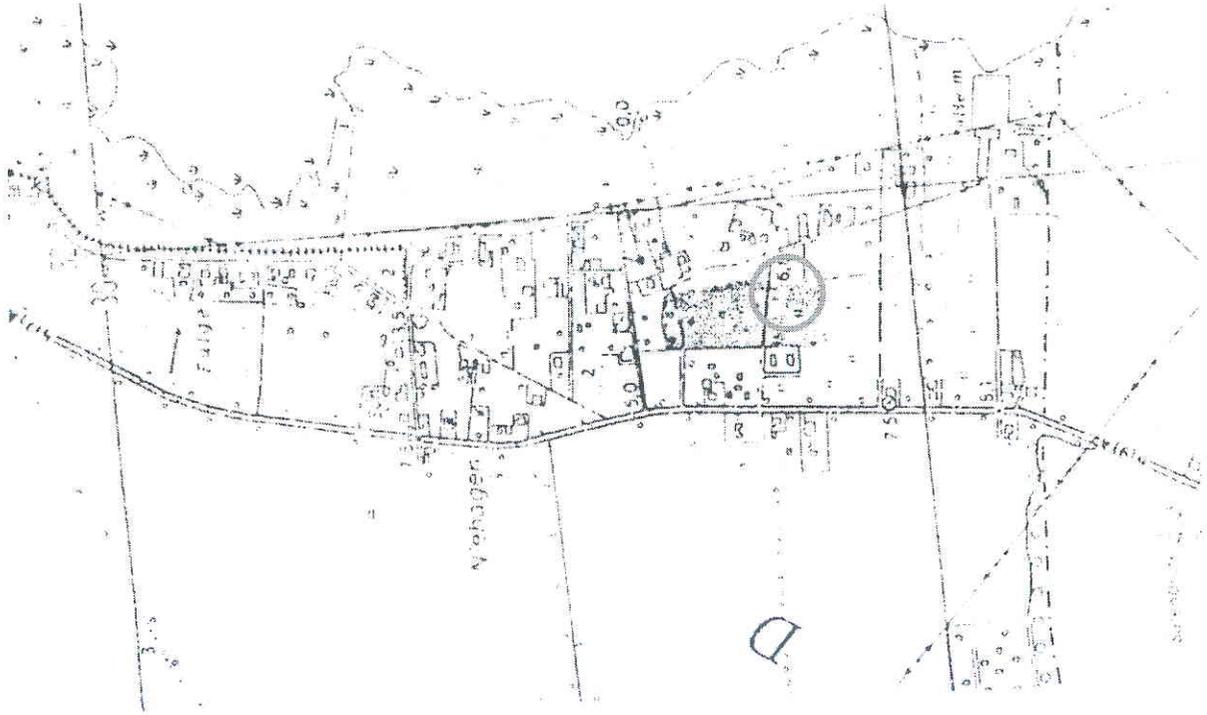


# Gemeinde Ahrenshoop



## **Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Bauernreihe“**

der Gemeinde Ahrenshoop nach § 13 BauGB

Stand Oktober 2003

## **Rechtliche Grundlage**

Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

## **Planungsstand**

Die Gemeinde Ahrenshoop hat seit dem 25.11.1997 einen rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Bauernreihe“. Die 2. Änderung umfasst die Teilung einer überbaubaren Grundstücksfläche zur besseren nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

## **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Ahrenshoop hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die geringfügige Änderung wird laut UVPG weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine UVP- Pflicht erforderlich.

## **Planungsanlass, städtebauliche Konzeption**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass es für die Gemeinde sinnvoller wäre, wenn auf dem überplanten Bereich nur verhältnismäßig kleinteilige Gebäude entstehen können.

Aus den derzeitigen Festsetzungen der GRZ von 0,28 mit einer Grundstücksgröße von 2505 m<sup>2</sup> und der überbaubaren Grundstücksgröße von derzeit 24,5 m x 15 m (367,5 m<sup>2</sup>) könnte die überbaubare Grundstücksfläche voll ausgelastet werden. Um dies zu umgehen, um nicht einen großen Baukörper von 367,5 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen zu lassen soll die Änderung so angepasst werden, dass zwei kleine ortstypische Fischlandhäuser entstehen können. Durch diese geplante Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft nach Süden und zur angrenzenden vorhandenen Bebauung im nördlichen und westlichen Bereich erreicht. Dies entspricht dem städtebaulichen Grundgedanken der Gemeinde.

Da durch die geplante Reetdacheindeckung der Häuser ein gewisser Abstand untereinander erforderlich wird, soll die Baugrenze in zwei kleine überbaubaren Grundstücksflächen aufgeteilt werden. Dies soll so geschehen, dass die Größe der beiden überbaubaren Grundstücksflächen zusammen die Größe der derzeit vorhandenen Baugrenze nicht wesentlich überschreiten darf.

Durch die Verkleinerung der Bauflächen ergeben sich konstruktionsbedingt auch geringere Firsthöhen, die sich bei 9,80 m ergeben. Die Dachneigung sollte nicht mehr als 48° betragen.

## Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Zerschneidung und kleinteiliger Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig, um hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich. Somit werden die Kriterien der vereinfachten Änderung (§ 13 BauGB) gewahrt.

## Gegenwärtige Nutzung

Der Bereich der durch die Änderung überplant wird ist derzeit noch nicht bebaut. Die straßenmäßige Erschließung ist bereits erfolgt.

## Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch die Neuausweisung der zwei neuen Baufelder, die zusammen keine unwesentliche Mehrversiegelung aufweist, sollte auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

### Berechnung der Versiegelung

Die derzeit überbaubare Grundstücksgröße hat eine Fläche von 367,50 m<sup>2</sup> (24,5m x 15m).

Bei den zukünftigen Baufeldern ergeben beide Flächen zusammen eine Größe von 369 m<sup>2</sup>.

Da nur eine geringfügige Flächenüberschreitung zur bisherigen überbaubaren

Grundstücksfläche stattfindet sollte hier wegen der Geringfügigkeit von keiner Vergrößerung des Baugebietes ausgegangen werden und somit die Berechnung von Eingriff und Ausgleich vernachlässigt werden.

Alternativ könnte aber im östlichen Bereich die festgesetzte zu pflanzende Hecke (Länge 30 m) um einen Meter verbreitert werden mit gleicher Arten- und Pflanzqualität wie bisher, um hierdurch die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege zu entsprechen.

## Erschließung

Die Erschließungskonzeption des Plangebietes braucht nicht geändert werden, da sie ausreichend bemessen ist. Demzufolge fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

Ahrenshoop, 10.5.04

Bürgermeister .....

