



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/673
	Status:	öffentlich
	Datum:	23.09.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
Erlass einer Innenbereichssatzung für den Bereich Koppeldamm (Ergänzungssatzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB) - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
21.10.2013	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A: Sachbericht**

Über die Planung wurde zuletzt am 06.02.2012 im Bau- und Planungsausschuss beraten. Damals wurde im Beratungsverlauf die Zustimmung signalisiert, der Aufstellungsbeschluss erfolgte jedoch noch nicht, da noch Beratungsbedarf gesehen wurde. Zwischenzeitlich wurde das betreffende Gebiet im Zuge einer Anpassung des Landschaftsschutzgebiets per Kreisverordnung aus dem Landschaftsschutz entlassen („1.Änderung vom 16.04.2013 zur Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ (LSG 07) im Kreis Pinneberg vom 24.10.2005“).

Der betroffene Bereich befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Für das Bauen im Außenbereich ist § 35 BauGB anzuwenden; dieser setzt insbesondere für neue Bauvorhaben sehr enge Grenzen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In den vergangenen Jahren wurden bauliche Anlagen errichtet, die nicht genehmigungsfähig sind. Bei den ungenehmigten baulichen Anlagen handelt es sich um Doppelcarports samt angebauten Lagerschuppen. Die Bauaufsicht (Kreis Pinneberg) verfolgt diesen Verstoß.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Tornesch kann, sofern der politische Wille vorhanden ist, die Zulässigkeit des Bauvorhabens durch die Aufstellung einer entsprechenden Innenbereichssatzung unterstützen. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung bestehender baulicher Anlagen. Hierzu könnte eine sog. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden: per Satzung wird ein entsprechendes Gebiet definiert, in dem Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 (Bauen im unbeplanten Innenbereich) bewertet werden sollen. Dieses Gebiet

muss an einen Bereich angrenzen, der eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden kann – dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall.

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung ähneln denen der Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren, d.h., dass auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann. Die Erstellung einer Begründung samt Umweltbericht, die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Auslegung ist jedoch erforderlich.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. In dem Gebiet zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m wird eine Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung einer vorhandenen Wohn- und gastronomischen Nutzung.
3. Der anliegende Plan mit dem Geltungsbereich wird Beschlussbestandteil.
4. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch das städtische Bau- und Planungsamt, Fachdienst Bauverwaltung und Planung.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
6. Der Entwurf der Satzung und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Entwurf der Satzung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

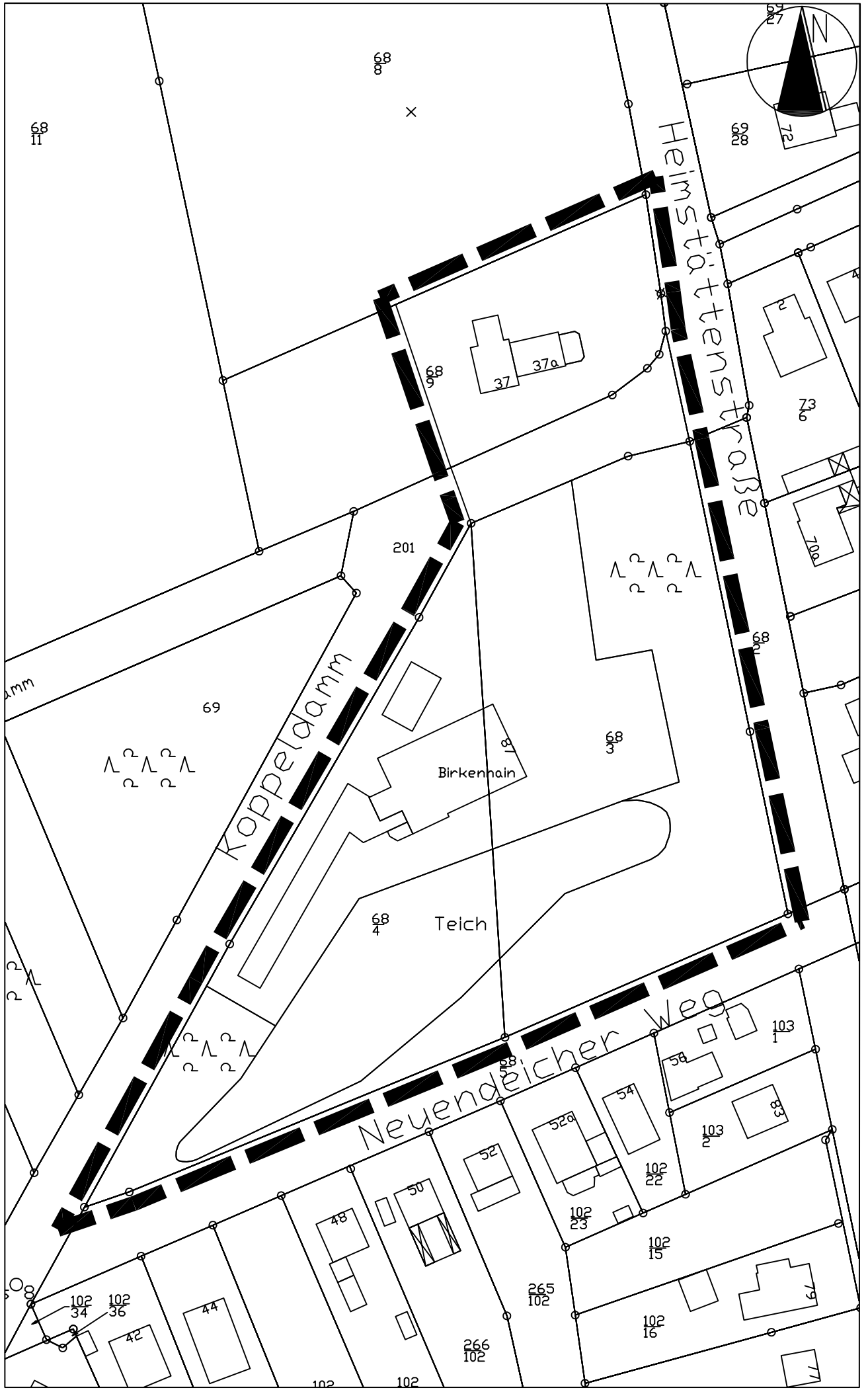
gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich
Begründung (Entwurf)

Datengrundlage ALK 2008, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung S-H



Stadt Tornesch – Ergänzungssatzung Koppeldamm

für das Gebiet zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: **öffentliche Auslegung**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
4 Analyse des Plangebietes	6
4.1 Nutzung	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Ver- und Entsorgung	6
4.4 Natur und Landschaft	7
5 Festsetzungen	8
5.1 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2 weitere Festsetzungen	8
6 Eingriffsregelung	10
7 Flächenbilanz	11

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,22 ha große Plangebiet der Ergänzungssatzung Koppeldamm liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Straßen Koppeldamm, Heimstättenstraße und Neuendeicher Weg sowie nördlich des Koppeldamms in einer Tiefe von 35 m und westlich der Heimstättenstraße in einer Tiefe von 55 m. Im Osten und im Süden des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Westen und Norden grenzen mit Gehölzen bestandene Freiflächen an.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Bereich nördlich des Koppeldamms sind in der Vergangenheit Nebenanlagen (Carports und Schuppen) entstanden, die nach dem derzeit gültigen Planungsrecht (§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich) nicht zulässig sind. Zudem befindet sich südlich des Koppeldamms die Gaststätte „Birkenhain“, die durch die Einordnung als Außenbereich planungsrechtlich in ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt wird. Um diesem direkt an den Innenbereich angrenzenden Außenbereich die weniger strengen Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anwenden zu können, wird eine Innenbereichssatzung (hier: Ergänzungssatzung) aufgestellt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung der vorhandenen Wohn- und gastronomischen Nutzung.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen vor:

- die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an,
- das Gebiet wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt,
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies steht der Aufstellung einer Innenbereichssatzung (hier: Ergänzungssatzung) jedoch nicht entgegen. Entsprechend des BauGB sind nur Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Anwendungsvoraussetzung für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass die entsprechende Fläche im Außenbereich liegt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

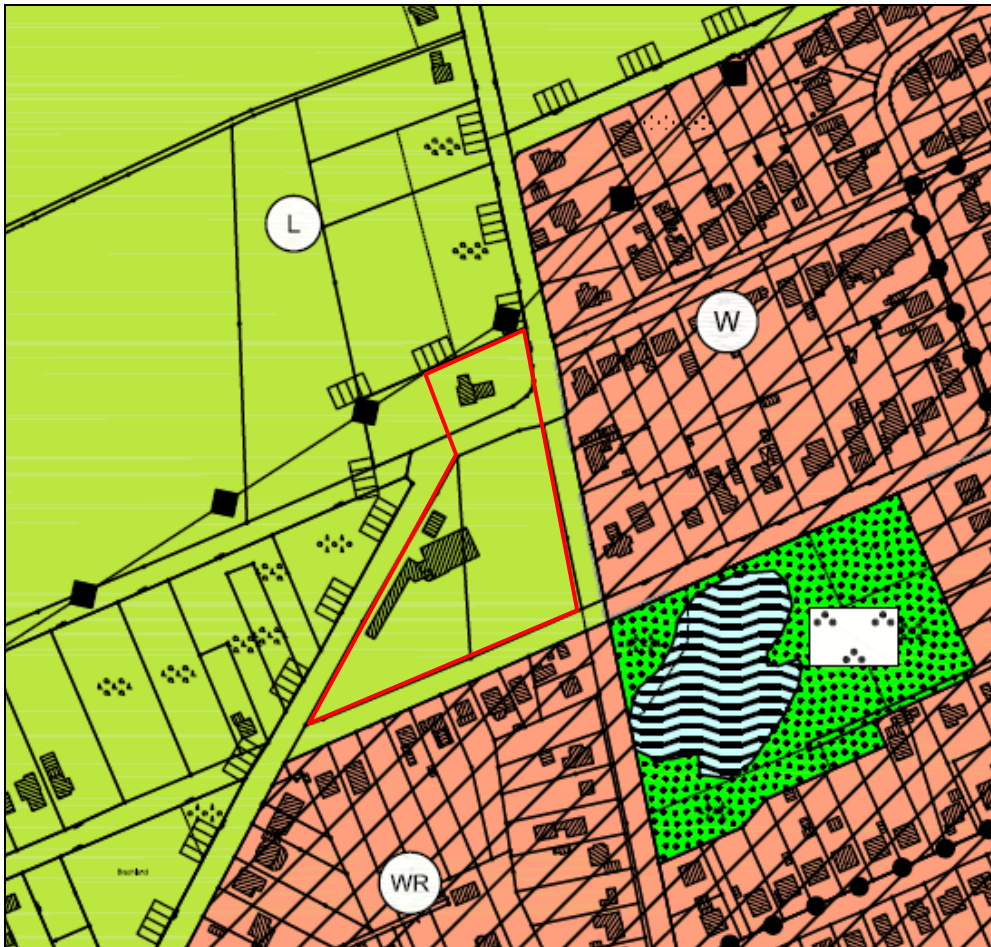


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4 Analyse des Plangebietes

4.1 Nutzung

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich des Koppeldamms ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie mehrere Nebengebäude (Carports, Lagerschuppen).

Südlich des Koppeldamms befindet sich die Gaststätte „Birkenhain“. Diese lokale Ausflugs-gaststätte liegt direkt an einem Teich und ist in alten Baumbestand eingebettet. Zur Gaststät-te gehört größere Stellplatzanlage, die zwischen Gebäude und einem kleinen Gehölz liegt.

4.2 Erschließung

Die vorhandene straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plange-biet östlich tangierende Gemeindestraße „Heimstättenstraße“ sowie über einen kurzen Ab-schnitt der Gemeindestraße „Koppeldamm“. Der Koppeldamm ist im östlich das Plangebiet begrenzenden Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs. Der Bahn-hof Tornesch liegt in der Luftlinie jeweils etwa 1,5 km entfernt.

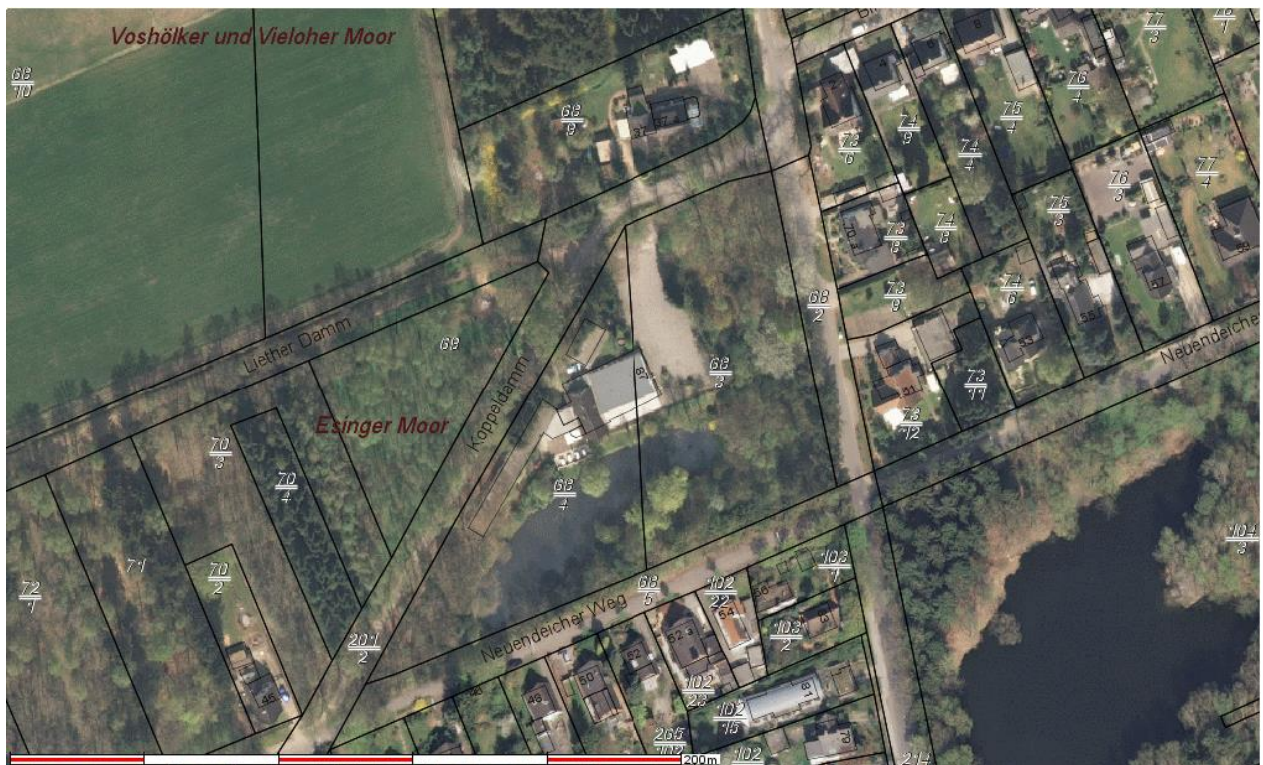


Abbildung 3 – Luftbild des Plangebietes (2009)

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Ebenfalls ist die Erschließung mit Strom, Gas und Telekommunikation gegeben.

4.4 Natur und Landschaft

Die Freiflächen auf dem Grundstück nördlich des Koppeldamms werden als Hausgarten genutzt und sind von Rasen-, Strauch- und Gehölzonen sowie versiegelten Zufahrtsbereichen geprägt. In den Randbereichen ist auch Baumbestand (Birken, Tannen) vorhanden.

Das Grundstück der Gaststätte „Birkenhain“ südlich des Koppeldamms weist einen reichhaltigen und z.T. älteren vielfältigen Laub- und Nadelbaumbestand auf. Im Süden befindet sich ein ehemalige Kieskuhle, die in den 1930er Jahren als Badeteich hergerichtet wurde, heute jedoch als Fischteich genutzt wird und vom Bewuchs her einen eher naturnahen Zustand aufweist. Die Fläche des Parkplatzes ist größtenteils versiegelt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ an. Das LSG ist in diesem Bereich durch Sukzessionsflächen mit Gehölzbeständen unterschiedlicher Struktur geprägt.

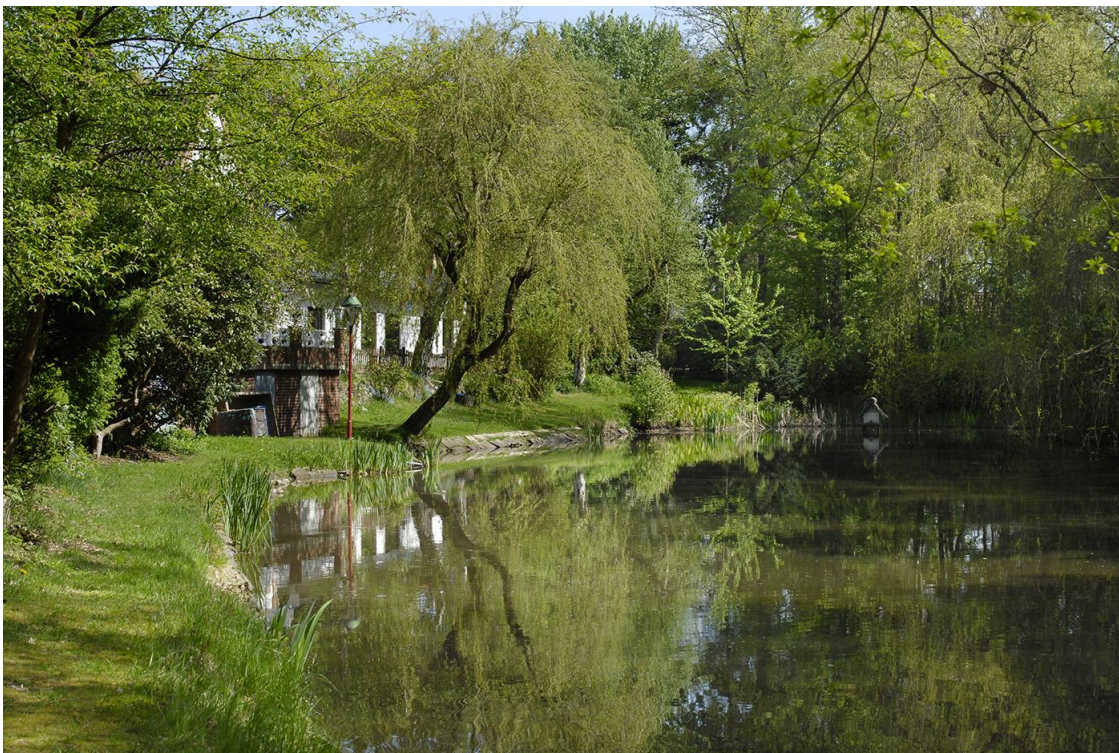


Abbildung 4 – Gaststätte Birkenhain mit ehemaligem Badeteich

5 Festsetzungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch § 34 Abs. 5 BauGB wird ermöglicht, dass bei einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden können. Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren, wird die bebaubare Grundstücksfläche eingeschränkt, um die mögliche bauliche Ergänzungen auf ein verträgliches Maß beschränken. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich südlich des Koppeldamms wird ein Waldabstand von 15m zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gehölz berücksichtigt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht innerhalb der Waldabstandsfläche zulässig.

5.2 weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen werden durch die Ergänzungssatzung nicht getroffen. Das Einfügegebot gem. § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, hat uneingeschränkt Gültigkeit. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet.

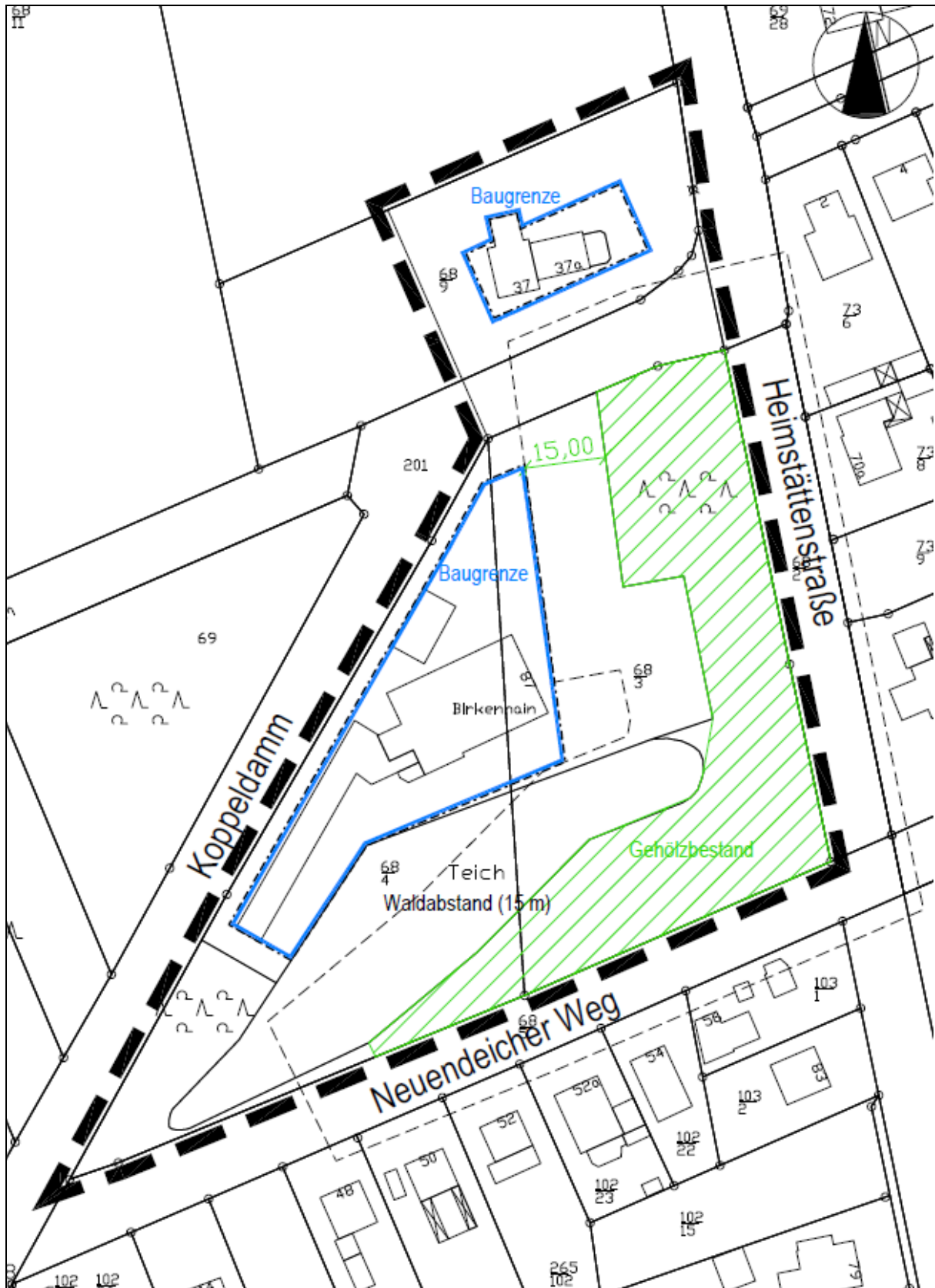


Abbildung 5 – Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Koppeldamm mit Darstellung der Festsetzungen (Baugrenze) und sonstigen Kennzeichnungen (Gehölzbestand und Waldabstandsfläche); freier Maßstab

6 Eingriffsregelung

Bei Innenbereichssatzungen ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind jedoch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von dem von Einfamilienhausbebauung und großen Hausgärten geprägten Wohngebiet zum in diesem Bereich von Grünland und Sukzessionsflächen geprägten Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“.

Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit der Überbaubarkeit nach dem Einfügegebot gem. §34 BauGB und ergänzend dazu nach den durch diese Satzung festgesetzten Baufenstern. Im Vergleich zur heutigen Situation – Außenbereich (§ 35 BauGB) ohne Innenbereichssatzung – wird sich die zulässige Überbauung zukünftig erhöhen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die zu erwartende Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft jedoch reduziert. Um mögliche Eingriffe zu minimieren, berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen eine Waldabstandsfläche zu dem Gehölzbestand.

Die durch die festgesetzten Baufenster vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche weist eine Fläche von ca. 2600 m² auf. Derzeit sind bereits ca. 1200 m² der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen überbaut. Von den ca. 1400 m², deren Überbaubarkeit durch die Ergänzungssatzung erleichtert wird, sind ca. 30 % bereits durch Stellplatzanlagen, Nebenanlagen oder Wegeflächen versiegelt. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für ca. 980 m² neu versiegelte Fläche. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tornesch.

7 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die beabsichtigten Flächennutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Koppeldamm“ festgesetzten Flächen zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche
Überbaubare Grundstücksfläche	2.566 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.639 m ²
...davon Waldfläche	3.115 m ²
...davon Wasserfläche	2.033 m ²
Straßenfläche	636 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	12.190 m² (ca. 1,2 ha)

Stand: 25.09.2013

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am gebilligt.
Tornesch, den

.....
Bürgermeister