



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK, KRS. RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SAALSKAMP“

FÜR DEN TEILBEREICH I: ÖSTLICH DER SCHULSTRASSE UND WESTLICH DES JAKOB-HINRICHS-WEGES
 (HAUS-NRN. 2, 4 UND 6)

FÜR DEN TEILBEREICH II: WESTLICH DES SPIELPLATZES AM SAALSKAMP (HAUS-NRN. 7 UND 9)

BEARBEITUNG : 30.04.2002/12.06.02/
 16.09.02

SCHRABISCH + BOCK
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 PAPANENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29
 E-MAIL: ARCHITEKTEN@-SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 11.12.2002 red. (gem. Satzungsbeschuß)

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ‚Saalskamp‘ für die Teilbereiche I - östlich der Schulstraße und westlich des Jakob-Hinrichs-Weges (Haus-Nrn. 2, 4 und 6) – und II - westlich des Spielplatzes am Saalskamp (Haus-Nrn. 7 und 9) - erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2002.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2002 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

2. Lage und Größe der Geltungsbereiche der Teilbereiche I und II

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung in der Form der Teilbereiche I und II ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung. Der Teilbereich I befindet sich in dessen westlichem Teil, östlich der Schulstraße und westlich des Jacob-Hinrichs-Weges; der Teilbereich II liegt in der Mitte v.g. Planes, östlich des Birkenweges und westlich des Saalskamps (s. Planzeichnung). Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung hat eine Flächengröße von ca. 0,5 ha.

3. Bestand

Teilbereich I:

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde mit der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für eine Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO überplant. Diese Planung setzt drei maximal dreigeschossige (incl. Staffelgeschoß) Wohngebäude für Geschosswohnungen mit einem flachgeneigten Zeltdach sowie dreißig – direkt von der Schulstraße erschlossene - Stellplätze fest. Der Grund für die damalige Festsetzung war die Schaffung von alternativen Wohnformen zu den traditionellen Einfamilienhäusern für z.B. junge Familien.

Teilbereich II:

Der Teilbereich II ist mit zwei Einzelhäusern bebaut.

4. Anlaß sowie Erfordernis der Planung

Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen ist in der Gemeinde Wattenbek sehr groß. Gleichmaßen ist die Nachfrage nach den im rechtskräftigen B-Plan im **Teilbereich I** ausgewiesenen v.g. Wohnformen nicht vorhanden und wird auch für die Zukunft nicht gesehen.

Die Änderung im **Teilbereich II** besteht darin, einen Teil der Fläche des im rechtskräftigen B-Planes geplanten, jedoch nicht mehr notwendigen Wendehammers den Grundstücken Flurstück 20/48 und 20/49 zuzuordnen .

Den geschilderten Anlässen zufolge hat die Gemeinde Wattenbek beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 für den o.g. Geltungsbereich, bestehend aus v.g. zwei Teilbereichen, in einer 3. Änderung der Nachfrage entsprechend anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung zu schaffen.

5. Inhalt der Planänderung, geplante Nutzung und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und §§ 18,19, 20, 22 BauNVO)

Vorgenannter Anlassbeschreibung entsprechend, jedoch unter dem Aspekt eines breiteren Wohnformenangebotes sowie unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen ist für den **Teilbereich I** ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise (§ 20 u. § 22 BauNVO) ausgewiesen worden, wobei die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von nur Doppelhäusern und Hausgruppen (s. § 22(2) BauNVO) weiter detailliert ist, um dadurch den nachbarschaftlichen Strukturen Rechnung zu tragen. Analog sind auch die absoluten Gebäudehöhen mit 12 m üB. Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) sowie die Dachneigung von 25°- 48° festgesetzt worden, wodurch eine Steuerung der Höhenentwicklung vorgenommen wird.

Auch die Ausweisung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (§ 19 BauNVO) entspricht überschlägig der Grundstücksausnutzung der vorherigen Planung bzw. der südlichen Nachbarschaftsbebauung am „Neuen Kamp“.

Gegenüberstellende Flächenbilanzierung (Teilbereich I):

Gegenüberstellung des bisher möglichen und des zukünftig möglichen Versiegelungsgrades durch die neue Bebauung (in m²):

Mögliche Versiegelung aufgrund der in dieser Planung (3. Änderung) festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 :

4.440 m ² Grundstücksgröße x 0,3 (GRZ)	=	1.332,00 m ²	
zzgl. mögl. 50 % Versiegel. gem. § 19(4) BauNVO	=	666,00 m ²	
		<u>1.998,00 m²</u>	1.999,80 m²

Mögliche Versiegelung der vorherigen Planung (2. Änd.):

840 m ²	=	840,00 m ²	
zzgl. 50 % s. oben	=	240,00 m ²	
		<u>1.260,00 m²</u>	./1.260,00 m²

Zusätzliche mögliche Versiegelung gegenüber der vorherigen Planung=**738,00 m²**

/...

Ausgleich des über die vorherige Planung hinausgehenden Eingriffes gem. § 1a Abs. 3 BauGB:

Die Gemeinde Wattenbek verfügt über ein Öko-Konto, aus dem ca. 10.000,00 m² Fläche noch nicht in Anspruch genommen sind.

Die für den Ausgleich des Eingriffes i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Fläche von ca. 740 m² wird aus der v.g. verfügbaren Fläche herausgenommen und in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wattenbek und dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluß gesichert.

Im Teilbereich II ist ein Teil der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche, die im Zuge der Erschließungsplanung nicht benötigt wurde, den beiden unmittelbar angrenzenden Grundstücken zugeschlagen worden; die Baugrenzen sind entsprechend verändert worden. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der Ausnutzbarkeit wurden gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Änderungen vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änd., bleiben von dieser Planänderung unberührt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches für die Teilbereiche I und II ist bereits vorhanden. Der private ruhende Verkehr wird im Zuge der Hochbauplanung auf den Grundstücken nachgewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Erschließung der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 5 bereits erstellt worden.

8. Umweltschützende Belange gem. § 1a BauGB

Entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB werden umweltschützende Belange nicht berührt.

9. Wesentliche Auswirkungen dieser Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Negative Auswirkungen dieser Planung werden nicht erwartet, da diese Planung sich in Quantität und Qualität den nachbarschaftlichen Strukturen – wie vor beschrieben – anpasst. Ein gegenüber der vorherigen Planung erhöhtes störendes Verkehrsaufkommen ist aufgrund der v.g. Festsetzungen (Pkt. 5.) ebenfalls nicht zu erwarten.

10. Kosten

Kosten aus diesem Änderungsverfahren werden der Gemeinde Wattenbek nicht entstehen.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.2002,
Wattenbek, den 19.12.2002

Gemeinde Wattenbek


.....
- Bürgermeister -



Siegel