

Gemeinde Meddewade

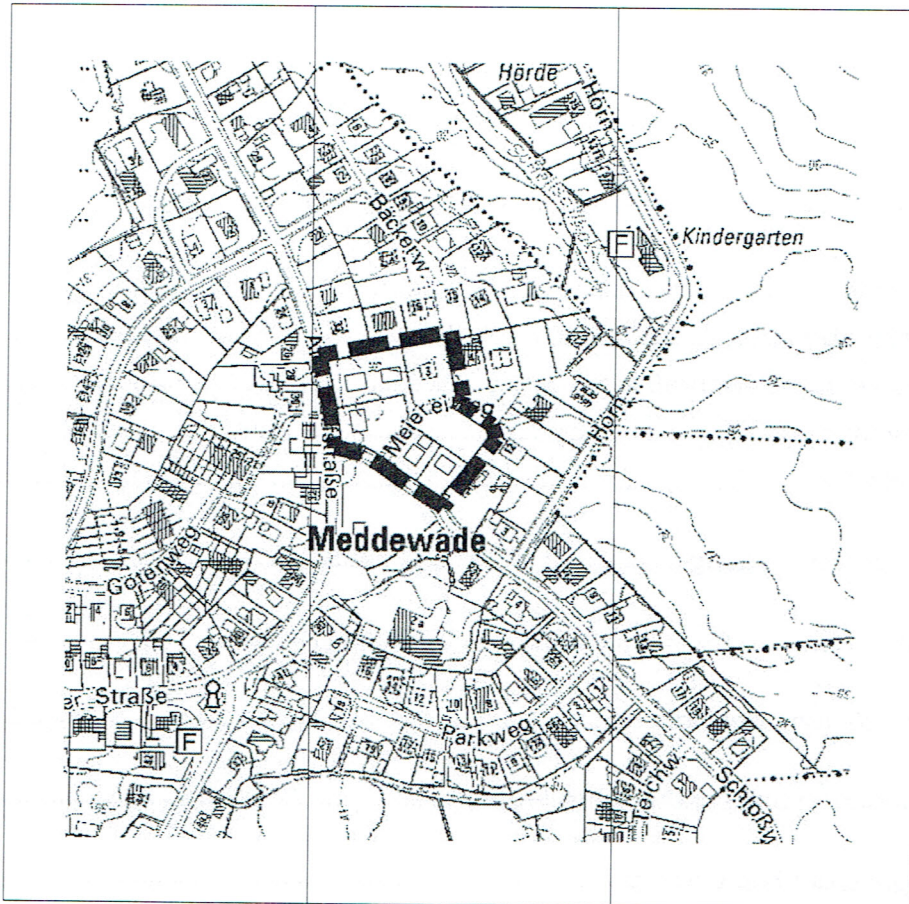
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung

Gebiet: Beidseitig Meiereiweg

Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet.....	3
1.5.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
2.	Planinhalt.....	4
2.1.	Städtebau	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung.....	4
2.3.	Immissionen	5
2.4.	Altlasten	5
3.	Ver- und Entsorgung.....	5
4.	Kosten.....	5
5.	Durchführung der Planung	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Laufe der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie der 1. Änderung hat sich gezeigt, dass im südlichen, dem mit MI 3 bezeichneten Teil des Plangebietes, die städtebaulichen Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Einzelfällen nicht eingehalten wurden.

Die Gemeinde möchte daher für den betroffenen Teilbereich des Mischgebietes eine effizientere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen und dazu die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anpassen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Meddewade gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen und Anpassungen. Das Gebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. An der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan werden keine Änderungen vorgenommen. Damit entwickelt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gem. Vorgabe des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Meddewades, östlich der Alten Dorfstraße, beidseitig des Meiereiweges. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 418, 419, 336.
Im Osten:	Nordöstliche, östliche Grenze der Flurstücke 336, 289.
Im Süden:	Südöstliche Grenze der Flurstücke 289, 402.
Im Westen:	Südwestliche Grenze der Flurstücke 402, 403, 343, östliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße.

1.5. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit zunehmender Umsetzung der Planinhalte und der damit einhergehenden Bebauung der Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes hat sich gezeigt, dass, besonders vor dem Hintergrund einer angestrebten mischgebietstypischen Nutzung, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erweitert werden sollte, um zusätzliche Spielräume für die Bebaubarkeit zu erreichen. Die Gemeinde möchte daher die Planung hinsichtlich einer effizienteren Ausnutzbarkeit der Grundstücke modifizieren und, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die zulässige bauliche Dichte neu regulieren. Hierzu sind für den zentralen, straßenseitigen Bereich des Mischgebietes Erhöhungen der GFZ sowie der max. zulässigen Firsthöhe vorgesehen. Grundsätzliche Planvorstellungen werden durch diese Planänderung nicht berührt.

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt lediglich durch eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Um die Nachfrage an nicht störenden Gewerbebetrieben in der zentralen Ortslage erfüllen und geeignete Flächen im Gemeindegebiet anbieten zu können, werden für den Planbereich die GFZ von 0,5 auf 0,63 sowie die zulässige Traufhöhe von derzeit 11 m auf 12 m erhöht. Dieses Teilgebiet ist im wirksamen B-Plan zum Maß der baulichen Nutzung gesondert behandelt, die übrigen Mischgebietsflächen weisen bereits eine geringere GRZ / GFZ / Gebäudehöhe auf. Diese Gliederung innerhalb des Mischgebietes bleibt erhalten. Die übrigen Planinhalte werden durch die Planänderung nicht berührt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen, hier ergeben sich keine Veränderungen.

2.3. Immissionen

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ sowie der Firsthöhe ergibt sich keine Veränderung der Immissionssituation im Plangebiet, es wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen initiiert, so dass von keiner Erheblichkeit ausgegangen wird.

2.4. Altlasten

Die Planung bewirkt keine Veränderung der Altlastensituation da keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden können.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Durch die Planänderung entstehen keine weiteren Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser muss gem. Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen.

4. Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten werden von einem privaten Vorhabenträger übernommen, diesbezüglich wird zwischen ihm und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung der Gemeinde Meddewade wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.10.2018 gebilligt.

Meddewade, 28. DEZ. 2018




Bürgermeister