

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 18

DER GEMEINDE DAMP

"WIRTSCHAFTSHOF GUT DAMP"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde, für den Bereich 'Wirtschaftshof Gut Damp'

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp wurde am 19.12.2020 rechtskräftig. Er beinhaltet die touristische Entwicklung im Bereich des Wirtschaftshofes des Gutes Damp.

Die Begründung der Ursprungsfassung behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der Umbau des Kleinen Kuhhauses ist abgeschlossen und die Ferienwohnungen sind in Betrieb. Auch die Sanierungsarbeiten am Großen Kuhhaus sind abgeschlossen. Das hierin befindliche Restaurant ist ebenfalls in Betrieb. Im Rahmen der konkreten weiteren Vorhabenplanung für den Gesamtbereich des ehem. Wirtschaftshofes wurde deutlich, dass v.a. für die Veranstaltungsräume in den Baufelder 3 und 4 (großes Kuhhaus und ehem. Gerstenscheune) zusätzliche Stellplätze benötigt werden. Diese sind gem. der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 2 überall innerhalb des Sondergebietes zulässig. In der Planzeichnung sind drei Bereiche als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hiermit wollte die Gemeinde verdeutlichen, dass in diesen Bereichen nur Stellplätze zulässig sein sollen. Damit war jedoch kein Ausschluss von Stellplätzen in anderen Bereichen des Sondergebietes verbunden. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze erfolgte auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasste 56 Stellplätze.

Die Genehmigungsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde sieht durch die Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung ein Ausschlusskriterium für Stellplätze an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes. Insofern ist die Gemeinde Damp gehalten, den Bebauungsplan Nr. 18 zu ändern, um ihren ursprünglichen Planungswillen klarzustellen.

Daher sollen die bisherigen Festsetzungen der Flächen für Stellplätze aus der Planzeichnung gestrichen werden, damit Stellplätze im gesamten Sondergebiet zulässig sind. Die Steuerung der konkreten Anzahl und der Lage der Stellplätze erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit kann die Gemeinde auch zukünftig die Stellplatznutzung im Plangebiet steuern. Dies ist aus Sicht der Gemeinde auch deshalb ausreichend, weil der gesamte Wirtschaftshof bereits seit Jahrhunderten mit Feldsteinen gepflastert ist. In vielen Bereich hat sich auf den Feldsteinen eine Rasenfläche gebildet, so dass der optische Eindruck vor Ort teilweise eher parkartig ist. Viele der nachzuweisenden Stellplätze (v.a. im Zusammenhang mit den Veranstaltungsräumen) werden eher sporadisch genutzt, so dass an dem optischen Zustand der Flächen im Bereich des Wirtschaftshofes keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind. Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan weist diesbezüglich 139 Stellplätze im Bereich des Wirtschaftshofes aus.

Aus Sicht der Gemeinde ist die beabsichtigte Änderung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.



Planzeichnung (Teil A) des B-Plan Nr. 18 (ohne Maßstab)

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind private Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze sowie Grünflächen festgesetzt. Von diesen Festsetzungen sollen lediglich der Flächen für Stellplätze gestrichen werden.

Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften enthalten. Diese Festsetzungen werden nicht geändert.

3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen bzw. des bisherigen Planungswillens der Gemeinde klarzustellen, sollen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze ersatzlos gestrichen werden.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Damp die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Flächen für Stellplätze kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da der ehem. Wirtschaftshof bereits nahezu vollständig gepflastert ist.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Damp am genehmigt.

Damp, ____.

Bürgermeisterin