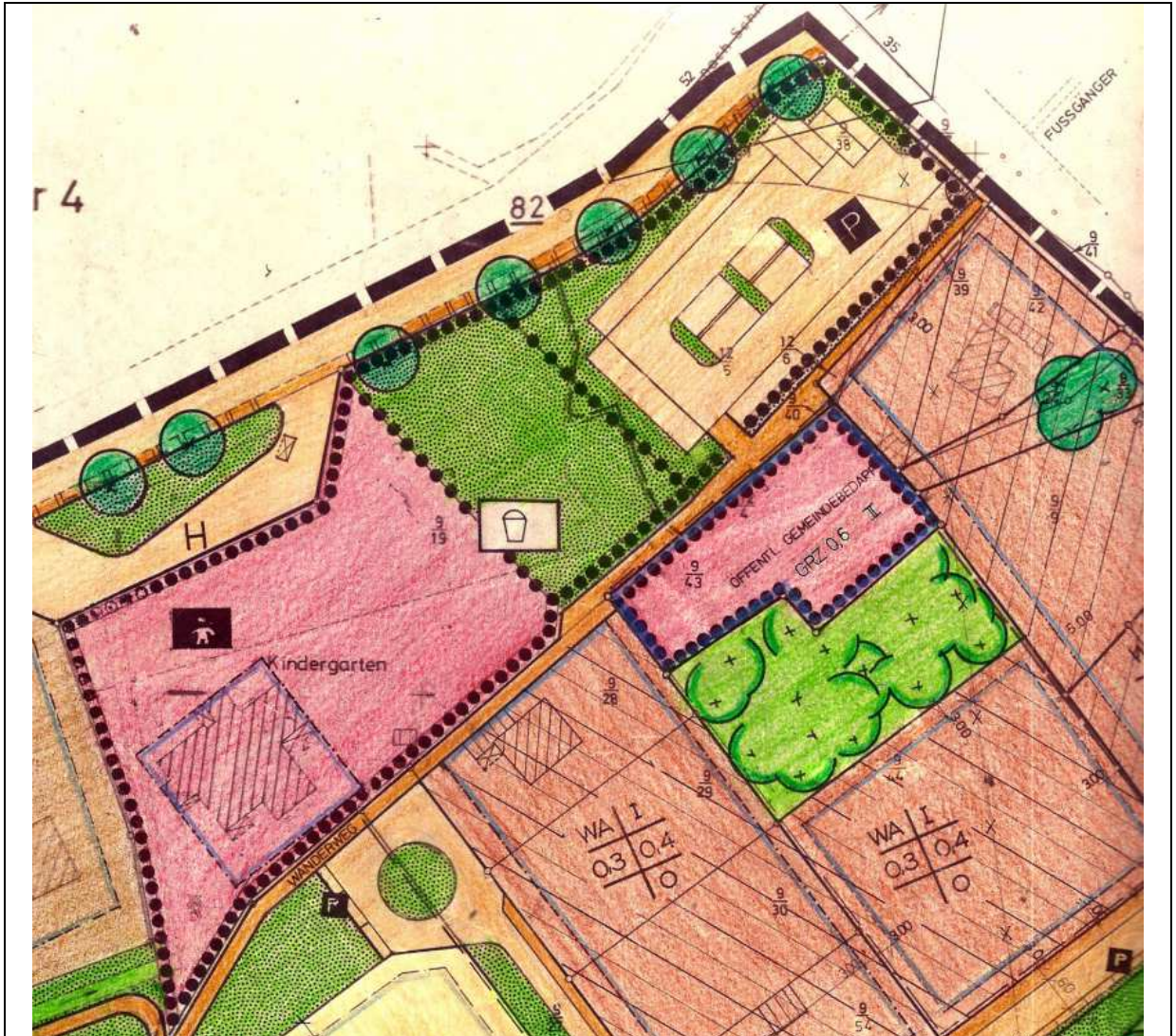


LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
GEMEINDE GARTOW

BEBAUUNGSPLAN

SCHÄFERKAMP-NEUFASSUNG - 1. ÄNDERUNG



Ausschnitt des Bebauungsplans Schäferkamp-Neufassung (1981)

BEGRÜNDUNG

Entwurf Mai 2016

EWS EKKE WITT STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG HAUPTSTR. 19, 29456 HITZACKER, ekke.witt@t-online.de

Begründung
zum
Bebauungsplan
Schäferkamp - Neufassung - 1. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Veranlassung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Änderungen der Festsetzungen	3
4 Auswirkungen der Planung	4
5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	5
5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	5
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.3 Begründung der Planungsentscheidung	5

1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Schäferkamp-Neufassung wurde am 01. November 1981 rechtskräftig. **Bestand**

Er setzt im nordöstlichen Bereich Gemeinbedarfsflächen für den Kindergarten, einen Spielplatz, einen öffentlichen Parkplatz und südlich davon eine Gemeinbedarfsfläche für das Postamt fest.

Westlich und östlich der Fläche für die Post sind Allgemeine Wohngebiete, südlich ist eine Grünfläche mit Kahlschlagverbot des vorhandenen Baumbestands festgesetzt.

Das Fachwerkgebäude in der Gemeinbedarfsfläche wurde bis vor einigen Jahren von der Deutsche Post AG verwendet. Das Hausgrundstück wurde im Jahre 2015 durch Privatinvestoren übernommen, um Tagespflegeeinrichtungen und Wohnungen in dem zu sanierenden Bestandsgebäude und neu zu erstellenden Erweiterungsbauten zu betreiben. **Planungserfordernis**

Da Tagespflegeeinrichtungen und Wohnungen nicht mit der Bebauungsplan-Festsetzung ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ vereinbar sind, bedarf es dieser 1. Änderung des Bebauungsplans.

Planungsziele dieses Bebauungsplans sind unter anderem:

- Aufhebung der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und Neufestsetzung als Allgemeines Wohngebiet.
- Erweiterung der Baufläche nach Süden in den Bereich der privaten Grünfläche um ca. 380 m².
- Erweiterung der Baufläche des Änderungsbereichs nach Norden in die derzeit festgesetzte Öffentliche Grünfläche, Spielplatz. **Planungsziel**

2 Planungsgrundlagen

Da diese 1. Änderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch die Innenentwicklung des Gebietes dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet.

**Vereinfachtes
Verfahren nach
§13a BauGB**

Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich entsprechend dieser 1. Änderung des Bebauungsplans berichtigt werden.

**Flächennutzungs-
plan**

3 Änderungen der Festsetzungen

Die Gemeinbedarfsfläche im Flurstück 9/90 (alt 9/43) wird neu als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird die festgesetzte Nutzung der umgebenden Wohngrundstücke aufgenommen, und die im Änderungsbereich neu geplanten Wohnungen und die Tagespflegeeinrichtungen werden ermöglicht.

**Gemeinbedarf zu
WA**

Die Erwerber des ehemaligen Postgebäudes haben die Gelegenheit einen Geländestreifen von ca. 380 m² des südlich angrenzenden Grundstücks zu erwerben. Aufgrund dieser Möglichkeit wurde die Baufläche um den entsprechenden Flächenanteil nach Süden erweitert.

**Erweiterung der
Baufläche nach
Südosten**

Die Erweiterung der Baufläche nach Nordwesten in den Bereich des festgesetzten aber nicht ausgebauten Kinderspielplatzes hinein wird durch einen einzeln stehenden Baum begrenzt. Die südwestliche Grenze der Baufläche ergibt sich aus einer Verlängerung der entsprechenden Grenze des Flurstücks 9/90. Die Grenze zum Parkplatz entspricht der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

**Erweiterung der
Baufläche nach
Nordwesten**

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze.

Baugrenzen

Zum Parkplatz hin wurde der Abstand auf 1,50m verringert, damit am Bestandsgebäude noch z.B. Vorbauten für den Wetter- und/ oder Sonnenschutz möglich werden.

Zum Schutz einer Bestandseiche, die entsprechend festgesetzt ist, wurde die neue Baugrenze an der Südwestgrenze des Grundstücks um 5,00 m versetzt, d.h. sie verläuft 8,00m von der Grundstücksgrenze.

**zu erhaltende Be-
standseiche**

Der Abstand der Baugrenze von 5,00m zur Nordwestgrenze dient ebenfalls dem Schutz eines Bestandsbaums an der Grundstücksgrenze.

Für die zu ändernde Gemeinbedarfsfläche war eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die neu festgesetzte WA-Fläche ist die GRZ auf 0,4 reduziert, da dies nach § 17 BauNVO 1990 den zulässigen Maximalwert für WA-Gebiete darstellt. Durch diese Verringerung der zulässigen Versiegelung der Grundstücksfläche wird gleichzeitig die Inanspruchnahme von bisherigen Grünflächen berücksichtigt, obwohl Spielplätze auch in umfangreichem Maße mit versiegelten Flächen (z.B. Skaterbahnen, Basketball-Felder, Gerüsten mit Fallschutzmatten etc.) ausgebaut werden können. **GRZ = 0,4**

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO bleibt unberührt, um Raum für die Unterbringung z.B. privater Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Ein Umweltbericht ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a **Kein Umweltbericht** BauGB nicht erforderlich.

4 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der festgesetzten Änderungen ist möglicherweise eine Verlegung des bestehenden Fußweges vom öffentlichen Parkplatz zum Kindergarten erforderlich. Die neue Fußwegverbindung kann über den südwestlichen Bereich der Restfläche des öffentlichen Spielplatzes nach Norden an die bestehende Fußweg-Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Hahnenberger Straße geführt werden. **Veränderte Wegeführung**

Der Rat der Gemeinde Gartow hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in seiner Sitzung am beschlossen.

Gartow,

(Siegel)

Bürgermeister

5 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

5.1 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.3 Begründung der Planungsentscheidung