,80	84	54,70
21	53,30	53	55,50	85	54,40
22	53,20	54	55,30	86	54,20
23	53,10	55	55,10	87	54,20
24	53,10	56	55,00	88	54,20
25	53,10	57	56,20	89	54,20
26	53,20	58	56,10	90	54,20
27	53,40	59	55,90	91	52,60
28	53,80	60	55,90	92	52,50
29	53,80	61	55,90	93	52,50
30	54,00	62	55,50	94	52,50
31	54,00	63	55,40		
32	54,20	64	55,70		

Die Traufhöhe ist festgesetzt mit einer Höhe von 3,50 m und 6,00 m. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

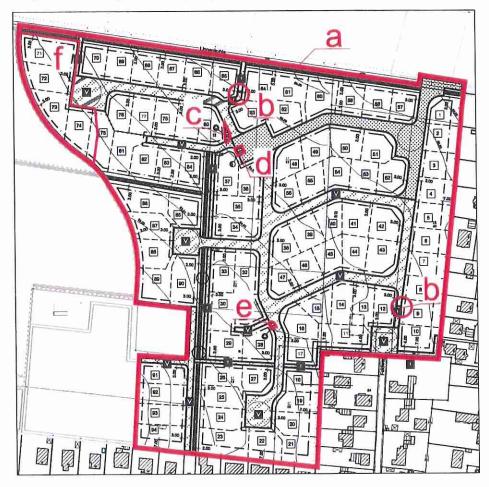
Für die Bereiche des Bebauungsplanes, in denen eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt ist, darf die festgesetzte Traufhöhe für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Kapitänsgiebel, Friesengiebel, Zwerchgiebel,...) maximal auf einem Drittel auf maximal einer Gebäudeseite überschritten werden.

Schleppgauben sowie Giebelgauben sind auf zwei Gebäudeseiten maximal auf einem Drittel zulässig.

Diese untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als 0,50 m vor die Außenwand hervortreten. Die Traufhöhe für diese Bauteile darf 6,00 m nicht überschreiten.



Darstellung der Änderungsbereiche (o.M.)



- a) Im gesamten Plangeltungsbereich wurden die H\u00f6hen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfu\u00dfbodens bezogen auf NHN festgelegt.
- b) Verlängerung der Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich zur Sicherung der Grundstückszufahrt.
- c) Veränderung der Fläche für Abfallbeseitigung.
- d) Verlegung der Trafofläche.
- e) Verlegung der Fläche für Abfallbeseitigung und Anpassung der Baugrenze.
- f) Im Text-Teil B Ziffer 2.1 des Ursprungsplanes wird der 2. Absatz gestrichen, weil die festgesetzten Höhen des Oberkante-Fertigfußbodens (OKFF) konkret festgesetzt sind.

Die übrigen Festsetzungen bleiben, wie im Ursprungsplan – Bebauungsplan Nr. 19, bestehen.

Zur Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzung des Ursprungsplanes sind ergänzende Festsetzungen erforderlich, dabei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren wird somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.



2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.
 November 2017 (BGBI. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.
 November 2017 (BGBI.I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBI. S. 398)

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

Flächennutzungsplan

Als vorbereitende Bauleitplanung wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Escheburg, für u.a. diese Fläche, im Jahr 2008 vom Innenministerium genehmigt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzten WA-Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Escheburg liegt als Entwurf seit dem Jahr 2006 vor. Das Verfahren ist nicht zu Ende geführt worden. Der Entwurf sieht eine Wohnbebauung nordwestlich der Straße "Lindenbreite" vor. Zwischen der Wohnbebauung und dem Naturschutzgebiet "Dalbekschlucht" im Westen sieht der Landschaftsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Somit entspricht die Planung dem Entwurf des Landschaftsplanes.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst die Fläche des allgemeinen Wohngebietes des Ursprungsplanes.

Die Planänderung beinhaltet eine Reduktion der Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung werden von 2 Standorten auf nur 1 Standort sowie die reduzierte Größe dieser Fläche. Ferner beinhaltet die Planänderung eine Festsetzung der maximalen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) für das jeweilige Grundstück im Bezug auf Normalhöhennull (NHN):

Die Festsetzungen im Ursprungsplan, bleiben, wie im Ursprungsplan – Bebauungsplan Nr. 19, bestehen.

Die Planänderung führt somit zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes.



Die im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 19, festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben weiterhin Gültigkeit.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung der 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 bleibt im Vergleich mit dem Ursprungsplan unverändert.

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser wird durch das Kanalnetz des Abwasserverbandes der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden abgeführt bzw. entsorgt.

Von der Ingenieurgesellschaft mbH – Masuch und Olbrisch, wurde ein Vorflut- und Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem u. a. auch das Konzept zur Schmutzwasserableitung der Erschließungsflächen (B-Plan Nr. 19 und Nr. 20) behandelt wird.

Die Ableitung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über ca. 2.500 m neu herzustellenden Freigefälleleitungen DN 200 erfolgen. Die Verlegung erfolgt unter Beachtung des Mindestgefälles von 1/DN.

Es sind in Abstimmung mit dem Abwasserverband der Lauenburger-Bille und Geestrandgemeinden zwei Anschlusspunkte an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Jedem Anschlusspunkt soll dabei ca. die Hälfte des anfallenden Schmutzwassers zugeführt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes sowie die Einleitstellen in die bestehende Kanalisation sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Erschließung und Abwasserverband zu regeln.

Die Ableitung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird über die im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 neu errichteten Regenrückhaltebecken in die vorhandene Einleitstelle A 10 dem Vorfluter Dalbek zugeführt.

Versorgungseinrichtungen

Die WVGE (Wasserversorgungsgemeinschaft Escheburg w.V.) betreibt die zentrale Wasserversorgung in der Gemeinde Escheburg (ohne den Ortsteil Voßmoor). Sie ist eine Selbstversorgergemeinschaft in der Rechtsform eines wirtschaftlichen Vereines.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.



In Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für das Wohnbaugebiet eine Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/ oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, und/ oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. Denkmalschutz

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Störfallbetrieb

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstands nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.



Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

7. Beschluss

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 19 am W. S. als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Escheburg, den 25,08.2021

-Der Bürgermeister-