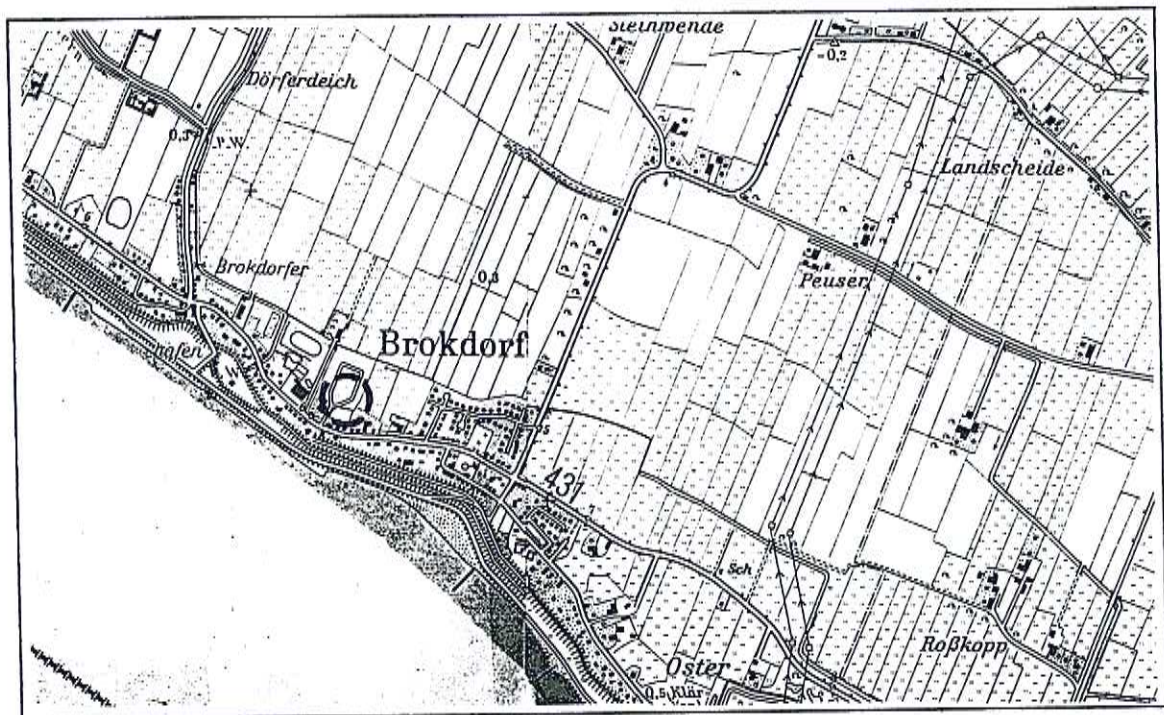




GEMEINDE BROKDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 7, 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG „DAMMANNSCHE WEIDE“



FÜR DAS GEBIET :
NORDWESTLICH DER STRASSE „AM TEICH“, SÜDLICH UND ÖSTLICH DER
GEPLANTEN ALLGEMEINEN WOHNBEBAUUNG IM GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 7



BEGRÜNDUNG

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPANUNG · SCHARLIBBE
Freischaffender Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe

Hauptstraße 12A 24613 Aukrug

Tel.: 04873/ 97 246 Fax 04873/ 97 100

BIS · S

Verfahrensstand : Satzungsbeschuß

Projektbearbeitung : Peter Scharlibbe

Datum : 21.08.1998, ergänzt 20.11.1998

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungserfordernis
4. Planinhalte
5. Grünordnung und Eingriffsregelung
6. Verkehr

Anlagen

Eigentümerverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB '98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB '98 durchgeführt werden.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB '98)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird begrenzt im Norden und im Westen durch die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Südosten durch die Straße „Am Teich“.

Der räumliche Plangebietsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 280 m², davon

85 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
195 m ²	Grünflächen, öffentlich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungserfordernis

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB '98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ konnte das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Brokdorf wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB in einer 2. Änderung geändert und zwischenzeitlich genehmigt. Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, so daß das „Entwicklungsgebot“ eingehalten bleibt.

3.2 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB '98 i.V.m. § 6 Abs. 1 LNatSchG)

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB '98 aufgestellt wird, sind erstmalige bzw. schwerere Eingriffe in Natur und Umwelt als bisher geplant nicht verbunden. Das vereinfachte Änderungsverfahren hat als Bezugsebene die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die den Änderungsbereich als Wohnbaufläche vorsieht. Eine Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Bebauungsplanebene, ebenso wie für die 2. vereinfachte Änderung. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist aus vorgenannten Gründen jedoch nicht erforderlich.

3.3 Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB '98)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für die südlich davon gelegene Wohnbebauung (altengerechtes Wohnen) schaffen zu können. Mit der Ausweisung von 4 Stellplätzen in einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind die Grundzüge der Planung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 jedoch nicht berührt.

Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ ist es, für die Wohnbebauung südlich der Straße „Am Teich“ die erforderliche Anzahl an Stellplätzen festzusetzen, die auf dem Grundstück selbst nicht nachgewiesen werden können. Zugleich soll durch grünordnerische Maßnahmen die Stellplatzanlage in die öffentliche Grünfläche integriert werden und durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen den benachbarten Wohnbaugrundstücken in ihrem Schutzbedürfnis Rechnung getragen werden. Da die öffentliche Grünfläche gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 Ausgleichsfunktionen übernimmt, bedarf es einer Ablösung der Stellplatzfläche im Einvernehmen mit der UNB des Kreises Steinburg.

4. Planinhalte (§ 9 Abs. 1 BauGB '98)

Die für die Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet umfaßt ausschließlich die Fläche der Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98 einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen, die als örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO textlich festgesetzt sind. Die Flächenanteile der außerhalb des Baugebiets festgesetzten Gemeinschaftsanlage wurden der Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets südlich der Straße „Am Teich“ durch eine textliche Festsetzung zugeordnet. Diese Zuordnung ist eindeutig und rechtsbestimmt, so daß die Nutzer der Gemeinschaftsanlage zugleich festgesetzt sind.

Da das allgemeine Wohngebiet ausschließlich der Unterbringung des privaten Verkehrs und deren Eingrünung dient, sind Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 ff BauNVO nicht erforderlich.

Für die Gemeinschaftsanlage als allgemeines Wohngebiet werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 92 Landesbauordnung textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

5. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB '98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammansche Weide“ in einer Flächengröße von ca. 85 m² verbunden. Die Stellplatzanlage soll in der öffentlichen Grünanlage nördlich der Straße „Am Teich“ in direkter, funktionaler Zuordnung zu der südlich davon gelegenen (altengerechter) Wohnbebauung möglichst behutsam eingebunden werden.

Da die öffentliche Grünfläche mit ihrer Bepflanzung bereits als Ausgleichsfläche für die Eingriffe aus der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 7 herangezogen worden ist, verbleibt mit der 2. vereinfachten Änderung ein Defizit, das zusammen mit der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde abschließend planungsrechtlich geregelt werden soll. Hierbei sind die erweiterten Möglichkeiten des BauGB '98 zum Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB '98 heranzuziehen.

Mit der 2. vereinfachten Änderung ist eine Bebauung einer Ausgleichsfläche zugunsten von Stellplätzen verbunden, die einer Ablösung entsprechend den Auflagen der unteren Naturschutzbehörde (UNB) bedarf. Der Ablösung kann jedoch nur zugestimmt werden, wenn die außerhalb des Plangebiets gelegene und mit der UNB abgestimmte Ausgleichsfläche um die Stellplatzflächengröße aufgestockt wird. Die Eignungsfähigkeit der zu benennenden Ausgleichsfläche wird durch die UNB festgestellt.

6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB '98)

Die Anzahl notwendiger Stellplätze kann gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 auf dem privaten Grundstück der Wohnbebauung südlich der Straße „Am Teich“ in dem erforderlichen Maße nicht nachgewiesen werden. Daher wird in Zuordnung zum allgemeinen Wohngebiet eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 4 Stellplätzen auf der gegenüber liegenden Straßenseite innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Grundfläche der Gemeinschaftsanlage kann gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes hinzugerechnet werden.

Brokdorf, den 15. April 1999

3 . Ausfertigung

