31. MAI 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15A (BA 1), 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE KELLENHUSEN

FÜR DAS GRUNDSTÜCK WALDSTRAßE 27

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB) UND DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**2**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**3**
3	**Begründung der Planinhalte**	**3**
3.1	Verkehr	3
3.2	Natur- und Artenschutz	3
4	**Ver- und Entsorgung**	**3**
5	**Kosten**	**4**
6	**Billigung der Begründung**	**4**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 15a (BA 1), 1. Änderung der Gemeinde Kellenhusen für das Grundstück Waldstraße 27

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Eigentümer des Grundstücks Waldstraße 27 möchten zu gegebener Zeit bauliche Veränderungen auf ihrem Grundstück vornehmen. Im Bebauungsplan Nr. 15a (BA 1) ist ein Gebäudeteil als erhaltenswert festgesetzt und mit einer Baulinie umgrenzt. Diese Festsetzungen stehen dem Vorhaben entgegen und schränken die Grundstücksnutzung erheblich ein. Da das erhaltenswerte Gebäudeteil Bestandteil der Gesamtbebauung auf dem Grundstück ist und kein Alleinstellungsmerkmal aufweist, sollen diese Festsetzungen entfallen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Erleichterung der Bebauung des Grundstücks) und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 350 m² 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 03.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a (BA 1), 1. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15a (BA 1) setzt WA-Gebiet mit zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Grundstück liegt an der Ecke Waldstraße/Kirschenallee und ist bebaut.

3 Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 15a (BA 1) trifft für das Grundstück Waldstraße 27 vergleichsweise enge Festsetzungen, die durch die vorhandene Bausubstanz aber nicht grundsätzlich gerechtfertigt sind. Um Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht unnötig zu erschweren, sollen die Festsetzungen für dieses Grundstück nun der Nachbarbebauung an der Waldstraße entsprechend gestaltet werden. Dazu wird auf die Festsetzungen zum Erhalt verzichtet und die überbaubare Fläche nunmehr nur durch Baugrenzen bestimmt. Die Baulinie entfällt. Negative Auswirkungen sind mit diesen Änderungen nicht verbunden, da die vorhandene Bebauung keine das Ortsbild stark prägende Wirkung aufweist. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a (BA 1) gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

3.1 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Gemeinde Kellenhusen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in den angrenzenden Flächen zur Verfügung.

3.2 Natur- und Artenschutz

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem nicht verändert, so dass eine höhere Ausnutzung nicht möglich ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Soweit Abrissarbeiten erfolgen, sind im Hinblick auf Fledermäuse die Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen am 31.05.2015 gebilligt.

Kellenhusen, 06.11.2015 Siegel (Nebel)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 15a (BA 1), 1. Änderung ist am 05.11.2015 rechtskräftig geworden.