

Betreff

**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche
1. Änderung des B- Planes Nr. 7 "Süderholz" (Quern)
Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

20.07.2021

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Bauen, Planen und Städtebauförderung der Gemeinde
Steinbergkirche (Beratung und Empfehlung)

Sitzungstermin

10.08.2021

Status

Ö

Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)

06.09.2021

Ö

Sachverhalt:

Am 08.06.2021 hatte die Gemeindevertretung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Planänderung sieht eine Vereinheitlichung und moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche sowie die Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Fassadegestaltung vor.

Zwischenzeitlich ist die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden / TÖB durchgeführt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Es gingen lediglich zu beachtende Hinweise der zuständigen Denkmalschutzbehörden ein; diese wurden in die Planbegründung eingearbeitet (vgl. anlg. Planwerk "Stand Satzungsbeschluss").

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Gemeindevertretung nunmehr durch den Satzungsbeschluss das Planverfahren zum Abschluss bringen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Städtebauförderung empfiehlt

Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt wie folgt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft:
- siehe Vorlagenanlage-
- 2a. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Süderholz“ (Quern), bestehend aus dem Text, als Satzung.
- 2b. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der

Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtswirksame B-Plan unter der Adresse www.amt-geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice/Bauleitplanung ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Anlagen:

Abwägungstabelle

1. Änderung B- Plan Nr. 7 „Süderholz“ (Quern),

Gemeinde Steinbergkirche: 1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Süderholz“ (Quern)

Beratung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden / TÖB und der Öffentlichkeit

1. Behörden / TÖB

1.1. ohne Bedenken / Anregungen / Hinweise

- Kreis Schleswig-Flensburg
- LLUR (Technischer Umweltschutz)
- LLUR (Untere Forstbehörde)
- Landwirtschaftskammer S-H
- Abfallwirtschaft SL-FL (ASF)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt Geltinger Bucht (Abwasser/Entwässerung)
- Handwerkskammer Flensburg
- IHK Flensburg

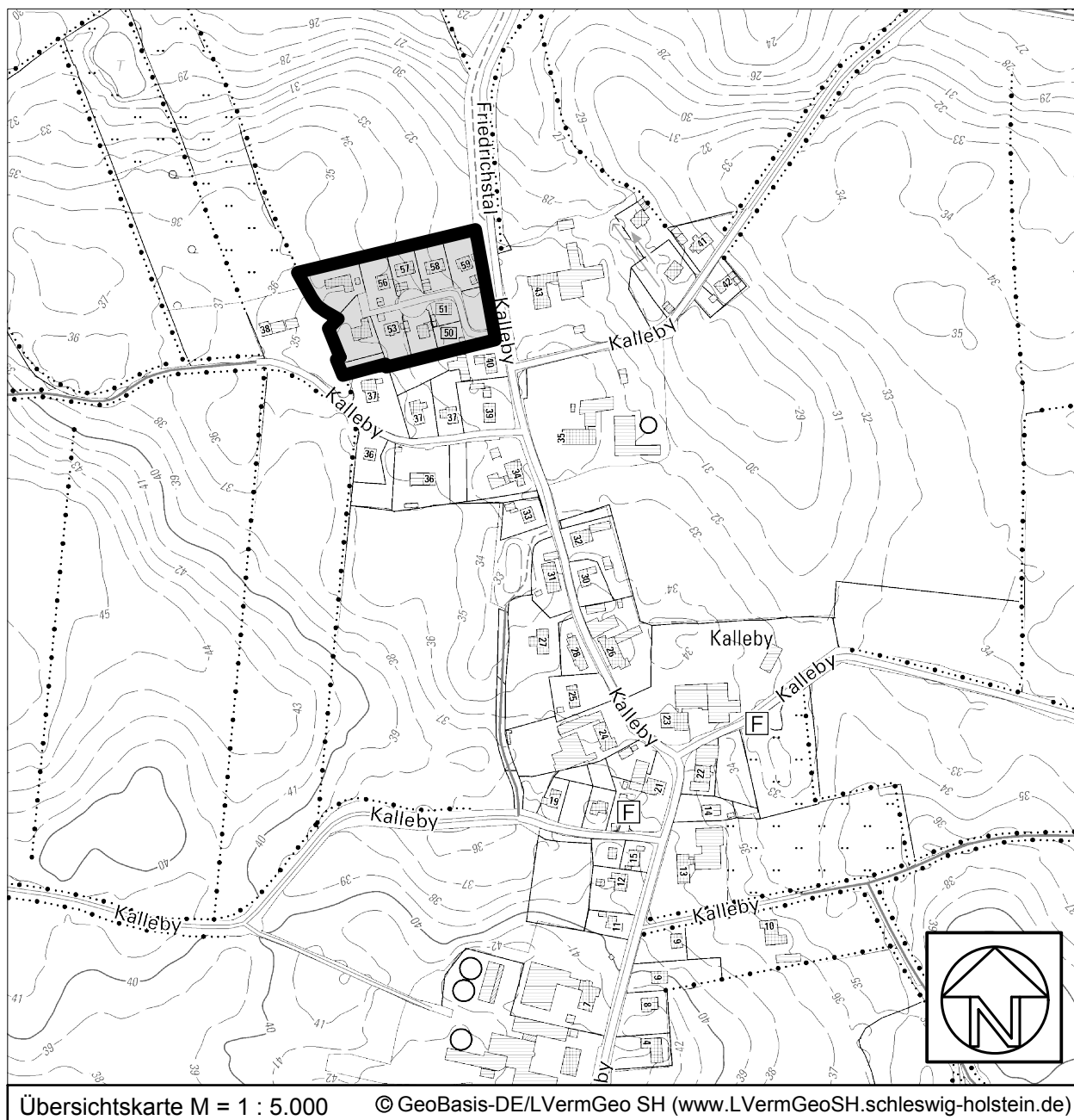
1.2. mit Bedenken / Anregungen / Hinweisen

	Datum und Inhalt der Stellungnahme (auf Kernaussagen zusammengefasst)	Bewertung
1.	Landesamt für Denkmalpflege (LfD) <i>Schreiben vom 19.07.2021</i> Grundsätzlich keine Bedenken; folgende denkmalpflegerische Belange sind berührt: Umgebung des Kulturdenkmals „Wohnhaus Kalleby 43“. Die Genehmigungspflicht gemäß §12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG S-H (Umgebungsschutz) ist zu beachten und in den Planunterlagen zu ergänzen	Kenntnisnahme Der Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen (unter Kap. 4 „Umwelt“). Die Eigentümer des noch freien, zur Bebauung anstehenden Grundstücks sind zu informieren.
2.	Archäologisches Landesamt (ALSH) <i>Schreiben vom 18.06.2021</i> Das Plangebiet liegt teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, d.h. es ist u.U. mit archäologischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher der Genehmigung des ALSH. Der Planung wird zugestimmt. Das ALSH ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Eingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob Anhaltspunkte für einen Eingriff in ein Denkmal und das Erfordernis archäologischer Untersuchungen vorliegen. Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß §14 DSchG die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG (Verhalten bei Funden) verwiesen.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen (unter Kap. 4 „Umwelt“). Die Eigentümer des noch freien, zur Bebauung anstehenden Grundstücks sind zu informieren.

2. Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

bearbeitet für die Gemeinde Steinbergkirche:
GRZwo Planungsbüro, Flensburg, am 02.08.2021



Gemeinde Steinbergkirche

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

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand Satzungsbeschluss



**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 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.

(Verfahrensvermerke umseitig) > werden nach Abschluss des Verfahrens beigelegt

Gemeinde Steinbergkirche

(Amt Geltinger Bucht, Kreis Schleswig-Flensburg)



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

Begründung

Stand Satzungsbeschluss

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.).

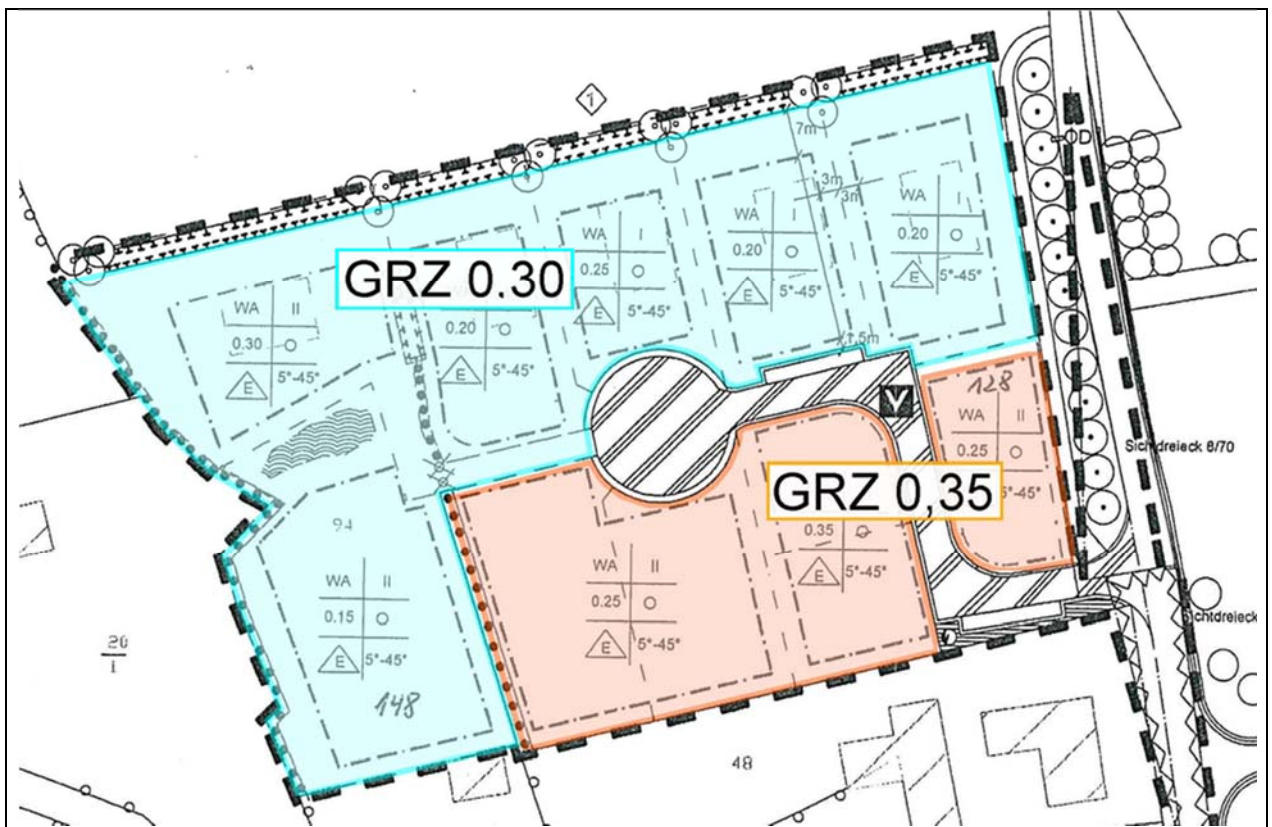


Abb.: Planzeichnung des Ursprungsplans mit Darstellung der neuen „GRZ-Geltungsbereiche“ (o.M.)

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 Stülpschalung 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.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Kulturdenkmal „Wohnhaus Kalleby 43“. In diesem Zusammenhang weist das Landesamt für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 19.07.2021 auf die Genehmigungspflicht gemäß §12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG S-H (Umgebungsschutz) hin².

Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes (ALSH)³ teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet (vgl. nachstehende Abbildung), weshalb u.U. mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher der Genehmigung des ALSH. Das ALSH ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob Anhaltspunkte für einen Eingriff in ein Denkmal und das Erfordernis archäologischer Untersuchungen vorliegen. Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß §14 DSchG die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

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

² Nach §12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

³ Stellungnahme des ALSH vom 18.06.2021

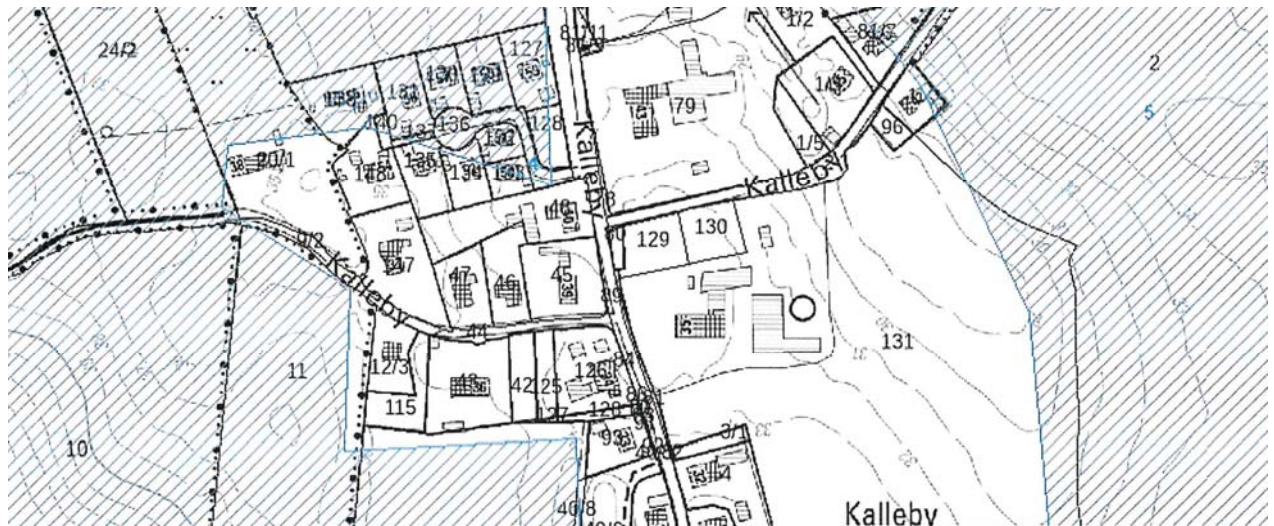


Abb.: Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme mit Darstellung des Archäologischen Interessensgebiets (blaue Schraffur) (o.M.)

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es ist insgesamt 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 -