

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Oeversee

Amt Oeversee

Auftraggeber:	Gemeinde Oeversee Bürgermeister Ralf Bölck Tornschauer Str. 3-5 24963 Tarp
Projektbezeichnung:	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Treene“

Projekt-Nr.:	5-199-18	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de	04.12.2018 Datum / Unterschrift	

Verfahrensstand:	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere: _____
------------------	---

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlage des Plangebietes	2
2.	Lage des Plangebietes und bestehende Nutzung	3
3.	Planungserfordernis	3
4.	Inhalt der Planung	4
4.1	Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	4
5.	Umweltprüfung	5
6.	Durchführung der Maßnahme	5

1. Gesetzliche Grundlage des Plangebietes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Treene“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.2018 aufgestellt, entworfen und ausgelegt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Treene“ wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Treene“ wird der planungsrechtliche Rahmen für den Wiederaufbau des niedergebrannten „Historischen Kruges“ geschaffen.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden erfüllt.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Lage des Plangebietes und bestehende Nutzung

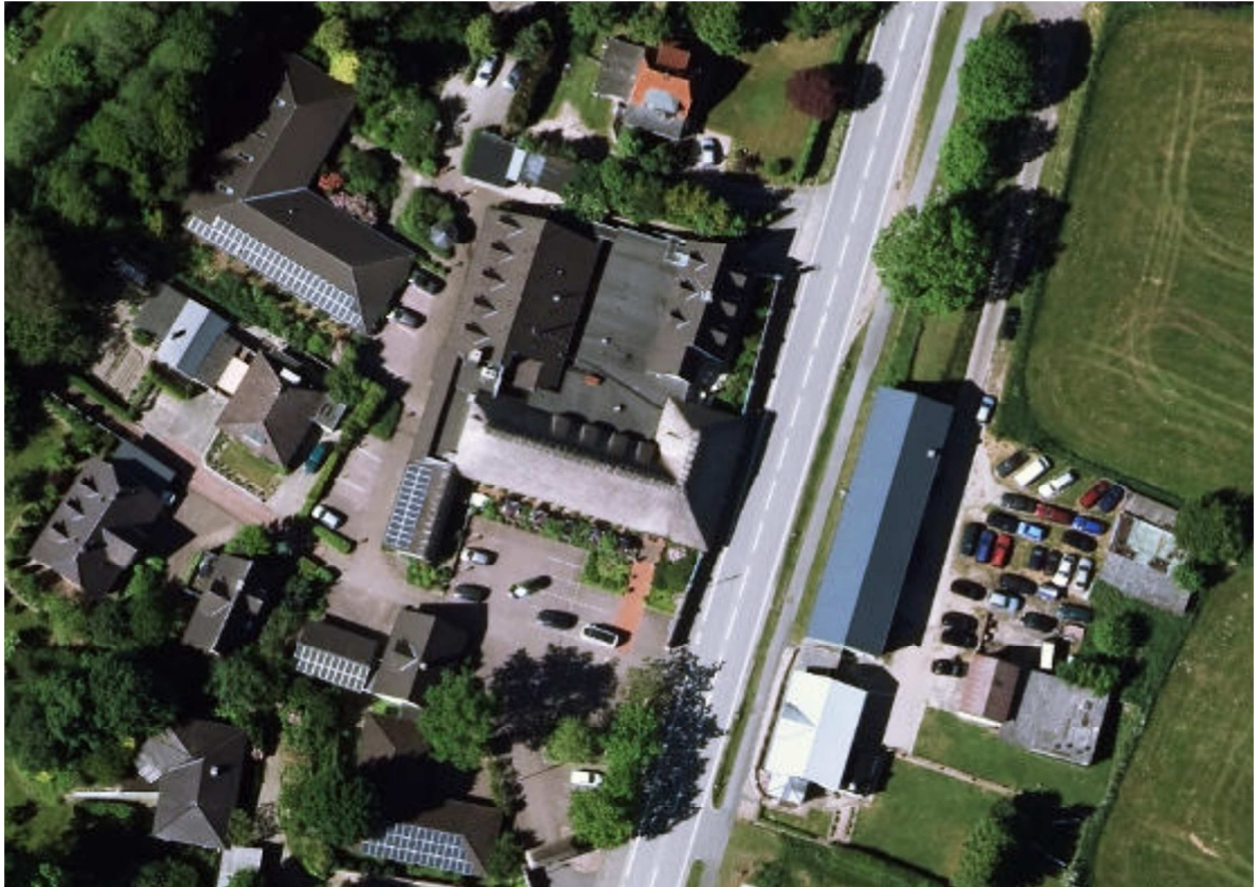


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit dem bis dato bestehenden Gebäude des Historischen Kruges (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich westlich der Landesstraße 317, östlich der Treene, innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 14 mit MI 6 bezeichneten Mischgebietes in nordöstlicher Lage der Ortslage Oeversee.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der „Historische Krug“ der Gemeinde Oeversee. Hierbei handelt es sich um ein Hotel und eine Gaststätte mit weitreichender Tradition und ortsbildprägender Charaktereigenschaft. Durch einen Großbrand im Sommer 2018 ist das Hauptgebäude des „Historischen Kruges“ vollständig niedergebrannt.

3. Planungserfordernis

Nach dem verheerenden Brand war der Entschluss, den „Historischen Krug“ wieder aufzubauen, schnell gefasst. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Schleswig-Flensburg stellte sich jedoch heraus, dass die aktuell geltende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, die Parameter für den Wiederaufbau in gleichem Umfang nicht hergeben. Speziell die Baugrenzen und die festgesetzte GRZ/GFZ sind nicht ausreichend dimensioniert.

Um den Wiederaufbau in gleichem Maße zu gewährleisten, muss daher der Bebauungsplan Nr. 14 geändert werden. Dies geschieht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden künftig den bisherigen Nutzungen entsprechen.

4. Inhalt der Planung

Der Inhalt der Planung bezieht sich vor allem auf die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, um einen Wiederaufbau in gleichem Umfang planungsrechtlich zu ermöglichen. In diesem Zuge sollen auch die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der vorhandenen Stellplätze sowie die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckungen angepasst werden.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 14 unter anderem durch die Festsetzung der GRZ und GFZ definiert. Die bisher vorhandene Bebauung des „Historischen Kruges“ überstieg die festgesetzten Werte bisher, sodass ein Wiederaufbau in gleichem Umfang planungsrechtlich nicht möglich ist. Eine Berechnung ergab, dass für den Wiederaufbau in gleichem Umfang einer GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 erforderlich ist. Diese Werte werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entsprechend neu festgesetzt. Darüber hinaus weichen auch die Baugrenzen von der tatsächlichen Bebauung ab. Die Baugrenzen werden ebenfalls in erforderlichem Maß angepasst. Dies betrifft insbesondere die südwestliche Ecke des Baufeldes sowie den nordöstlichen Bereich entlang der Landesstraße, wo sich bisher bereits Mauerwerk befand.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Bestand unverändert. Es soll lediglich durch Festsetzung einer Umgrenzung von Stellplatzflächen die bereits stattfindende Nutzung der Stellplätze im südlichen Teil des Geltungsbereiches auch künftig sichergestellt werden. Die gewählte Festsetzung entspricht somit ebenfalls der bisherigen Nutzung.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der gewählten zulässigen Dacheindeckungen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das niedergebrannte Gebäude verfügte über ein Reetdach, welches aus Brandschutzgründen für den Wiederaufbau nicht in Frage kommt. Um dennoch eine adäquate Dacheindeckung für den Neubau zu gewährleisten, wird die Liste zulässiger Materialien um engobierte Dachziegel und Kunstreet erweitert. Bei der Engobierung handelt es sich um eine spezielle Beschichtung der Dachziegel, welche robuster gegen Schmutz und Witterungseinflüsse ist, jedoch keine hochglänzenden Eigenschaften hat und somit auch nachbarschaftliche Belange nicht berührt. Kunstreet soll als zusätzliche Alternative zum bisherigen Reet dienen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Erhöhung der GRZ und GFZ wird der Eingriff in das Schutzgut Boden planungsrechtlich zwar erhöht, jedoch entsprechen die neuen Festsetzungen den bisher vorherrschenden Gegebenheiten. Faktisch kommt es daher im Bestand zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder anderweitigen Eingriffen.

6. Durchführung der Maßnahme

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2019 gebilligt.

Oeversee, den

.....

.....
Bürgermeister/-in

Anlagen:

- Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Treene“