

am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen der Feldstraße,
dem Neuratjensdorfer Weg, dem Höhenweg und dem Kurzen Kamp

1. Grundlagen

Lage im Raum / Geltungsbereich

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 und seiner 1. Änderung.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 28.01.1990

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 und seine 1. Änderung setzen die Fläche als allgemeines und reines Wohngebiet fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 war der Wunsch, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, da die vorgenannten baulichen Anlagen auf diese Weise teilweise mit einem geringeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können und somit unnötige Versiegelungen vermieden werden. Dies gilt insbesondere für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, somit also für den erheblich größeren Anteil des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung.

Des weiteren wird kein Erfordernis mehr darin gesehen, die Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Garagen (s. Teil B: Text Ziffer 6.2) aufrecht zu erhalten, da bedingt durch die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Haus und Garage nicht mehr zwingend eine gestalterische Einheit bilden (müssen).

3. Umweltbericht

Es ist der Wunsch der Stadt Heiligenhafen, mit der hier vorliegenden 2. Änderung des B-Planes Nr. 31 Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl ist **nicht** festgesetzt, so dass der Bedarf an (versiegelbarem) Grund und Boden durch die vorliegende Änderung **nicht** erhöht wird.

Es handelt sich um ein vor geraumer Zeit bebautes und somit stark eingegrüntes Plangebiet. Die beabsichtigte planerische Änderung stellt in keiner Weise eine negative Berührung der Umweltbelange dar, da **ausschließlich** vorgesehen ist, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

Somit wird erreicht, dass Grundstücks- und Garagenzufahrten sich i.d.R. verkürzen.

Wie bereits geschildert, ist das Plangebiet, da es sich um ein Wohngebiet handelt, durch die Anlage privater Grünflächen und Gärten, stark durchgrünt. Diese Durchgrünung unterliegt durch die vorliegende Planung keinerlei negativer Beeinflussung, sondern es ist – im Gegenteil – durch diese Planung erst möglich, Zufahrtswege zu den Garagen zu verkürzen und somit zu einer Entsiegelung beizutragen.

Selbst unter der – sehr unwahrscheinlichen Annahme – dass Grundstückseigentümer vereinzelt ihre Garagen außerhalb des Baufensters im hinteren Bereich ihres Grundstückes anordnen, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die durch den Ursprungs B-Plan nicht ohnehin eingetreten wären, zu erwarten, da mit der geplanten Festsetzung keine Erhöhung der Grundflächenzahl einher geht.

Alles in allem wird durch die vorliegende Planung eher eine Verringerung der Versiegelung erreicht und somit dem Schutz der vorhandenen Durchgrünung Vorschub gegeben.

Heiligenhafen, den 11. Juli 2006


Der Bürgermeister

