

BEGRÜNDUNG

ZUR

5. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 2.4 A

DER GEMEINDE HAMBERGE

FÜR DAS GEBIET

SÜDLICH STRASSE „KIEFERNWEG“,

WESTLICH STRASSE „MÜHLENWEG“

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	2
2	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
2.1.4	Sonstige Festsetzungen	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Grünplanung	4
3	Ver- und Entsorgung	4
4	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	4
5	Kosten	4
6	Beschluss der Begründung	4

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 A der Gemeinde Hamberge für das Gebiet südlich Straße „Kiefernweg“, westlich Straße „Mühlenweg“.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan und auch dem Landschaftsplan der Gemeinde Hamberge.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Grundstück.

Der Bebauungsplan Nr. 2.4 A einschließlich seiner 4. vereinfachten Änderung trifft für dieses Grundstück aufgrund seiner besonderen Lage als Eckgrundstück abweichende Festsetzungen. Im Wesentlichen betreffen diese: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Mühlenweg und zum Kiefernweg hin, entsprechend engere Baugrenzen und eine Geschossflächenzahl von 0,2. Die Festsetzung „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen“ wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt. Die Begründung des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 2.4A führt zu den abweichenden Festsetzungen und deren planerischen Intension nicht gesondert aus. In Anbetracht der stetigen baulichen innerörtlichen Nachverdichtung in der Ge-

meinde führen die genannten restriktiven Festsetzungen aus heutiger Sicht der Gemeinde Hamberge zu nicht mehr begründbaren Nachteilen der Grundstückseigentümer. Zudem ist nach vollständiger Bebauung dieses Siedlungsbereiches eine mögliche besondere Situation des hier betroffenen Grundstückes nicht mehr in dem Maße gegeben.

Planungsziel ist daher die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ebenfalls zu ermöglichen. Angesichts der vorhandenen Siedlungsstruktur erscheint dieses gerechtfertigt und folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Planung

Das Plangebiet ist 1.560 m² groß.

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert erhalten.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird angesichts der neueren Baunutzungsverordnung 1990 abgesehen. Künftig gilt eine Grundflächenzahl (GRZ). Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden.

Entscheidend ist jedoch, dass die Bezugsgröße nach § 19 BauNVO, d. h. die Fläche des Baulandes (WA) vergrößert wird. Die bislang festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entfallen zugunsten einer Baugebietsfestsetzung. Dadurch ergibt sich die Baumöglichkeit für ein weiteres Einfamilienhaus. Letztlich werden die WA- Fläche und die Straßenverkehrsfläche den tatsächlichen Nutzungen angepasst.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Konsequenz der vorherigen Ausführungen wird ein zusätzliches Baufenster für ein weiteres Einfamilienhaus festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen Flächen von Hochbauten (Carports, Garagen) freigehalten werden, um hier negative gestalterische Auswirkungen zu unterbinden und den Grundsatz des Ursprungsplanes der Freihaltung dieses Bereiches beizubehalten.

2.1.4 Sonstige Festsetzungen

Angesichts der besonderen Situation der Geländehöhen im Plangebiet wird die textliche Festsetzung der Höhenlage verändert. Dieses ist städtebaulich erforderlich, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen zugleich aber auch ungewünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten. Stellplätze entstehen auf den Baugrundstücken, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

2.3 Grünplanung

Aufgrund der Planung ergibt sich die Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus. Der Versiegelungsgrad erhöht sich etwa um 200 m². Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass kraft Gesetzes kein Eingriffstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz gegeben ist und damit kein Ausgleichserfordernis besteht. Ebenso werden auch weitere naturschutzrechtliche Belange, wie beispielsweise Landschaftsbild und Artenschutz nicht berührt. Die neu zu bebauende Fläche liegt innerhalb einer geschlossenen Bebauung und wurde als Rasenfläche genutzt.

3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden.

4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch Inanspruchnahme des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie ggf. eines besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Zur Bodenordnung soll zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde ein Grundstückstauschvertrag mit entsprechendem Wertausgleich geschlossen werden.

5 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten durch aufgrund der Planung.

6 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hamberge am
gebilligt.

12. März 2008

Hamberge, 17. April 2008



P. J. & W. G.
(Beeck)
- Bürgermeister -