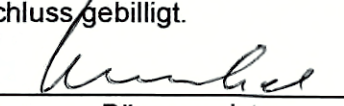
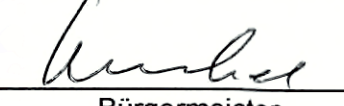
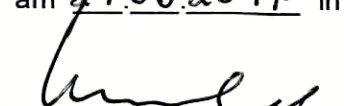


Satzung der Gemeinde Wacken über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Hoepen III" für das Teilgebiet „Bokhorstdoor Nr. 8" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

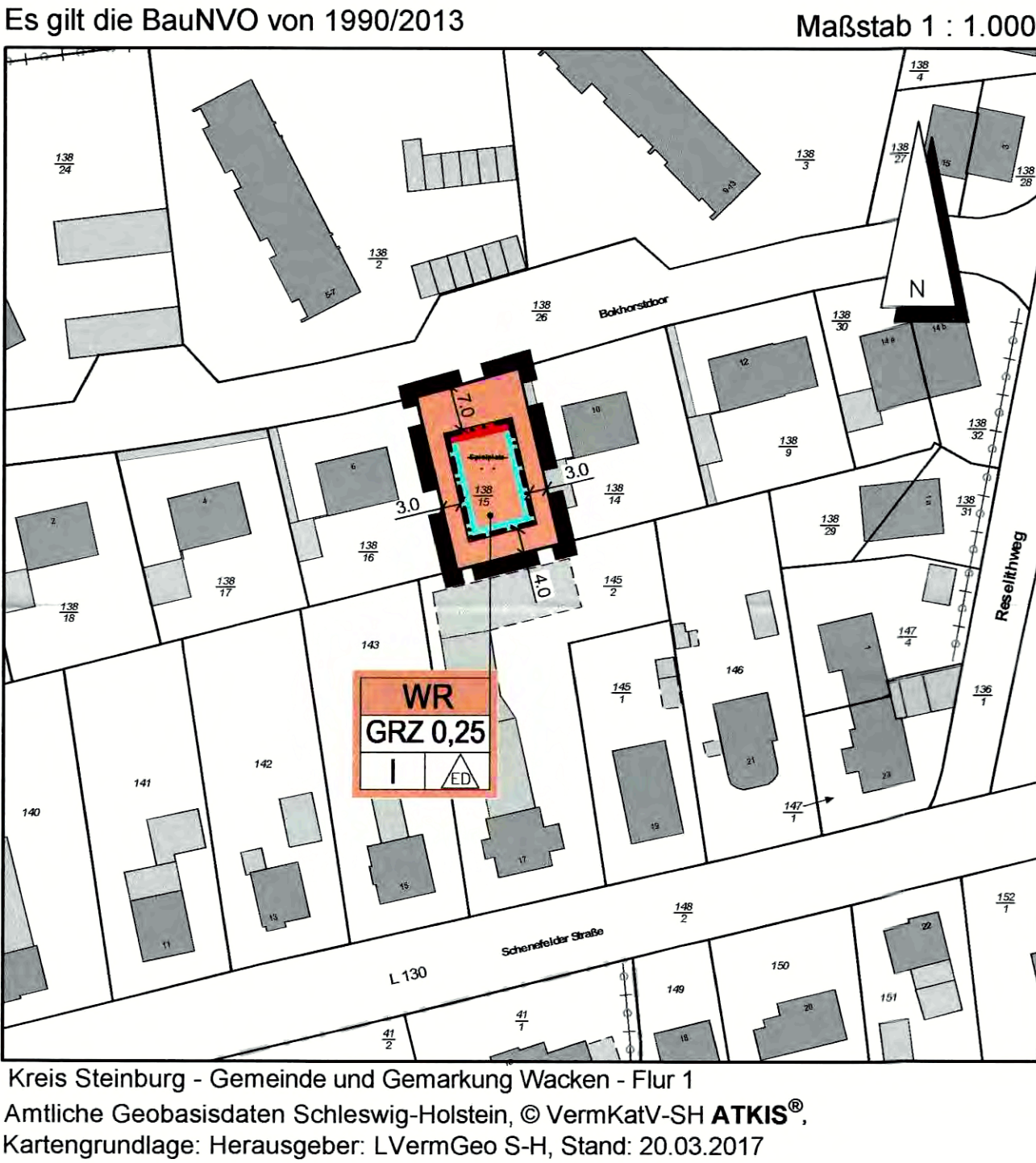
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.05.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Hoepen III" für das Teilgebiet „Bokhorstdoor Nr. 8", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

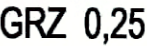
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.03.2017 bis 23.03.2017 erfolgt.
- 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 während Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 15.03.2017 bis 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wacken, den 09.06.2017
 Bürgermeister
- 8. Der katastermäßige Bestand am 20.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 20.05.2017
 Bürgermeister
- 9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wacken, den 09.06.2017
 Bürgermeister
- 10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom 13.06.2017 bis 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.06.2017 in Kraft getreten.
Wacken, den 21.06.2017
 Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

Festsetzungen

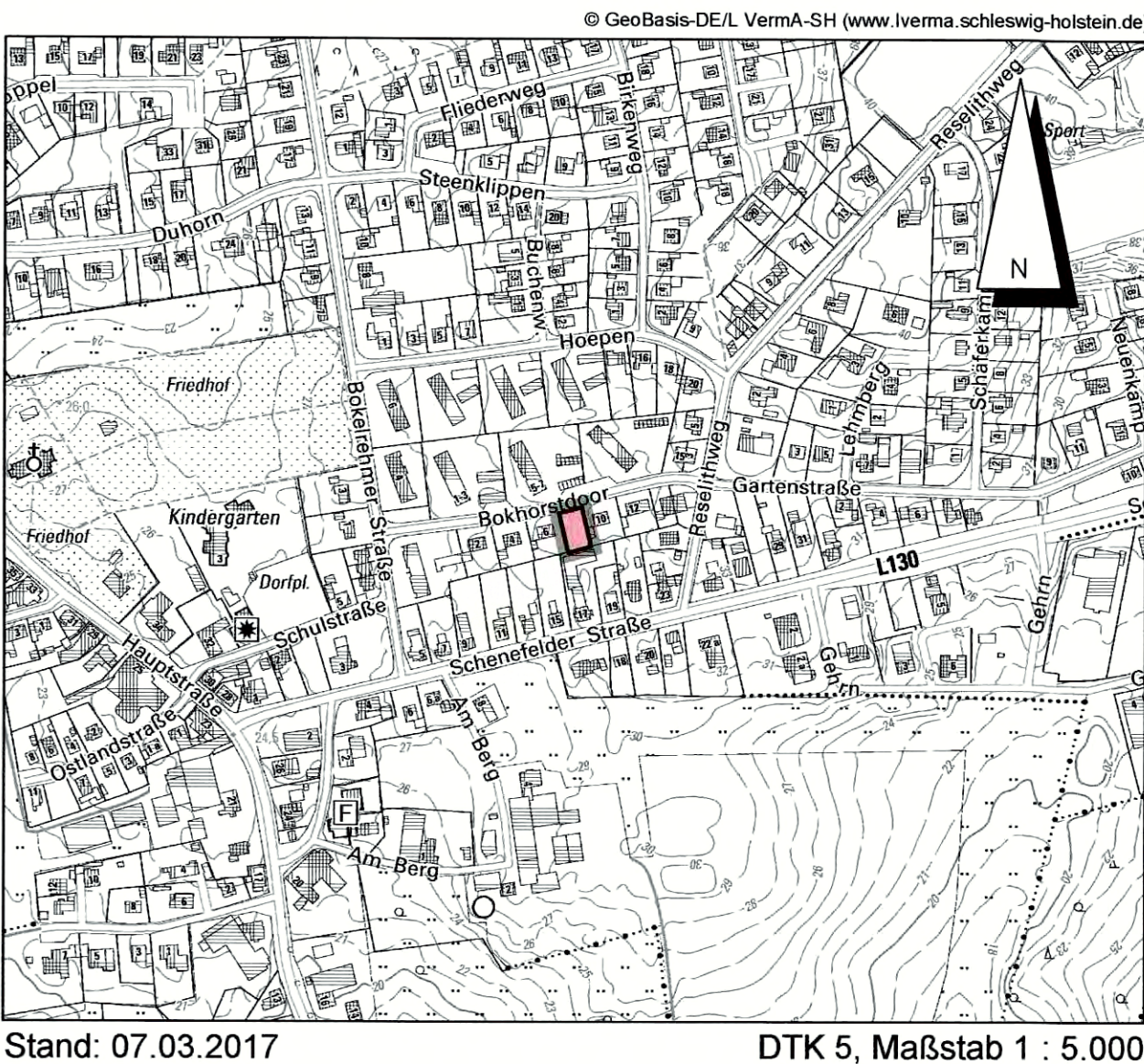
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Reines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
	Grundflächenzahl, hier maximal 0,25	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

HINWEIS

Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 5 bleibt unverändert.

Zur Gestaltung baulicher Anlagen werden keine Vorgaben gemacht.

Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Wacken über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Hoepen III"

für das Teilgebiet

"Bokhorstdoor Nr. 8"

Gemeinde Wacken

(Kreis Steinburg)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gebiet

„Hoepen III“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 27.04.2017

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wacken
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2,
25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
2.1	Landes- und Regionalplanung	1
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplanung	2
3.	Erläuterung der Planänderungen und Planfestsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	4
3.4	Grünordnung	4
3.5	Immissionsschutz	5
3.6	Denkmalschutz	6
4.	Verkehr	6
5.	Technische Infrastruktur	6
5.1	Versorgung	6
5.2	Entsorgung	6
6.	Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen	7
7.	Kosten	7
8.	Flächenbilanzierung	7
9.	Sonstiges	7

Gemeinde Wacken

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gebiet

„Hoepen III“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Hoepen III“ der Gemeinde Wacken wurde im Jahr 1974 rechtskräftig. Er befindet sich in der südöstlichen bebauten Ortslage von Wacken. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5, südlich der Straße Bokhorstdoor gelegen und umfasst etwa 514 m². Er beinhaltet einen Spielplatz, der von einem reinen Wohngebiet umgeben ist. Er umfasst das Flurstück 138/15 (Bokhorstdoor Nr. 8) und liegt in der Flur 1 der Gemarkung Wacken. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Bebauung umgeben.

Die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden Spielplatz aufzulösen und zu einem reinen Wohngebiet umzuwidmen. Der Spielplatz ist kaum noch in Nutzung. Etwa 130 m weiter nördlich befindet sich ein größerer Kinderspielplatz. Für die Realisierung der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wacken (1.832 EW – Stand 31.12.2015) wird im **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) als ländlicher Zentralort eingestuft.

Das Gemeindegebiet ist im LEP 2010 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Wacken ist über die Landesstraßen L 130 und L 131 direkt an die Autobahn A 23 Hamburg – Heide angebunden.

Der **Regionalplan für den Planungsraum IV** von 2005 (RP 2005) enthält ähnliche Darstellungen wie der LEP 2010. Gemäß RP 2005 liegt die Gemeinde Wacken innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Östlich des Ortes ist zudem ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des ländlichen Zentralortes Wacken.

2.2 Landschaftsplanung

Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum IV stellt großflächig ein geplantes Wasserschutzgebiet dar. Östlich der Ortschaft liegt ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ‚Schwerpunktbereich‘.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südlich des Plangebietes in ca. 4 km Entfernung. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis nicht vorhanden. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht erkennbar.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt Wacken innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Der Bereich östlich und südlich des Plangebietes ist als ‚Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 [a. F.] LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt‘, ausgewiesen und zeichnet sich durch ‚Historische Kulturlandschaften‘ aus.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als ‚Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion‘ ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist ein reines Wohngebiet aus.

Im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 5 ist das Plangebiet als Kinderspielplatz festgesetzt.

Es handelt sich um die Nachverdichtung und Umnutzung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 130 m²).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südlich des Plangebietes in ca. 4 km Entfernung. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch in größerem Umkreis nicht vorhanden. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht erkennbar.

Da der Kinderspielplatz kaum noch in Nutzung ist, möchte die Gemeinde Wacken die Umwidmung des Kinderspielplatzes in ein reines Wohngebiet ermöglichen. Hierfür ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Wacken notwendig.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

3. Erläuterung der Planänderungen und Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich entsprechend dem ursprünglichen Planungsziel der Gemeinde als reines Wohngebiet (WR) fest. Maßgeblich sind hier die Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Bebauungsplan Nr. 5 ist der Umgebungsbereich bereits als reines Wohngebiet festgesetzt worden. Somit erfolgt durch die 1. Änderung eine Anpassung an die Umgebung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem reinen Wohngebiet soll eine lockere Bebauung durch Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal einem Geschoss entstehen. Die Grundstücksgröße beträgt rund 514 m².

Für das Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Eine GRZ in dieser Größenordnung ist für Wohngebiete im ländlichen Raum typisch.

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sind im Geltungsbereich nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) fällt weg, da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind und somit die GFZ gleich der GRZ ist. Nach der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990/2013 können Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitgerechnet werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Bau von Mehrfamilienhäusern, die sich städtebaulich nicht in das dörfliche Umfeld eingliedern, verhindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese verlaufen in einem Abstand von 3 m zum westlichen bzw. östlichen Rand der Plangebietsgrenze. Zum südlichen Rand beträgt der Abstand, analog zu den benachbarten Grundstücken, 4 m.

Zur Straßenseite im Norden hin ist eine Baulinie festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Vorderkante des Gebäudes auf gleicher Linie mit denen der benachbarten Gebäude befindet. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 7 m.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen fällt weg. Die bisher geltende Ausrichtung der Hauptfirstlinie verläuft in west-östlicher Richtung. Aufgrund der in der 1. Änderung festgesetzten geringen west-östlichen Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche soll auch eine anderweitige Ausrichtung der Hauptfirstlinie ermöglicht werden soll.

3.4 Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen Winterquartiere und Wochenstuben (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermäusen auszuschließen.

Auf der Wiese, auf der sich der Spielplatz befindet, ist aufgrund der geringen Flächengröße und äußeren Störeinflüssen nicht von Brutvorkommen von Vögeln, wie z.B. Bodenbrütern der Arten Kiebitz oder Feldlerche, auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von bodenbrütenden Vogelarten sind nicht betroffen.

In den Nadelbäumen am westlichen Plangebietsrand sind Brutvogelvorkommen möglich. Aufgrund der durch nahe Störquellen (Verkehr, benachbarte Wohnbebauung) eingeschränkten Lebensraumeignung ist hier nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Rote Liste als im Bestand gefährdet gelten. In Gehölzen frei brütende Vögel der allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten sind in den Nadelbäumen möglich, da diese an Störungen eher gewöhnt sind.

Das Abschneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist dennoch die Vermeidbarkeit einzelner Teile des Vorhabens und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Neuversiegelung einer bisher als Kinderspielplatz festgesetzten Fläche, die überwiegend aus einer Rasenfläche mit Spielgeräten besteht. U. a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Das Abschneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,25 in einem für dörfliche Wohngebiete üblichen Rahmen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Ortsbildes wird die Höhe der Gebäude auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.5 Immissionsschutz

Etwa 65 m südlich des Plangebiets verläuft die Landstraße 130 (L 130). Hier kommt es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu Schallemissionen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete werden innerhalb des Plangebiets sicher eingehalten.

Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden dagegen um 3 bis 4 Dezibel überschritten. Dies gilt jedoch nur für ungehinderte Schallausbreitung. Da sich zwischen der Landstraße und dem Plangebiet weitere Bebauung befindet, ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Schallimmissionen im Plangebiet geringer ausfallen.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden erreicht.

Weitergehende Schutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

3.6 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung sind derzeit nicht festzustellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße Bokhorstdoor erschlossen. Etwa 65 m südlich des Plangebiets verläuft eine Straße des überörtlichen Verkehrs (L 130).

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Wacken.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik (DVGW Regelwerk: Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Februar 2008).

Weiterhin wird das Gebiet an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Regenwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Wacken eingeleitet werden.

Die Abfallbeseitigung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt und wird durch vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Grundstücke werden direkt veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

8. Flächenbilanzierung

Die Größe des reinen Wohngebiets beträgt 514 m².

9. Sonstiges

Die im ursprünglichen Bebauungsplan aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten unverändert fort.

Zur Gestaltung baulicher Anlagen werden keine Vorgaben gemacht.

Wacken, den 23.06.2017




(Bürgermeister)