

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13,

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER GEMEINDE BÖSDORF (KREIS PLÖN)

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRAßE STADTHEIDE,
NÖRDLICH DER B 76 BIS ZUR STADTGRENZE PLÖN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 0451/809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	3
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung / Artenschutz	5
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Kosten	5
6	Beschluss der Begründung	5

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 13. Diese setzen die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit detaillierten Zulässigkeitskatalogen fest. Einzelhandelsbetriebe sind generell ausgeschlossen.

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf den Einzelhandel. Nach Insolvenz des ehemaligen Autohauses haben sich die Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplan Nr. 13 grundlegend geändert. Für den vorliegenden Geltungsbereich liegen konkrete Planvorstellungen zu einem Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Möbeln vor. Die Gemeinde Bösdorf unterstützt das Vorhaben nimmt dies zum Anlass, die Festsetzung zum Einzelhandel für diesen Bereich zu überprüfen. Es sollen nunmehr ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Zielen des Vorhabenträgers.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht berührt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

gung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen werden durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht berührt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bösdorf stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten unverändert fort und werden lediglich in Textziffer 1.2 ergänzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sandkaten nördlich der B 76, östlich der Straße Stadtheide. Die Grundstücke sind bebaut. Zusätzliche Baurechte werden durch diese 1. vereinfachte Änderung nicht geschaffen. Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme wird daher verzichtet.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Bebauung

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden. Derzeit lassen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinerlei Einzelhandel zu. Die Begründung des Ursprungsplanes führt dazu aus, dass insbesondere die größeren Stellplatzbedarfe auf den bereits genutzten baulichen Grundstücken kaum oder gar nicht nachgewiesen werden können.

Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben möchte die Gemeinde Bösdorf diese restriktiven Vorgaben lockern. Es ist konkret geplant, auf einem Grundstück einen Handel mit Möbeln zu errichten. Dieses Vorhaben wird keine Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe der Umgebung haben. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben. Mit der nun getroffenen Festsetzung zu ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtung für den aperiodischen Bedarf lässt sich dieses Vorhaben verwirklichen. Die Gemeinde wählt die nur ausnahmsweise Zulässigkeit, um einzelfallbezogen die Verträglichkeit von Vorhaben an dem Standort prüfen zu können. Einzelhandelsbetriebe, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, sind ausdrücklich nicht Planungswille der Gemeinde.

Die Gemeinde Bösdorf strebt eine städtebaulich einvernehmliche Entwicklung mit der Nachbargemeinde Plön und deren zentralörtlichen Aufgaben an. Daher wurden die textlichen Festsetzungen auf Grundlage des „*Kommunalen Handlungskonzept für die Stadt Plön*“ vom 22. Dezember 2011 entwickelt. Danach sind auch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig und als möglicher Entwicklungsspielraum auf Bösdorfer Gemeindegebiet vertretbar und gewollt. Das können sein:

- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwägen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge, Teppiche
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Lampen, Leuchten
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärbedarf
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

Eine flächenmäßige Begrenzung der Verkaufsfläche ist erfolgt, da eine planungsrechtliche Großflächigkeit nicht eintreten soll. Einzugsbereich und Bedeutung des Einzelhandelsangebots am Ortsrand soll auf ein vertretbares Maß begrenzt bleiben. Gleichzeitig ist auch Planungsziel, keine unangemessene große Neubauentwicklung zu initiieren, sondern eine wirtschaftlich vertretbare Weiternutzung der vorhandenen Substanz zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten ansonsten unverändert fort.

3.2 Erschließung

Belange der Erschließung sind durch die Planänderung nicht berührt. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Stellplatznachweis zu führen. Bösdorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3 Grünplanung / Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 werden nicht berührt. Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, so dass keine ausgleichspflichtigen Eingriffe entstehen. Artenschutzbelange sind nicht betroffen.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planänderung nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

6 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bösdorf am 09.09.2014 gebilligt.

Bösdorf,
30.08.14



J. Schmidt

(Schmidt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 13, 1. vereinfachte Änderung ist am _____ in Kraft getreten.