

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 21

DER GEMEINDE OWSCHLAG

**für das Gebiet nordwestlich der Straße Tannengrund
und südlich des Heidteiches**

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- SATUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens 1
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 2
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 2
3.2	Maß der baulichen Nutzung 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 3
3.4	Baugestalterische Festsetzungen 3
3.5	Verkehrliche Erschließung 3
3.6	Ver- und Entsorgung 4
3.7	Natur und Landschaft..... 4
3.8	Hinweise 5
4	KOSTEN..... 6

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Owschlag, Kreis Rendsburg-Eckernförde für das Gebiet nordwestlich der Straße Tannengrund und südlich des Heidteiches

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Owschlag, südwestlich der Bahnlinie.

Der insgesamt ca. 9 ha große Geltungsbereich befindet sich zwischen der Straße Tannengrund und dem Heidteich, südwestlich der Bahnlinie.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes werden Anpassungen im südlichen Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 1,3 ha vorgenommen.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Im Planbereich befand sich früher ein Betonwerk, das vollständig zurück gebaut wurde. Im Hinblick auf die bevorstehende Bebauung wurden bereits Bodenarbeiten zur Egalisierung des Geländes sowie die Rodungsarbeiten innerhalb der Baufelder durchgeführt. Die Erschließung wurde bis auf die Straßenoberflächen, die Beleuchtung und die Begrünung vollständig hergestellt.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde ist am 03.08.2015 in Kraft getreten. Über eine 1. Änderung, die am 24.04.2017 in Kraft getreten ist, wurden geringfügige Anpassungen im Bereich der überbaubaren Flächen und der Straßenverkehrsflächen vorgenommen.

In der Sitzung am 11.12.2018 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Owschlag die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1)

Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Owschlag für dieses Verfahren gegeben.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Owschlag entsprechende Nutzung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Trotz intensiver Bemühungen ist es der Gemeinde Owschlag in den vergangenen Jahren nicht gelungen, genügend Investoren für das ursprüngliche Planungsziel, nämlich der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes sowie eines begleitenden Mehrgenerationendorfes zu finden. Diese sollten im Zentrum sowie im südlichen Plangebiet angesiedelt werden. Daher hat sich Gemeinde zusammen mit einem Vorhabenträger nun entschlossen, im südlichen Planbereich eine 'klassische', ortstypische Wohnbebauung zu ermöglichen.

In der Gemeinde Owschlag ist der Bedarf an Wohnbauland ungebrochen hoch. Dem gegenüber verfügt die Gemeinde derzeit nicht über ein entsprechendes Angebot. Im letzten Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 20 – Baugebiet Wühren) sind bereits alle Grundstücke verkauft und bebaut. Da der Gemeinde derzeit keine weiteren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, stellen die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 die einzige, kurzfristig realisierbare Alternative dar.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete wird nicht verändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Um das nun angestrebte Planungsziel zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf zukünftig 0,3 reduziert. Hiermit korrespondierend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher 1,2 auf zukünftig 0,6 reduziert.

Zudem wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher 3 auf zukünftig 2 reduziert.

Insgesamt soll hiermit eine ortstypische, aufgelockerte Wohnbebauung sichergestellt werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

An der Bauweise werden keine Veränderungen vorgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Hinblick auf das geänderte Baukonzept werden die Baugrenzen angepasst.

Um die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen direkt an der neu geplanten, relativ schmalen Erschließungsstraße, insbesondere parallel zur Straße auszuschließen, sind diese baulichen Anlagen im straßenseitigen Teil des Baugrundstücks nicht zugelassen, weil sie sich nachteilig auf den Straßenraum und die Verkehrssicherheit auswirken.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden nicht verändert.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung des neuen Baukonzeptes wird im südlichen Planbereich (der ursprünglich das Alten- und Pflegeheim aufnehmen sollte) eine zusätzliche Erschließungsstraße in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Da diese Straße nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient, erhält sie eine reduzierte Breite von insgesamt 4,50 m. Hiervon sollen 1,50 m farblich als Fußweg abgesetzt werden. Die Straße ist für alle Müllfahrzeuge, aufgrund der Kurvenradien jedoch nicht für Lastzüge befahrbar. Parken ist innerhalb dieses Straßenabschnittes nicht zulässig. Es ist vorgesehen, diese Straße als Einbahnstraße zu nutzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben nach dieser Änderung des Bebauungsplanes ca. 88 öffentliche Parkplätze im gesamten Baugebiet, wobei sich diese Anzahl durch die erforderlichen Grundstückszufahrten noch weiter reduzieren wird. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung des neuen Baukonzeptes ca. 66 öffentliche Parkplätze verbleiben werden.

Weiterhin wird in diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 84 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung SH (2016) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze herzustellen sind. Dies dient der Deckung des in einer ländlichen Gemeinde zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie dem Freihalten der sparsam bemessenen Erschließungsstraße von abgestellten Autos.

3.6 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes werden keine Änderungen vorgenommen.

3.7 Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sieht im Planbereich folgende Änderungen bezüglich der möglichen **Versiegelung** vor:

- die Anpassung der GRZ von 0,4 auf 0,3
- die planerische Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Baufeld

Diese Änderungen bewirken gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan auf den Baugrundstücken eine geringere Versiegelung (Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3) und im Bereich der Verkehrsfläche eine erhöhte Versiegelung. Diese unterschiedlichen Versiegelungen werden nachfolgend ermittelt:

Im Bebauungsplan Nr. 21 sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Flächen dargestellt:

Nutzung	Fläche	GRZ	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA	12.688 m ²	0,4 (zzgl. 50 % = 0,6)	7.613 m ²
Verkehrsfläche	376 m ²	1,0	376 m ²
gesamt	13.064 m ²		7.989 m²

In der 2. Änderung des B-Plan Nr. 21 sind in demselben Geltungsbereich folgende Flächen dargestellt:

Nutzung	Fläche	GRZ	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA	11.997 m ²	0,3 (zzgl. 50 % = 0,45)	5.399 m ²
Verkehrsfläche	1.067 m ²	1,0	1.067 m ²
gesamt	13.064 m ²		6.466 m²

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 21 werden aufgrund der veränderten Flächennutzungen und der veränderten maximalen Versiegelung der Wohnbauflächen geringere Flächenversiegelungen von 1.523 m² erfolgen.

Die Gemeinde Owschlag hält die bisherige Festsetzung Ziff. 3.2 hinsichtlich der Fassaden- und Dachbegrünungen für den Geltungsbereich dieser Änderung aufgrund des geänderten Bauungskonzeptes mit einer Vielzahl von Grundstücken nicht mehr für angemessen und praktikabel. Daher wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Anpassung der Grundflächenzahlen und die Anpassung der Verkehrsflächen kann eine **artenschutzrechtliche Betroffenheit** streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Die Reduzierung der Versiegelung (durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl) wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus.

3.8 Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Owschlag nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Kosten

Der Gemeinde Owschlag entstehen durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Planungs- und die Erschließungskosten durch einen Vorhabenträger sichergestellt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Owschlag am gebilligt.

Owschlag, den

.....

- Der Bürgermeister -