

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5,

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

**FÜR EIN GRUNDSTÜCK IM WOCHENENDHAUSGEBIET BRODAU
SÜDWESTLICH DER STRAÙE HAFFKAMP (FLURSTÜCK 12/82)**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	3
3.1	Flächenzusammenstellung	3
3.2	Auswirkungen der Planung	3
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Verkehr	5
3.5	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
6	Kosten	6
7	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5, 5. vereinfachte Änderung der Gemeinde Schashagen für ein Grundstück im Wochenendhausgebiet Brodau südwestlich der Straße Haffkamp (Flurstück 12/82)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Eigentümer des Grundstücks 12/82 möchten die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen modernisieren und erweitern. Der Gebäudebestand im Westen des Grundstücks (Bungalow) soll ein neues Dach erhalten. Die Gemeinde Schashagen unterstützt das Vorhaben und möchte mit einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dafür werden eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, die geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung sowie ein Neuzuschnitt der überbaubaren Fläche erforderlich.

Die geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass ein Verfahren nach § 13 BauGB gewählt wird. 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.

Die Gemeinde Schashagen hat am 17.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 5. vereinfachte Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Vorgaben der Landesplanung aus dem Landesentwicklungsplan 2010 oder dem Regionalplan 2004 werden durch das Vorhaben nicht tangiert, da das Grundstück innerhalb festgesetzter Sondergebiete, die der Erholung dienen, liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen stellt Sondergebiet der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ bzw. „Wochenendhäuser“ dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung der Gemeinde Schashagen setzt den nördlichen Teil des Plangebietes als Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit der Zweckbestimmung „Laden/Gaststätte“ fest. Der südliche Teil ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ferien- und Wochenendhausgebiet Brodau südwestlich der Straße Haffkamp. Das Grundstück ist überwiegend bebaut. Westlich grenzen Ferienhäuser an das Plangebiet an. Nördlich verläuft die Straße Haffkampsredder; dahinter liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes befinden sich Wochenendhäuser.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 2.000 m ²	100 %
Gesamt:	ca. 2.000 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht den Eigentümern eine wirtschaftliche Nutzung ihres Grundstücks. Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder auf Belange des Naturschutzes werden nicht gesehen, da das Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich erhöht wird.

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für den nördlichen Teil des Plangebietes geändert. Das gesamte Grundstück wird nunmehr als Sondergebiet festgesetzt. Zusätzliche Ferienhäuser/ Ferienwohnungen sind dabei ausschließlich im südlichen eingeschossigen Bereich zulässig. Im nördlichen Teil sind nur die dort vorhandenen Nutzungen zulässig. Die dort zulässige Betriebswohnung dient dem Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Bezug auf die Grundfläche einheitlich für das Grundstück festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht mehr als erforderlich angesehen. Die Geschossigkeit wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Zusätzliche Ferienhäuser sind nur eingeschossig und nur in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Eine Begrenzung der Firsthöhe erfolgt analog zur angrenzenden Bebauung. Zur Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis max. 0,5 erforderlich.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die überbaubaren Flächen zur Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück ausreichend sind. Bauordnungsrechtliche Belange sind zu beachten. Die Baugrenzen entsprechen den geplanten Vorhaben.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße bleibt bestehen. Einzeleigentum soll nicht entstehen.

Sonstige Festsetzungen betreffen die vorhandene Trafostation im Norden des Plangebietes, die mit einem entsprechenden Symbol festgesetzt ist.

3.4 Verkehr

Verkehrliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist über die Straße Haffkamp erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Parkplätze stehen im Wochenendhausgebiet zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ist nur geringfügig, so dass von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Grünstrukturen mit Lebensraumpotenzial für geschützte Arten finden sich im Plangebiet nicht. Sollten bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschützte Arten (z.B. Schwalben oder Fledermäuse) berührt sein, ist im Baugenehmigungsverfahren der Artenschutz zu beachten.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die Festsetzungen beschränken sich auf das Pflanzgebot der 4. Änderung, welches im Bereich des vorhandenen Bungalows geringfügig modifiziert wird.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt, da zusätzliche Baurechte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dem Bestand nicht vorgesehen werden.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Seitens des Kreises Ostholstein werden 96 m³ gefordert. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen am 28.06.2016 gebilligt.

Schashagen, 10.10.2016

Siegel

(Holtz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 5, 5. vereinfachte Änderung ist am 06.10.2016 rechtskräftig geworden.