

Stand: 6. Juni 2017

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN ES DER INNENENTWICKLUNG NR. 20 DER GEMEINDE FAHRENKRUG

für das Gebiet "Fläche nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlstedter Straße und westlich der Straße Zum Karpenteich"



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	7
2.2	Erschließung	8
2.3	Grünplanung	9
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	11
3	Emissionen und Immissionen	11
4	Ver- und Entsorgung	11
5	Hinweise	11
5.1	Bodenschutz	11
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
7	Städtebauliche Daten	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Bauliche Nutzung	12
8	Kosten für die Gemeinde	12
9	Verfahrensvermerk	12

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 12

Plan: 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20 der Gemeinde Fahrenkrug
Stand: 06.06.2017

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

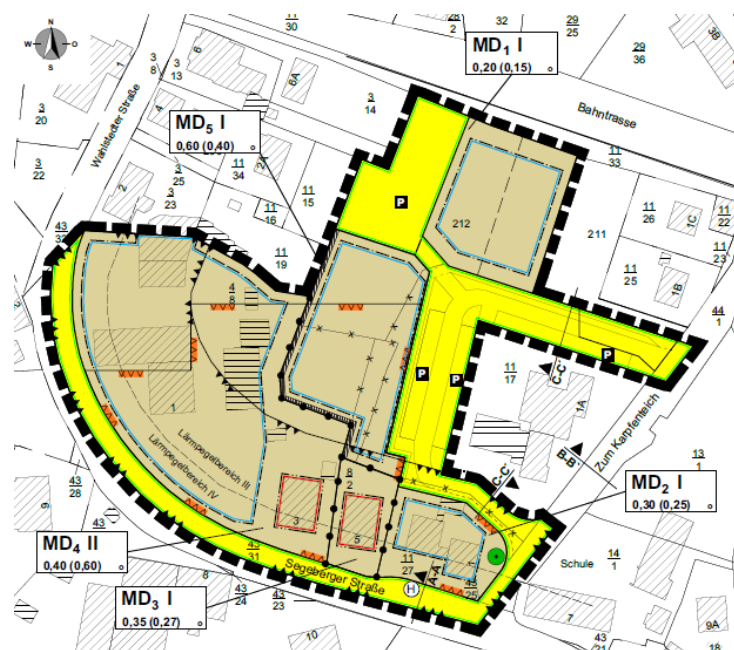
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Anpassung der Planung auf die geänderten Anforderungen, die insbesondere bei der Umsetzung der gemeindlichen Projekte deutlich wurden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 20. Dieser hat die planerischen Grundlagen dafür geschaffen, dass vor allem eine Nachverdichtung in einer rückwertigen Lage im Ortskern erfolgen konnte, die vorrangig der Öffentlichkeit dient. So entstanden zwischenzeitlich ein Kindergarten sowie neue Parkplätze, die im Bereich der Feuerwehr, des Dorfgemeinschaftshauses und der Schule dringend erforderlich waren.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 20



Im Rahmen der Projektplanung haben sich folgende Problempunkte gezeigt, die eine städtebauliche Lösung erfordern:

1. Aus Platzgründen kann der geplante Doppelmattenzaun nicht mit einer Hecke bepflanzt werden.
2. Es ist eine Blockhütte für die Kinder des Waldkindergartens erforderlich, in der diese sich aufhalten können, wenn sie abgeholt werden sollen bzw. es regnet. Diese soll auf der bisher ausgewiesenen Parkplatzfläche nördlich des Kindergartens errichtet werden.
3. Die Gemeinde beabsichtigt die Bauflächen im Norden auf dem Flurstück 212 möglicherweise zu erwerben, um hier – bei Bedarf - soziale Einrichtungen zu errichten.

4. Das Dach des Kindergartens ist anders errichtet werden, als es die gestalterische Festsetzung nach der Landesbauordnung (LBO) vorsah. Hier soll die Anpassung der Bauleitplanung erfolgen.

Um die genannten Punkte planungsrechtlich eindeutig zu regeln, wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 20 nachverdichtet. Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, gab es in der Projektplanung Änderungen, die eine Anpassung des Bebauungsplanes erfordern.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- die begonnene Nutzung soll lediglich den öffentlichen Bedürfnissen noch mehr angepasst werden,
- ist bereits erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant ist für die hier zwischenzeitlich untergebrachten Nutzungen und für Erweiterungsbauten, die für die Öffentlichkeit erforderlich sind.

Andere Lösungsansätze sind an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das gesamte Baugebiet wird bereits weitgehend baulich genutzt. Für die Flächen im Norden bestehen bereits Baurechte

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich von Fahrenkrug. Somit fügt es sich in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Insgesamt kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 910 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 erhöht sich somit von 5.030 m² auf 5.940 m². In der übrigen Umgebung stehen bereits seit langem landwirtschaftliche Betriebe, Wohngebäude sowie gemeindliche, kulturelle und soziale Anlagen. Diese entstanden unabhängig vom Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 mit seiner 1. Änderung nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein weitgehend bebautes Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.



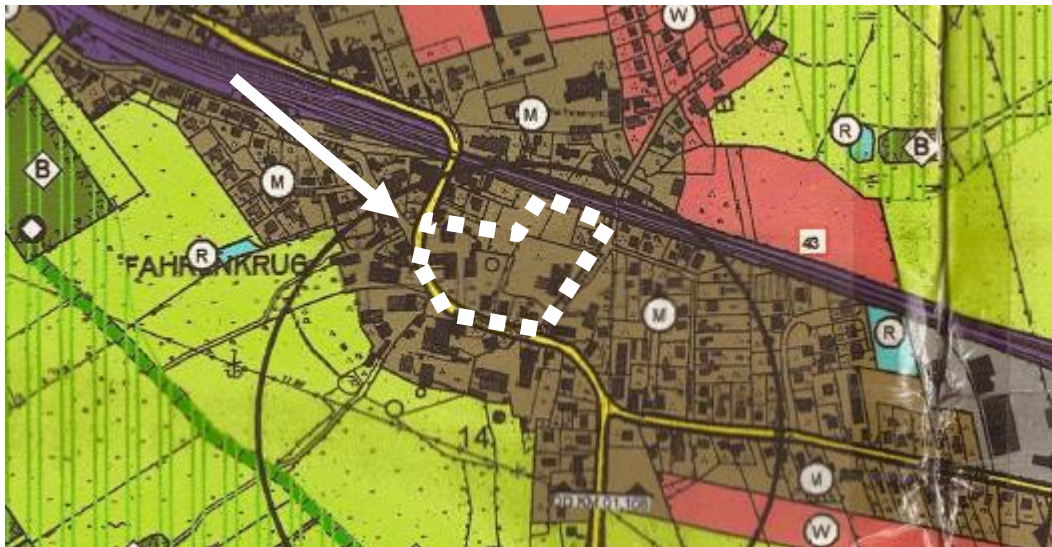
Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Grundstücksnutzung im Süden für gemeindliche Zwecke bzw. durch den Landwirt sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.1.6 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.10.2015:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.03.2017
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		14.03.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	13.04.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	18.04.2017 – 19.05.2017
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	06.06.2017

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 20 (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Fahrenkrug nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlstedter Straße und westlich der Straße Zum Karpfenteich.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Bis auf die nördliche Fläche wurde das Plangebiet nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 20 bebaut. Somit bestehen bereits der Kindergarten im Westen und die Verkehrsflächen. Noch nicht bebaut ist lediglich die Fläche im Norden, deren Bestand unverändert ist gegenüber dem Ursprungsplan.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 20 werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- Die Fläche des Parkplatzes wird verkleinert. Stattdessen erfolgt die Verbreiterung der Zufahrt für einen Fußweg. Parallel vergrößern sich die angrenzenden Dorfgebiete. Diese Änderungen sind Ergebnis der Projektplanung, die sich an den Bedürfnissen des Kindergartens orientiert. Daher sollen diese geänderten Gebietsabgrenzungen planungsrechtlich abgesichert werden.



- Die Grund- und Geschossflächenzahlen des MD-1-Gebietes werden erhöht bzw. den Maßen des MD-5-Gebietes angepasst. Dadurch soll erzielt werden, dass hier - bei Bedarf - soziale Einrichtungen errichtet werden können, die als Ergänzung des bereits entstandenen Ortskernkomplexes, bestehend aus Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Gemeindehaus, dienen.
- Die Baugrenzen werden entsprechend den begonnenen Baustrukturen an den neuen Verlauf der Bauflächen angepasst. Diese sind zukünftig so bemessen, dass innerhalb des Baufensters die geplante Blockhütte errichtet werden kann. Somit gelten für dessen Bebauung die LBO und der Bebauungsplan.
- Auf die Festsetzung der Sichtschutzmauer im südwestlichen Teil des Plangebietes wird verzichtet, da diese bereits über privatrechtliche Verträge in ausreichender Form gesichert ist.

Text:

- Gemäß dem Ursprungsplan beinhaltet diese Planung folgende Änderungen:
 - Anzahl der Wohnungen: Planungsziel ist eine flexible Nutzung insb. des MD-1-Gebietes. Somit sollen soziale Einrichtungen hier möglich sein, aber bei Bedarf auch Wohnungstypen für die Bürger der Gemeinde mit mittlerem und geringem Einkommen, für die Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein und/oder möglicherweise auch für Flüchtlinge und/oder Asylbegehrende. Ohne Beschränkung der Wohnungszahl besteht mehr Flexibilität in der zweckorientierten Nutzung der Fläche.
 - Gestaltung: Der Ursprungsplan setzt textliche gestalterische Festsetzungen zu den Dachmaterialien und zur Form der Einfriedung fest. Die Umsetzung hat sich in der Projektplanung als schwierig gezeigt.

Da auch der Großteil der Neubauten im rückwärtigen Bereich liegt, sind diese kaum von den zentralen Straßen einsehbar. Somit wirken sich deren Gestaltungen kaum auf das eigentliche Ortsbild aus.

Die Bereiche direkt an der Segeberger Straße sind hingegen vollständig bebaut. Hier sind mittelfristig kaum Änderungen zu erwarten.

Insgesamt wird daher kein gemeindliches städtebauliches Erfordernis für die Beibehaltung der gestalterischen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 mit seiner 1. Änderung gesehen. Daher werden alle textlichen Festsetzungen nach Nr. 6 ersatzlos gestrichen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Wie im Punkt 2.1 beschrieben, erfolgt gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 20 eine Verkleinerung der Fläche des Parkplatzes. Stattdessen erfolgt die Verbreiterung der Zufahrt für einen Fußweg. Diese Änderungen sind Ergebnisse der projekt- und bedarfsgerechten gemeindlichen Projektplanung, die so in der Form abgesichert werden soll.

Bezüglich der Erschließung erfolgen keine weiteren Änderungen.



Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Alle grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Eingriff (m ²) zulässig neu
1	MD1	1.890 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 1.130 m ² - 360 m ² =	770
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 380 m ² - 180 m ² =	200
2	MD5	2.550 m ²	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 1.530 m ² - 1.390 m ² =	140
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 510 m ² - 460 m ² =	50
3	Straße	820 m ²	
		820 m ² - 1.160 m ² =	- 340
			ca. 820

Durch die Planung vergrößert sich das MI-Gebiet von ca. 4.100 m² auf ca. 4.440 m². Damit erhöht sich die überbaubare Grundfläche um ca. 910 m² und die versiegelbare Fläche um 250 m². Zudem verringert sich die Verkehrsfläche um 340 m².

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als Dorfgebiet und ist entsprechend bebaut und intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 820 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung und der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 820 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wohnbaufläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Fahrenkrug. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Für alle Bauflächen bestehen bereits Baurechte. Ein Wegfall von zusätzlichen sonstigen Lebensräumen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, erfolgen somit nicht.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 410 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Dorfgebiet. Es werden hier u. a. neue Betreuungsangebote für Kindergartenkinder und Grundschüler geschaffen. Durch die Änderung ist es möglich ein Angebot zu schaffen, welchem dem Waldkindergarten dient. Somit dient die Planung der Verbesserung der Kinderfreundlichkeit in der Gemeinde.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 20 werden keine Punkte geändert.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 20 verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Die Hinweise in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 zum

- Bodenschutz,
- den Altlasten,
- der Archäologie und
- den Denkmalschutz

gelten auch für die 1. Änderung unverändert.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Dorfgebiete	4.440 m ²
MD-1	1.890 m ²
MD-5	2.550 m ²
Verkehrsfläche	820 m ²
Gesamt	4.520 m² (0,45 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht im Bedarfsfalle den Bau von mehr als 2 Wohnungen je Gebäude im MD-1-Gebiet. Bevorzugt sollen hier jedoch soziale Angebote entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

17.08.2017

Siegel

Gemeinde Fahrenkrug

(gez. Rolf-Peter Mohr)
Bürgermeister

Die 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 20 trat am 24.08.2017 in Kraft.

