

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEAUNGSPLANES NR. 23

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

**FÜR DAS GEBIET – OBERE LÜBECKER STRASSE – WESTLICH DER
LÜBECKER STRASSE BZW. NÖRDLICH DES AMSELWEGES
IN AHRENSBÖK (AMSELWEG 16)**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Vorhandene Situation	3
1.4	Planungserfordernis	3
2.	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Verkehr	4
2.3	Grünordnung	4
2.3.1	Grünplanung und Ausgleichsbilanzierung	4
2.3.2	Umweltbericht	4
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	4
3	Immissionen	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	5
6.	Kosten	5
7.	Beschluss der Begründung	5

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ahrensböök für das Gebiet – Obere Lübecker Straße – westlich der Lübecker Straße bzw. nördlich des Amselweges in Ahrensböök (Amselweg 16);

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 23. Seit dem 28.05.1999 ist die 11. Flächennutzungsplanänderung verbindlich. Diese stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar.

Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök vom 4. Dezember 2003 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Ahrensböök; an der Oberen Lübecker Straße. Es befindet sich westlich der Lübecker Straße und nördlich des Amselweges. Insgesamt umfasst das Plangebiet nur das Flurstück 4/93 in der Flur 4 bzw. in der Gemarkung Ahrensböök (Amselweg 16).

Das Plangebiet ist von eingeschossigen Wohngebäuden umgeben, die dem Wohnen

dienen. Zudem schließt sich im Norden eine öffentliche Grünanlage an.

1.3 Vorhandene Situation

Innerhalb des Plangebietes steht ein Kirchengebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die nicht bebaute Fläche des Grundstückes wird gärtnerisch genutzt. Markantes Großgrün ist nicht vorhanden.

1.4 Planungserfordernis

Die zuständige Kirchenverwaltung hat beschlossen, die dem Plangebiet zugeordnete Kirchengemeinde Ahrensböök aufzulösen. Somit erfolgt zukünftig keine kirchliche Nutzung mehr auf dem Grundstück. Um eine weitere - der angrenzenden Bebauung angepasste - Bewirtschaftung des Plangebietes abzusichern, ist ein Verkauf dieses Flurstückes vorgesehen.

Damit sich das Plangebiet zukünftig in die angrenzende WA-Struktur einpasst, besteht das Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Daher wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

2. Planung

Die Größe der Baufläche umfasst ca. 1.030m².

2.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

Planzeichnung:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird von einer Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung abgeändert. Die Nutzung des Plangebietes regelt somit zukünftig der § 4 der Baunutzungsverordnung. Danach ist u.a. das Wohnen allgemein zulässig, aber auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solche Gewerbetreibender, die ihre Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 23.

Die textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls unverändert fort. Sie werden z.T. in ihrem Satzbau aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich abgeändert.

Die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

2.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den Amselweg. Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze vor Ort unterbringen zu können. Die Nutzung des Grundstückes ist bereits in die Parkplatzbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 23 mit eingeflossen. Ein darüber hinaus gehender Parkplatzbedarf ist durch diese Änderung nicht zu erwarten.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

Die Art und das Maß der baulichen Festsetzungen ändert sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 nicht. Folglich besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2.3.2 Umweltbericht

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m².

Innerhalb des Plangebietes sind keine neu zu bebauenden Grundflächen zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung des Plangebietes an die angrenzende Baustruktur. Daher hat die Planung keine Auswirkungen auf den Bewegungsraum von Kindern und Jugendlichen.

3. Immissionen

Die Planung ermöglicht die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Bedingt durch den bisher erhöhten Zielverkehr zum Plangebiet, ist keine weitere Erhöhung der Verkehrsbelastung durch diese Planung zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

7. Beschluss

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 28. Oktober 2004 gebilligt.

Ahrensböök, **07. Dez. 2004**




(Ekkehard Schaefer)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat am **20. Jan. 2005** in Kraft