

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

**DES BEAUNGSPLANES NR. 5**

**DER GEMEINDE AHRENSBÖK**

FÜR DAS GEBIET FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LÜBECKER STRASSE, AM  
HAYCKENSTIFT, INSTENWEG UND WALDSTRASSE IN AHRENSBÖK;  
„INSTENWEG/AM HAYCKENSTIFT“

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB § 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB) gilt

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O   O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,      TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE      WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ahrensböök für das Gebiet zwischen Lübecker Straße, Am Hayckenstift, Instenweg und Waldstraße in Ahrensböök; „Instenweg/Am Hayckenstift“;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 seit dem 18. Juli 2001. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök beschloss am 21.11.2002 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Bei der Veräußerung des Plangebietes hat sich gezeigt, dass für einige große Baugrundstücke kein Bedarf auf dem aktuellen Wohnungsmarkt besteht. Gerade die in der 2. vereinfachten Änderung dargestellten Grundstücke haben eine wesentliche Bedeutung für die Gesamtauflucht des jeweiligen Straßenzuges. Daher ist eine baldige Schließung dieser Baulücken aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Somit wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

Die beschriebene Zielsetzung soll durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden. Diese Änderung ermöglicht dann eine weitere Teilung der Grundstücke.

### **2. Planung**

#### **2.1 Bebauung**

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

##### Teil A: Planzeichnung

(siehe dazu Zahlenangaben in der Planzeichnung):

1. die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilbereich A,
2. die Veränderung der Firstrichtung im Teilbereich A,
3. die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilbereich B,
4. die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. des Flurstückes 5/26 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Teilbereich B,

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles des der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

#### **2.2. Grünplanung**

Die Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung gelten aus dem Ursprungsplan weiterhin fort. Daher führt diese Änderung zu keiner Erhöhung der

baulichen Nutzung. Ein Ausgleich im Sinne des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

### **3. Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5**

#### **3.1 Veränderung der Baugrenzen**

(siehe dazu Änderung Nr. 1 und 3 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.1 der Begründung)

Die neuen Baugrenzen führen die begonnene städtebauliche Struktur – in einer leicht geänderten Form – weiter. Diese Änderungen ermöglichen jedoch in der Teilfläche A (Änderung 1) den Bau eines weiteren Einfamilienhauses und in der Teilfläche B (Änderung 3) den Bau eines Doppelhauses statt eines Einzelhauses. Da nach den Festsetzungen im Ursprungsplan je Einzelhaus 2 Wohnungen im Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind, ändert sich die Anzahl der möglichen Wohnungen im Teilbereich 2 nicht. Im Teilbereich 1 wird jedoch theoretisch der Bau von 2 zusätzlichen Wohnungen möglich.

Bei 2 zusätzlichen Wohnungen ist folgender Quellverkehr in der Spitzenstunde (MGS) zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times \text{Pkw – Bestand} \\ &= 0,35 \times 74 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{26\text{Pkw/h}} \end{aligned}$$

Somit erhöht sich der Quellverkehr in der Spitzenstunde (MGS) von 25Pkw/h auf 26 Pkw/h (siehe dazu Begründung Ziffer 2.2 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5). Die Anliegerstraßen im und außerhalb des Plangebietes sind ausreichend dimensioniert, um diese geringe Erhöhung zu bewältigen.

Die neuen Grundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die max. 74 Wohneinheiten sind - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 12 bis 25 Parkplätze zu schaffen. Ca. 23 Parkplätze können entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden (siehe dazu Begründung Ziffer 2.2 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5). Somit stehen auch weiterhin ausreichend Parkplätze im Baugebiet bereit.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Folglich sind Auswirkungen der Änderungen auf die Grundzüge nicht erkennbar.

#### **3.2 Veränderung der Firstrichtung**

(siehe dazu Änderung Nr. 2 in der Planzeichnung, Punkt 2.1 der Begründung)

Durch die Änderung der Firstrichtung verlagert sich der städtebauliche Abschluss der Gebäudefront des betroffenen Straßenzuges vom Wendehammer nach Süden an den vorhandenen Knick. Da die geänderte Baugrenze und die südlichste Ausrichtung des Dachfirstes auf der gleichen Höhe liegen, wie die Vorgaben aus dem

Ursprungsplanes, ist diese Änderung mit dem Auge sicherlich kaum wahrnehmbar. Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Zielkonzeption der Gesamtplanung aus.

### 3.3 Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

(siehe dazu Änderung Nr. 4 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.1 der Begründung)  
Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. des Flurstückes 5/26 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist erforderlich, um die Erschließung der neu geplanten nördlich gelegenen Doppelhaushälfte sicherstellen zu können. Das davon betroffenen Flurstück 5/27 ist noch nicht veräußert. Daher ist diese Änderung durch einen entsprechenden Eintrag in das Grundbuch noch kurzfristig umsetzbar.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat keine Auswirkungen auf die ursprünglich geplanten Grundstückszuschnitte. Somit wirkt sich diese Änderung ebenfalls nicht auf die Gesamtplanung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus.

### 3.4 Fazit

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Aus den genannten Gründen sind alle Änderungen von untergeordneten Gewicht bzw. von geringer städtebaulicher Bedeutung. Daher führen sie:

- ⇒ Zu keinem Verlust des planerischen Grundgedankens,
- ⇒ Zu keinem Verlust der bisherigen Konzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Gesamtplanung,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung.

Folglich greifen die aufgeführten Änderungen und Gründe nicht in das Leitbild der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und rechtfertigen daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch.

## 4. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht

## 5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök am 19.06.2003 gebilligt.

Ahrensböök, 19. Juli 2003



On Vernehmung:  
Hans-Joachim Dackler  
Hans-Joachim Dackler  
(Eckehard Schhafer)  
A.Ob. Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 19.07.2003 in Kraft.