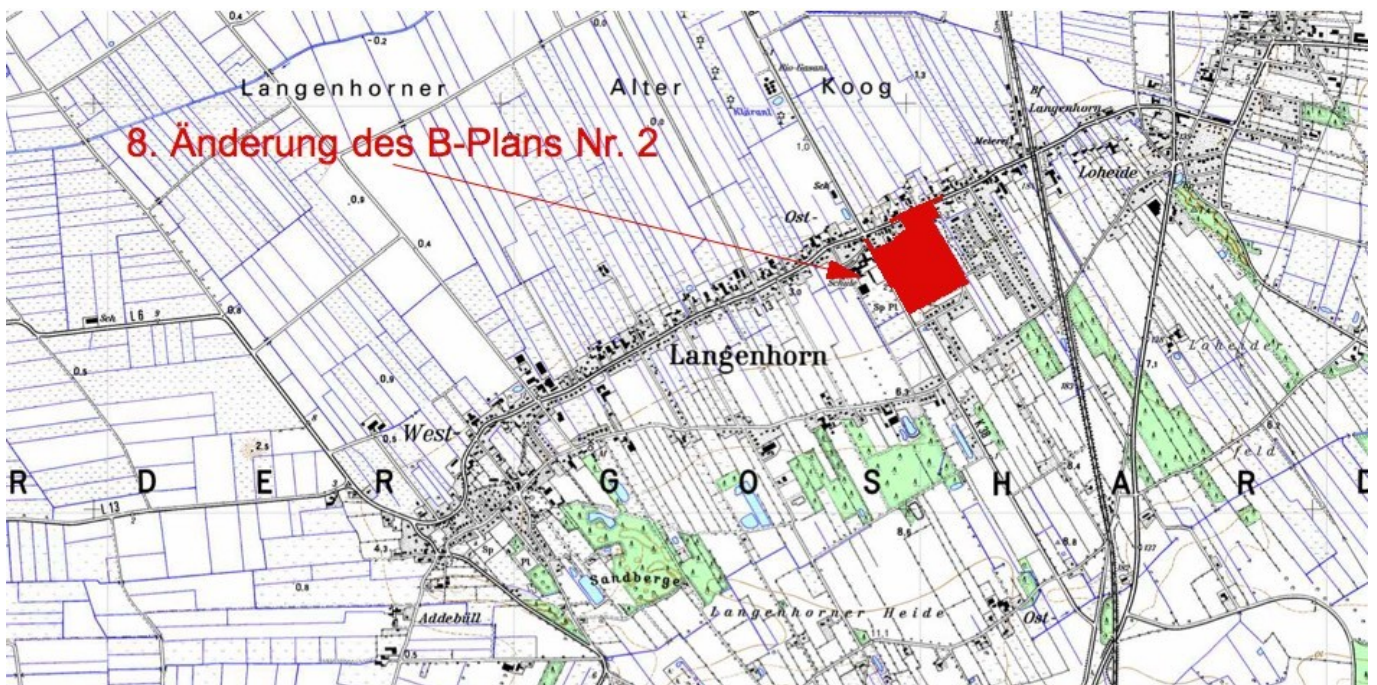

Gemeinde Langenhorn

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

Begründung



Auftraggeber: Gemeinde Langenhorn
Kreis Nordfriesland

Planung: **effplan.**
Brunk & Ohmsen
Große Straße 54
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 18 13 503
Mail: info@effplan.de

Stand: September 2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

STÄDTEBAULICHE BELANGE

1	Zusammenfassung.....	2
2	Beschreibung und Erfordernis der Planung.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
4	Verfahren, Rechtsgrundlage.....	3
5	Interkommunale Abstimmung, übergeordnete und kommunale Planung.....	4
6	Ziele und Zweck der Planaufstellung und Planungsgrundsätze.....	4
7	Städtebauliches Konzept und Gestaltung.....	4
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
9	Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung.....	5
10	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	6
11	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	6

STÄDTEBAULICHE BELANGE

1 Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenhorn möchte für ein in die Jahre gekommenes Wohnbaugebiet, Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2, südlich der Dorfstraße und nördlich des Hooger Wegs, auf Grund der notwendig anstehenden Anpassung der Gebäude an geänderte Wohnverhältnisse durch Um- und Neubauten, die bestehenden Festsetzungen entsprechend ergänzen und ändern. Zu diesem Zweck stellt sie die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 2 auf.

2 Beschreibung und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Langenhorn hat mit dem B-Plan Nr. 2 im Jahr 1974 ein Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend wurde ein „reines Wohngebiet (WR)“ bzw. ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Lediglich einige wenige Grundstücke an der nordwestlich verlaufenden Dorfstraße wurden als „Dorfgebiet (MD)“ und eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich Ecke Redlingsweg und Theodor-Storm-Straße, auf der sich eine Kindergarten befindet, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Die entstandenen Grundstücke sind bereits alle bebaut und in den nachfolgenden Jahren hat es im Rahmen der 1. bis 7. Änderung des B-Planes (1974 bis 2013) bereits diverse Ergänzungen und Anpassungen der ursprünglichen Festsetzungen gegeben.

Die erneute Änderung des B-Plans Nr. 2 erfolgt aus mehreren Gründen. Zum einem haben sich die rechtlichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren verändert. Hinzu kommt das Bedürfnis der Bevölkerung an eine individuellere und großzügigere Bauweise, für dessen Realisierung es auf Grund einer Vielzahl neuer Planungsideen und Baumaterialien vielseitige Möglichkeiten gibt. Entsprechend werden die bisherigen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Wohngebäude größtenteils aufgehoben, so dass den Bewohnern insgesamt mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Andere Festsetzungen werden wiederum, gemäß aktuellem Regelungsbedarf, ergänzt.

Des Weiteren möchte die Gemeinde mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) den aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnissen von mehr Wohnfläche gerecht werden und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Für eine bessere Lesbarkeit des B-Planes werden mit vorliegender Planung alle bisher vorgenommenen Änderungen in einem Plan zusammengefasst. Gleichzeitig wird die Struktur des Festsetzungskatalogs gemäß der Gliederung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) redaktionell angepasst.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und wird gemäß § 13 Abs. 2 (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Anpassung des F-Planes an die geänderte Nutzung ist nicht erforderlich, da sich an den Grundnutzungen „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohnbaugebiet“, „Dorfgebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ nichts ändern wird.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans Nr. 2 und liegt zentral in Langenhorn, zwischen der L13 (Dorfstraße) im Norden und dem Holmweg im Süden und hat eine Größe von ca. 13,7 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans Nr. 2

4 Verfahren, Rechtsgrundlage

Der Zweck des B-Plans entspricht dem § 8 des Baugesetzbuches (BauGB), der Inhalt entspricht im wesentlichen dem § 9 des BauGB. Der Plan wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt.

In der vorliegenden Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr die städtebauliche Rechtfertigung und das Erfordernis der Planung erkennbar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, er dient der Nachverdichtung der Bebauung innerörtlich gelegener Flächen. Folglich Die Größe der in ihm festgesetzten zulässigen Grundfläche liegt deutlich unterhalb der Grenze gemäß § 13a (1) Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (<20.000 m²).

Die Gemeinde stellt den B-Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 auf. Die Gemeinde sieht sowohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB als auch von der erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ab. Die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden ohne verkürzte Fristen durchgeführt. Von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe, welche umweltrelevanten Informationen verfügbar sind wird ebenfalls abgesehen.

5 Interkommunale Abstimmung, übergeordnete und kommunale Planung

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Betroffene benachbarte Gemeinden werden über die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zur Abstimmung mit ihren Belangen aufgefordert.

Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans (F-Plan) (Erstaufstellung aus dem Jahr 1981).

6 Ziele und Zweck der Planaufstellung und Planungsgrundsätze

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringt (vergl. § 1 (5) und (6) BauGB).

Bei ihrer Planung sind insbesondere folgende Punkte relevant:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung an eine zeitgemäße, energiesparende und moderne Bauweise
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

7 Städtebauliches Konzept und Gestaltung

Die bisher für das gesamte Baugebiet gültigen, textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Wohnhäuser sowie Nebenanlagen und Garagen entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung an eine moderne Bauweise, die mit einer Vielzahl von neuen Baumaterialien einhergeht. Diese ermöglichen sowohl energetische als auch gestalterische Optimierungen der Bestandsbebauung. Vor diesem Hintergrund soll eine „Lockerung“ der textlichen Festsetzungen mehr Planungs- bzw. Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Dagegen bleiben die Festsetzungen zur Geschossigkeit (bis auf wenige Ausnahmen eingeschossig) und Dachgestaltung der Hauptgebäude (Wohnhäuser) weiterhin bestehen, um das einheitliche „Gesicht“ des Baugebietes in seinen Grundzügen zu bewahren.

Zugelassen werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bei Dachneigungen zwischen 25 und 50°. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen aus Faserzementplatten, Blech und Schiefer zulässig, da die Nachfrage nach solchen Materialien bereits im Rahmen der Überplanung anderer Baugebiete in Langenhorn häufig geäußert und entsprechend von der Gemeinde zugelassen wurden.

Im Sinne einer umweltschonenden und sparsamen Energieversorgung werden Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) zugelassen.

Orientiert an der bestehenden Bebauung, wird die Firsthöhe (FH) mit 8,50 m festgesetzt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,2 auf 0,25 und damit zulässige Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht zum einen eine großzügigere Bauweise, die den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an mehr Wohnraum gerecht wird und zum anderen den Bedarf an Garten- und Spielhäusern sowie sonstigen Nebenanlagen für bspw. die Lagerung von Gartenutensilien.

Da der Bau von Garten- und Spielhäusern in den letzten Jahren bereits ohne planungsrechtliche Lenkung erfolgt ist, wird dies im Zuge der vorliegenden Planung mit entsprechenden Festsetzungen zur Verortung und Größenordnung nachgeholt. Damit werden bestehende Anlagen planungsrechtlich abgesichert und ein zukünftiger Wildwuchs derartiger Bauten verhindert.

In Einzelhäusern werden max. zwei Wohneinheiten zugelassen. In Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte und Hausscheibe max. eine Wohneinheit zulässig.

Um das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum weitestgehend einzudämmen, wurde der Festsetzungskatalog dahingehend ergänzt, dass auf jedem Grundstück mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Um wesentliche Störungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch zukünftig sicher ausschließen zu können, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen ausgeschlossen.

Um wesentliche Störungen innerhalb des Dorfgebietes auch zukünftig sicher ausschließen zu können, werden die gemäß § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen. Ebenfalls unzulässig sind auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 2 werden keine Änderungen vorgenommen, die sich wesentlich auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter auswirken. Für die Anwohner ergibt sich durch die Änderung des B-Planes lediglich mehr Gestaltungsspielraum in der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Möglichkeit, mehr Fläche für bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmen.

Der Charakter der Grundstücke wird sich in Folge dessen teilweise durch die Verwendung moderner Baumaterialien verändern.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einer Erhöhung des Flächenverbrauchs und zur Teil- und Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen, die mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere einhergehen können. Die Bodenstruktur wird in den Bereichen der baulichen Anlagen oberflächennah zerstört werden. Die gewachsene Struktur der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wird sich auf Grund der stärkeren Versiegelung verändern. Durch die geänderte Bodennutzung im Bereich der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt mit der Einschränkung, dass keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG betroffen sind. Im Plangebiet befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop.

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen Fang- und Schädigungs- sowie Störungsverbote für Arten, die unter dem besonderen Artenschutz stehen. Da die Eingriffe auf intensiv genutzten, gärtnerische Flächen, im direkten Anschluss von Wohnbebauung, statt finden werden, ist davon auszugehen, dass auf den Eingriffsflächen keine besonders geschützten Arten anzutreffen sind. Wesentliche Auswirkungen auf besondere Arten sind nicht zu erwarten.

9 Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für Wohngebäude vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen ist nicht gegeben.

11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Erschließung (Straße), Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Energie - und Kommunikationsnetz, Abfall- und Oberflächenwasserentsorgung sowie Einrichtungen zum Brandschutz sind bereits vorhanden und bleiben auch zukünftig erhalten.

Der geplante Neubau eines Wohnhauses im Teilgeltungsbereich 2 kann entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Langenhorn den,

der Bürgermeister