

Betreff

**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche
1. Änderung des B- Planes Nr. 7 "Süderholz" (Quern)
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurf- und
Auslegungsbeschluss**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

06.05.2021

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Sitzungstermin

Status

Ausschuss für Bauen, Planen und Städtebauförderung der Gemeinde

Ö

Steinbergkirche (Beratung und Empfehlung)

Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)

Ö

Sachverhalt:

Zwei Grundstückseigentümer hatten bei der Gemeinde für ihre im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) beantragt. Da die GRZ im Plangebiet sehr differenziert und tlw. sehr niedrig angesetzt ist und zudem nur eine geringe GRZ-Überschreitung von 50 m² für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig ist, soll die GRZ im gesamten Plangebiet vereinheitlicht und auf ein angemessenes, bedarfsgerechtes Maß heraufgesetzt werden. Weiterhin sollen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Fassadengestaltung überarbeitet werden.

Die Planänderung ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen und kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss leitet die Gemeinde das Planverfahren ein. Da im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann, kann in gleicher Sitzung auch schon der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden. Der Planentwurf wird daraufhin den betroffenen Behörden/TÖB zur Stellungnahme vorgelegt und zeitgleich für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Städtebauförderung empfiehlt wie folgt

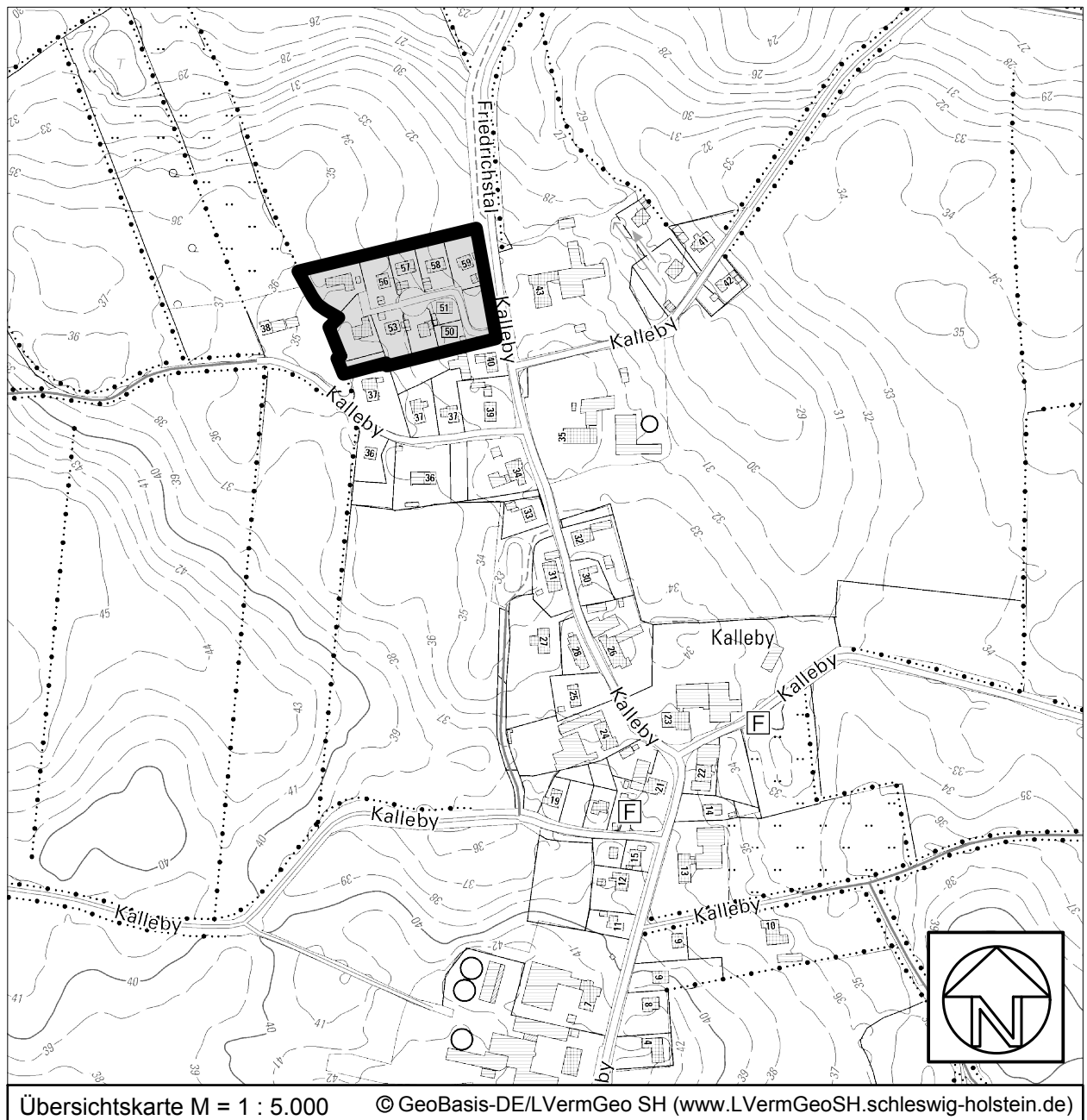
Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt wie folgt

- 1a. Zum Bebauungsplan Nr. 7 wird die 1. Änderung aufgestellt. Wesentliches Planungsziel ist eine Vereinheitlichung und angemessene Erhöhung der zulässigen Grundfläche sowie die Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung.
- 1b. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 1c. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).

- 2a. Der Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt /
wird mit folgenden Änderungen gebilligt
- 2b. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die auszulegenden Unterlagen ins Internet unter www.amt-geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice/ Bauleitplanung/ Gemeinde Steinbergkirche einzustellen und zugänglich zu machen.

Anlagen:

B- Plan Nr. 7 „Süderholz, 1. Änderung, Entwurf



Gemeinde Steinbergkirche

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "Süderholz" (Quern)

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Juni 2021)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Süderholz“ (Quern)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Süderholz“ (Quern), bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Der Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.2010 wird folgendermaßen geändert:

1. ¹Für alle an die nördliche und / oder an die westliche Grenze des Plangeltungsbereichs angrenzenden Baugrundstücke beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) fortan 0,30; für alle anderen Baugrundstücke beträgt die GRZ fortan 0,35.

²Die textliche Festsetzung Ziff. I.2.3 (Überschreitung der zulässigen Grundfläche) entfällt.

- 2.1 Die textliche Festsetzung Ziff. III.3 (Materialien der Außenwände) lautet fortan:

Zulässig sind Fassaden aus Sichtmauerwerk in rot, aus Holz oder optisch gleichwertigem Material in schwedenrot und aus unbehandeltem Lärchenholz sowie bei Wintergärten auch aus Glas.

- 2.2. Satz 1 des dritten Absatzes der textlichen Festsetzung Ziff. III.7 (Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen) lautet fortan:

Bei baulichen Nebenanlagen sind zulässig Fassaden aus Sichtmauerwerk in rot, aus Holz oder optisch gleichwertigem Material in schwedenrot und aus unbehandeltem Lärchenholz sowie bei Gewächshäusern auch Glas.

- Raum für Verfahrensvermerke -

Gemeinde Steinbergkirche

(Amt Geltinger Bucht, Kreis Schleswig-Flensburg)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Süderholz“ (Quern)

Begründung

Stand Entwurf (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Kalleby, westlich angrenzend an die Straße „Kalleby“ (K 100). Von der Planänderung betroffen ist das gesamte Plangebiet bzw. genauer: das im Plangebiet festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA).

2. Planungserfordernis

Zwei Grundstückseigentümer hatten bei der Gemeinde für ihre im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke eine Erhöhung der Grundflächenzahl beantragt. Die Gemeinde hat dies zum Anlass genommen, im Sinne einer Gleichbehandlung (und auch zur Vermeidung einer „Gefälligkeitsplanung“) die im Plangebiet sehr differenziert festgesetzte GRZ auch auf den anderen Grundstücken zu prüfen mit dem Ergebnis, dass auf einigen Grundstücken eine Überschreitungen der GRZ festzustellen ist. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass der B-Plan –abweichend von der „50%-Regelung“ nach § 19 Abs. 4 Satz 2- nur eine geringe Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässt (50 m²), die dem tatsächlichen Bedarf nicht gerecht wird. Auch lässt die z.T. sehr geringe GRZ keinen Raum für angemessene zeitgemäße bauliche Erweiterungen (Wintergarten). Die GRZ soll daher im Plangebiet vereinheitlicht und auf ein angemessenes Maß heraufgesetzt werden.

Weiterhin sollen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Fassadengestaltung überarbeitet werden.

Zumindest das mit der Planänderung verfolgte Ziel einer Anpassung (Erhöhung) der GRZ ist als Maßnahmen der Innenentwicklung (i.S. einer Nachverdichtung) anzusprechen. Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen, und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte. Da die maximal mögliche Größe der festgesetzten Grundfläche bei einer Baugebietsgröße (WA) von ca. 0,0 ha zwangsläufig weniger als 20.000 m² beträgt, kommt hier die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen.

Da die am B-Plan vorzunehmenden Änderungen durch rein textliche Festsetzungen hinreichend bestimmbar sind, kann und soll –schon aus planungsökonomischen Erwägungen heraus- auf eine aufwändige Überarbeitung der Planzeichnung (Teil A) verzichtet werden.

3. Ziele und Inhalte der Planung

3.1 Erhöhung der GRZ

Wie oben dargelegt, soll durch eine angemessene Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken an bestehende zeitgemäße Anforderungen an die Grundstücksnutzung angepasst und in diesem Zuge auch vereinheitlicht werden. Dabei wird von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgegangen:

- Im Zuge der Vereinheitlichung der GRZ soll kein Baugrundstück schlechter gestellt werden, i.e. die nach Ursprungsplan jeweils zulässige GRZ bleibt zumindest erhalten.
- Auf den „inneren“ Grundstücken ist eine höhere Nutzungsdichte verträglicher als auf den „äußeren“, den Ortsrand bildenden Grundstücken.

Demzufolge soll zukünftig jeweils das Grundstück mit der höchsten bestehenden GRZ den Maßstab für den inneren und für den äußeren Bereich bilden. Entsprechend wird die zulässige GRZ durch die textliche Festsetzung Ziff. 1 Satz 1 der Planänderung dergestalt angepasst, dass für alle an die nördliche und / oder an die westliche Grenze des Plangeltungsbereichs angrenzenden Baugrundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) fortan 0,30 beträgt, für alle anderen Baugrundstücke 0,35 (vgl. nachstehende Abb.).

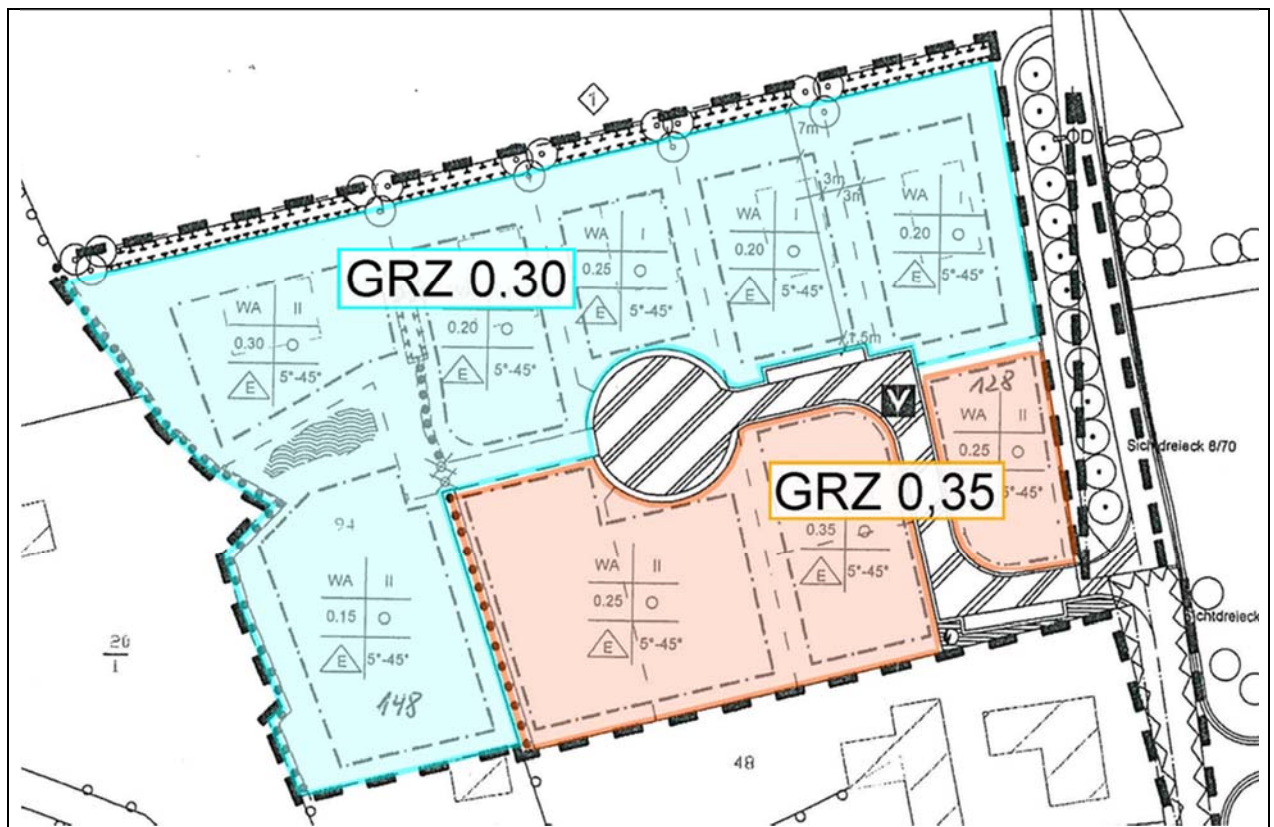


Abb.: Planzeichnung des Ursprungsplans mit Darstellung der neuen „GRZ-Geltungsbereiche“ (o.M.)

Weiterhin soll die sehr einengende „Überschreitungsregel“ des Ursprungsplanes (siehe nachstehende Abb.) aufgehoben werden. Damit gilt zukünftig für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze / Garagen mit ihren Zufahrten wie auch für Nebenanlagen „automatisch“ der § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, wonach eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50 % zulässig ist.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen nur um max. 50 m² je Baugrundstück überschritten werden.

Abb.: Text (Teil B) Ziff. I.2.3 des Ursprungsplans (künftig fortfallend)

3.2 Anpassung der örtlichen Bauvorschriften

Gelegentlich der oben dargelegten GRZ-Anpassung sollen auch die örtlichen Bauvorschriften (Ziff. III der textlichen Festsetzungen) in einigen Punkten überarbeitet werden:

Unter der Nr. 3 der Ziff. III sind Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen (siehe nachstehende Abb.).

3. Materialien der Außenwände

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Klinkerfassaden aus roten Mauerwerk, Holzfassaden in schwedenrot und Fassaden aus unbehandeltem Lärchenholz zulässig.

Abb.: Text (Teil B) Ziff. III.3 des Ursprungsplans

Der demnach zulässige Farbkanon soll im Sinne des vorhandenen geschlossenen Gestaltungsbildes zwar erhalten bleiben, jedoch ist die Festlegung auf das Material „Klinker“ unverhältnismäßig einengend (und auch im Bestand nicht durchgängig gegeben). Die beabsichtigte gestalterische Wirkung lässt sich auch durch „normales“ Mauerwerk (Backstein) erzielen.

Entsprechendes gilt für die schwedenrote Holzfassade; im Interesse eines geringeren Pflege- und Erhaltungsaufwandes sollen hier auch optisch gleichwertige Materialien zulässig sein. Nachstehende Abb. zeigt beispielhaft eine rote Stülpchalung aus Faserzement-Paneelen.



Quelle: www.cedral.world/de-de/fassaden/referenzen/private-house-in-afen

Folgerichtig ist dann auch die entsprechende, unter der Nr. 7 getroffene Regelung für die Fassaden von Nebenanlagen (siehe nachstehend) anzupassen.

Bei baulichen Nebenanlagen sind Klinkerfassaden aus roten Mauerwerk, schwedenrote Holzfassaden sowie Fassaden aus unbehandeltem Lärchenholz zulässig. Die Überdachungen sind mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern oder Satteldächern mit der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers zulässig.

Abb.: Text (Teil B) Ziff. III.7, 3. Absatz des Ursprungsplans

Weiterhin sind nach den vorgenannten Festsetzungen des Ursprungsplanes keine verglasten Fassaden zulässig, also weder ein Wintergarten (als Hauptnutzung) noch ein Gewächshaus (als Nebenanlage). Daher wird für diese Anlagen zusätzlich Glas in den Katalog der zulässigen Materialien aufgenommen¹.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind bezüglich des Artenschutzes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Da die überplanten Grundstücke (bis auf eines) in Nutzung sind und die Änderungen des B-Planes hinsichtlich der Inanspruchnahme der Grundstücke weitgehend der Bestandssituation Rechnung tragen, sind hier offensichtlich keine über den bisherigen Rahmen hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen und ist eine Betroffenheit geschützter Arten und Biotope erkennbar nicht gegeben. Gleiches gilt für das mit Gras bewachsene noch unbebaute Grundstück.

Es ist somit nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Steinbergkirche, am

- Bürgermeister -

¹ Für Dacheindeckungen sind verglaste Dachteile bereits zulässig (vgl. Text Ziff.II.2.4 - Dachdeckungsmaterialien), so dass hierzu keine entsprechende Anpassung vorgenommen werden muss.