

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

**Gemeinde Langballig
Kreis Schleswig Flensburg**

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke"

für das Gebiet nördlich der "Schwarze Straße", westlich der Straße "Bäckerkoppel" und ostwärtig der Bebauung an der Straße "Am Markt".

Bearbeitet:

Schleswig) den 20.04.1999

Ingenieurgesellschaft nord
waldeharsburg 1 - 24837 schleswig - 0 46 21 / 3 40 21
siegfriedmühlweg 37 - 17192 waren (müritz) - 0 39 91 / 6 40 90

ign

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Langballig vom 21.12.1998 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Mit Datum vom 22.02.1997 ist der Bebauungsplan Nr. 8 "Osterlücke" der Gemeinde Langballig in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt insgesamt im Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Gemeinde Langballig das Ziel, den Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern. Die Änderung betrifft einen Teilbereich, der im Bebauungsplan Nr. 8 "Osterlücke" als *Mischgebiet* festgesetzt ist. Geändert wird der Bereich westlich der "Bäckerkoppel", nördlich der "Schwarze Straße" und ostwärtig der Bebauung an der Straße "Am Markt".

Die Lage des Änderungsbereiches ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte (M 1:25.000) dargestellt.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 3.597 m². Hinsichtlich der künftigen baulichen Nutzung im Änderungsbereich haben sich zwischenzeitlich die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde geändert. Dies veranlaßt die Gemeinde, eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Über die Änderung erreicht die Gemeinde Langballig u.a. eine durch sie gewünschte höhere bauliche Nutzung der Grundstücksflächen und aufgrund der Aufhebung der *Baulinien und Baugrenzen* sowie der *neu festgesetzten Baugrenzen* einen *erweiterten Gestaltungsfreiraum* für die künftigen Grundstückseigentümer.

2. Änderungen

Im folgenden werden die über die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 im einzelnen beschrieben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die von der Planänderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" weiterhin gelten.

2.1 Aufhebung der Baugrenzen und der Baulinien (Text Ziffer 2. und 3.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzten *Baugrenzen und Baulinien* werden im Änderungsbereich der Satzung aufgehoben.

Über den **Text Ziffer 4.** werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsänderung *neue Baugrenzen* mit veränderter Lage festgesetzt.

Mit der Aufhebung der *Baulinien und Baugrenzen* bzw. der neuen Festsetzung von Baugrenzen verfolgt die Gemeinde das Ziel, künftigen Grundstückseigentümern einen größeren Gestaltungsfreiraum für die Stellung der Gebäude auf den Grundstücksflächen einzuräumen. Darüber hinaus berücksichtigen die *neu festgesetzten Baugrenzen*, die angestrebt und städtebaulich gewünschte höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen, die über eine Anhebung der *Grundflächenzahl* erreicht wird, siehe **Text Ziffer 5.**

2.2 Festlegung neuer Baugrenzen (Text Ziffer 4.)

Wie in Ziffer 2.1 der Begründung dargelegt, werden im Geltungsbereich der Satzungsänderung die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt, die Baugrenzen.

Zur Verdeutlichung der Lage der *künftig geltenden Baugrenzen*, wie im **Text Ziffer 4.** festgesetzt, ist der Begründung die **Anlage 2** beigefügt, in der die veränderte Lage der Baugrenzen dargestellt ist.

Auf die Festsetzung von *Baulinien* hat die Gemeinde verzichtet und begründet dies mit einem gewünschten größeren Gestaltungsfreiraum für die Stellung der Gebäude auf den Grundstücksflächen.

2.3 Anhebung der Grundflächenzahl (Text Ziffer 5.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzte *Grundflächenzahl* wird im Änderungsbereich geändert und vom Faktor 0,4 auf den Faktor 0,6 neu festgesetzt, um eine städtebaulich gewünschte höhere bauliche Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Aus Sicht der Gemeinde ist die angestrebte höhere Nutzung der Grundstücksflächen am vorgesehenen Standort städtebaulich vertretbar.

Es ist zu beachten, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen* im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung und *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird* bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).

2.4 Aufhebung der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen (Text Ziffer 6.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" erfolgte Festsetzung *Umgrenzung von Gemeinschaftsstellplätzen* wird im Änderungsbereich der Satzung aufgehoben.

Es entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, für diese Nutzungszwecke einen *engen Rahmen* vorzugeben.

2.5 Aufhebung der Begrenzung der Lage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (Text Ziffer 7.)

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" erfolgte Festsetzung (Bebauungsplan Nr. 8, Text, Ziffer 4.1), nach der die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in einem Abstand von unter 2,50 m zum Fuß der festgesetzten und zu erhaltenden Knicks und Gehölzpflanzungen sowie zum Fuß der festgesetzten aufzusetzenden und zu bepflanzenden Knicks nicht zulässig ist, wird im Änderungsbereich der Satzung aufgehoben.

Die Gemeinde sieht aus heutiger Sicht keine Veranlassung, im Änderungsbereich der Satzung eine solche Regelung zu treffen.

2.6 Aufhebung von festgesetzten Pflanzgeboten (Text Ziffer 8. und 9.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzte *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und *Anpflanzungen von Bäumen* werden im Änderungsbereich der Satzung aufgehoben.

Aus heutiger Sicht sieht die Gemeinde nicht mehr die Veranlassung, aus städtebaulichen Gründen derartige Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches der Satzung zu treffen.

2.7 Änderung der zulässigen Wandhöhe (Text Ziffer 10.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzte *Wandhöhe im Bereich der Traufe* wird im Änderungsbereich der Satzung geändert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung der *Örtlichen Bauvorschriften* nach § 92 der Landesbauordnung, siehe textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke", Ziffer 6.1.2.

Die zulässige Wandhöhe im Bereich der Traufe wird von maximal 4,00 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 5,00 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe angehoben. Diese Änderung ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die maximal zulässige Firsthöhe, wie im Bebauungsplan Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzt, maximal 9,00 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen darf. Diese Festsetzung bleibt unverändert.

2.8 Änderung der zulässigen Dachneigung (Text Ziffer 11.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" festgesetzten *Dachneigungen* werden im Änderungsbereich der Satzung geändert.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Örtliche Bauvorschrift* nach § 92 der Landesbauordnung.

Im Bebauungsplan Nr. 8 "Osterlücke" ist die zulässige Dachneigung auf maximal 30 Grad festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich eine zulässige Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 35 Grad zugelassen. Die übrigen Festsetzungen über zulässige Dachneigungen (*Örtliche Bauvorschriften* des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke") gelten weiterhin.

3. Auswirkungen der geänderten städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der Erhöhung der zulässigen *Grundflächenzahl* vom Faktor 0,4 auf den Faktor 0,6 ist davon auszugehen, daß innerhalb des Änderungsbereiches der Satzung eine höhere Versiegelung der Flächen vorgenommen wird, als dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Osterlücke" möglich war.

Aus Sicht der Gemeinde Langballig ist die nun zusätzlich mögliche Versiegelung nicht so erheblich, daß im Zusammenhang mit den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen, die die Gemeinde für den Änderungsbereich entwickelt hat, ein weitergehender Ausgleich erforderlich ist. Daher verzichtet die Gemeinde im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplanes auf zusätzliche Maßnahmen für den Ausgleich.

Auch der Verzicht auf die Festsetzung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* und von *Einzelbäumen* im Änderungsbereich bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner besonderen Maßnahmen für den Ausgleich.

Bei diesen Entscheidungen hat die Gemeinde berücksichtigt, daß die im Bebauungsplan Nr. 8 "Osterlücke" *nachgewiesene Ausgleichsfläche* den seinerzeit ermittelten Ausgleichsbedarf überschreitet.

4. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Eine Ergänzung der vorhandenen Anlagen wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.04.1999 gebilligt.

Langballig, den 22.4.1999


(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSKARTE

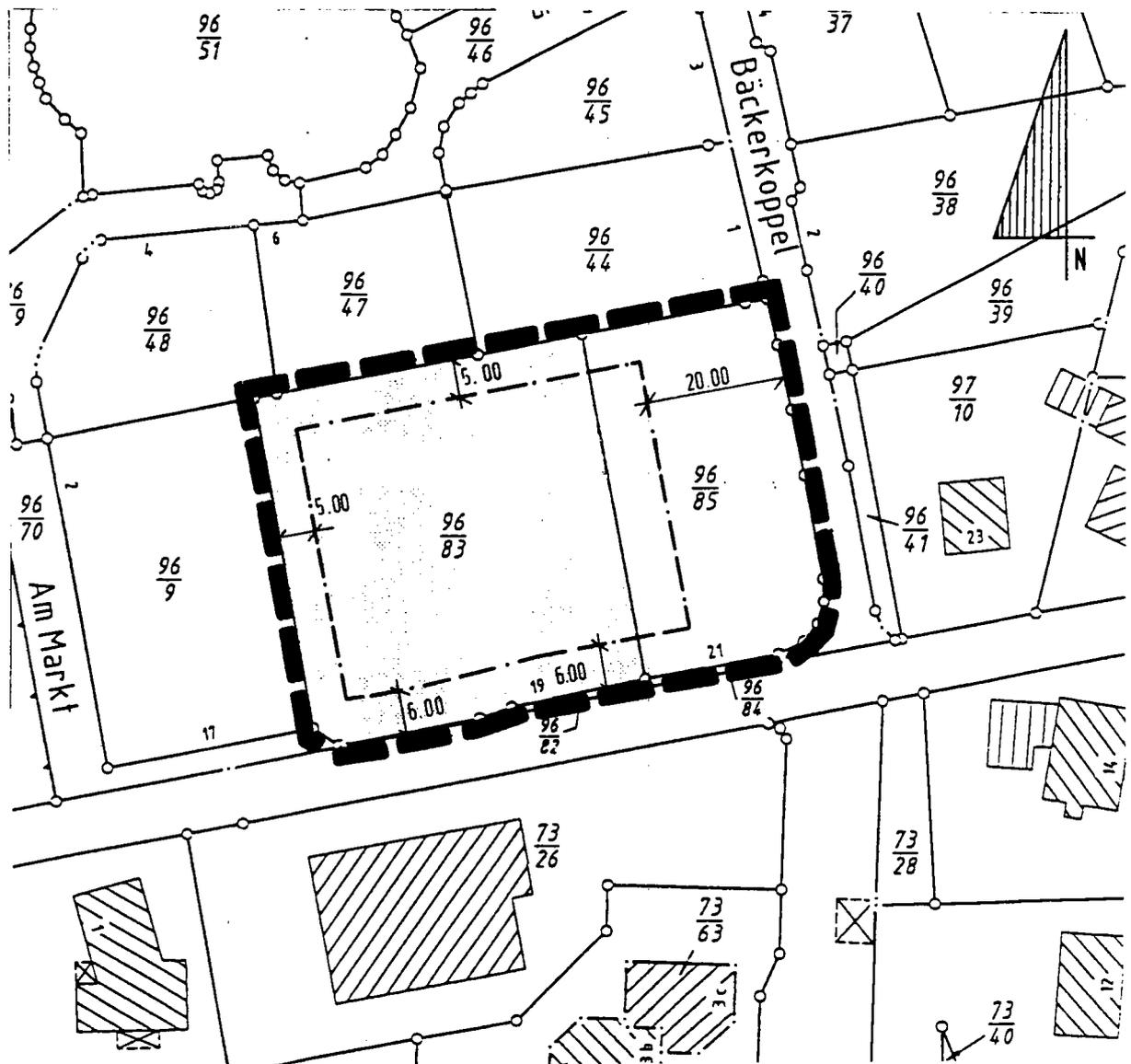
M. 1 : 25000



Anlage 2 zur Begründung der
Gemeinde LANGBALLIG
Kreis Schleswig - Flensburg

über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
" Osterlücke "

Festsetzung der Baugrenzen
M. 1 : 1000



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
 Baugrenze