

§ 10

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 23**

**"WOHNGEBIET ALTE GÄRTNEREI,**

**ÖSTLICH FUCHSBERGREDDER"**

**DER GEMEINDE MÖNKEBERG,**

**KREIS PLÖN**

Stand: 30. April 2013

## 1) RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 der Gemeinde Mönkeberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei den Änderungen handelt es sich lediglich um die Veränderung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie die Anpassung der festgesetzten Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens in einem begrenzten Teilbereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 23. Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen nicht.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Mönkeberg wurde am 06.11.2011 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Er stellte für das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 Wohnbauflächen dar.

## 2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am 27.02.2012 von der Gemeindevertretung gefasst und am 05.04.2012 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mönkeberg "Nachrichten aus Mönkeberg" ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 19.04.2012 durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 BauGB verzichtet. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2013 bis 18.02.2013 während der Öffnungszeiten des Amtes Schrevenborn, Dorfplatz 2, 24226 Heikendorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.01.2013 durch Abdruck in den Nachrichten aus Mönkeberg bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

## 3) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Mönkeberg liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 27/10, 31/2 und 128/2. Bei dem Flurstück 27/10 handelt es sich um in der Vergangenheit durch eine Gärtnerei genutzte Flächen. Zwischenzeitlich ist die durch den B-Plan Nr. 23 vorbereitete Neubebauung der Fläche des Geltungsbereiches mit Wohnhäusern größtenteils erfolgt.

Das Plangebiet ist von der Dorfstraße aus über den Fuchsbergredder für den Fahrverkehr erschlossen. Es grenzt im Osten und im Süden an die vorhandene Bebauung, im Norden schließt sich ein Spielplatz an, im Westen z.T. Wohnbebauung, z.T. Grünflächen auf ehemals zur Kiesgewinnung genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10.728 qm.

Die Topografie des Geländes ist in Teilbereichen stark bewegt. Es weist Höhen zwischen 33,0 m über NN im westlichen Bereich sowie 39,0 m über NN im östlichen Bereich des Plangebietes auf.

4) **ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG**

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 23 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen. Die Gemeinde hat dabei die übergeordneten Ziele der Raumordnung beachtet und städtebauliche Zielsetzungen entwickelt, die auch für die vorliegende Planänderung fortgelten. Weitergehende Ausführungen hierzu sind der Begründung zum B-Plan Nr. 23 zu entnehmen.

Anlass der Planänderung ist die Behebung eines Planungsfehlers der bei der Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens der geplanten Gebäude entstanden ist. Für einen Teilbereich der geplanten Bauflächen hätte die Umsetzung der im B-Plan Nr. 23 getroffenen Festsetzung zur Höhe des Fertigfußbodens der Gebäude bedeutet, dass diese in erheblichem Umfang in die vorhandene Topografie hätten eingegraben werden müssen. Für die betroffenen Flächen werden nunmehr veränderte Höhenfestsetzungen getroffen.

Darüber hinaus wird es erforderlich die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße zu verändern, da durch eine veränderte Straßenplanung und inzwischen erfolgte Grundstücksverkäufe die im B-Plan Nr. 23 vorgegebene Mindestgrundstücksgröße teilweise nicht eingehalten werden kann.

Ziel der Planaufstellung ist die Verbesserung der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücksanteile durch Anhebung der maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Durch die veränderte Planung wird der Umfang an erforderlichen Bodenbewegungen reduziert. Allerdings können die Gebäude auf den betroffenen Grundstücken nunmehr in Relation zur Umgebungsbebauung und bezogen auf NN eine größere Gesamthöhe erreichen.

5) **PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgen lediglich zwei Änderungen von textlichen Festsetzungen in Teil B des Bebauungsplanes.

Die erste Änderung betrifft eine Ergänzung der Textziffer 1.4 zur Festsetzung der Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Abweichend von der für das übrige Plangebiet geltenden Regelung, die eine maximale Höhe von 0,5 m über der zugeordneten Erschließungsfläche vorsieht, werden für die Grundstücke 4 und 5 in den Teilgebieten C und E maximale, absolute Höhen über NN (Normal Null) vorgegeben.

Für das Grundstück 4 wird eine maximale Fertigfußbodenhöhe von 37,40 m über NN (Normal Null) und für das Grundstück 5 eine maximale Fertigfußbodenhöhe von 36,58 m über NN festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe bleibt unverändert und ist auf die jeweils festgesetzte maximale Höhe über NN für die jeweiligen Grundstücke bezogen.

Mit der veränderten Höhenfestsetzung soll erreicht werden, dass sich die geplanten Gebäude besser in die vorhandene Topographie einfügen und größere Bodenbewegungen bzw. Abgrabungen vermieden werden.

Die textliche Festsetzung 1.5 zur Mindestgrundstücksgröße wird von bislang 500 m<sup>2</sup> auf 450 m<sup>2</sup> abgesenkt, um den tatsächlichen Gegebenheiten gerecht zu werden. Durch die konkrete, gegenüber dem ursprünglichen Entwurf veränderte Straßenplanung und durch auf Basis des ursprünglichen Straßenausbauentwurfes vorgenommene Grundstücksteilungen sind Grundstücksgrößen entstanden, die kleiner als die ursprünglich vorgesehenen 500 m<sup>2</sup> sind.

Alle übrigen in Planzeichnung und Text vorgenommenen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten weiterhin fort.

Mönkeberg, den 09. JUL. 2013



Der Bürgermeister