

Betreff

**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinbergkirche
6. Änderung B- Plan Nr. 3 "Kanzlei"
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

23.08.2021

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

06.09.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zwei Grundstückseigentümer hatten bei der Gemeinde für ihre im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke die Aufhebung eines Pflanzgebots (Kanzlei Nr. 72) bzw. die Erweiterung eines Baufensters und eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Fassadengestaltung (Kanzlei Nr. 11) beantragt. Der Planentwurf wurde dementsprechend ausgearbeitet und in diesem Zuge auch die Grundflächenzahl (GRZ) für die Reihenhauszeile Kanzlei 5 – 11 moderat erhöht.

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:

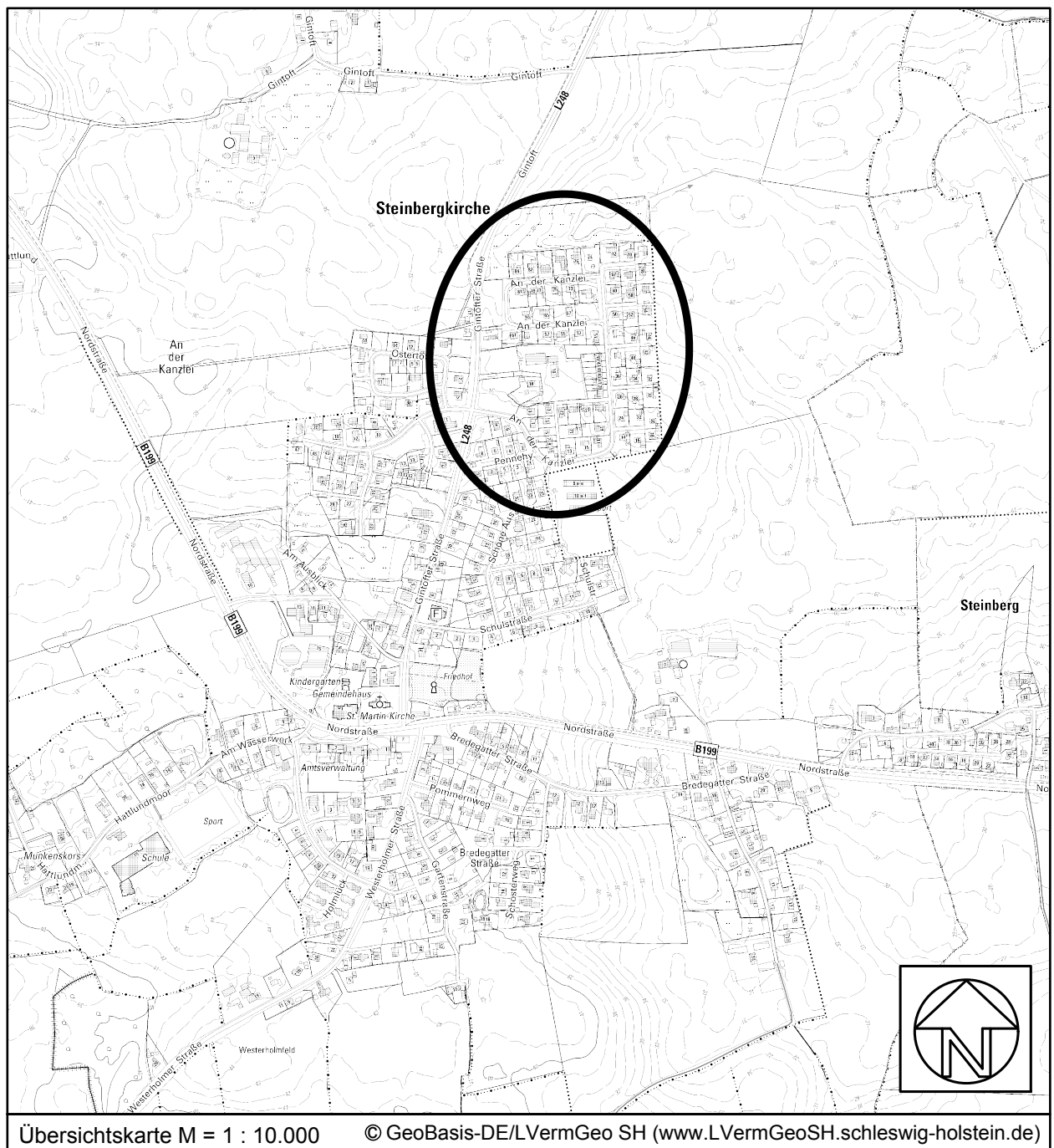
Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt wie folgt:

- 1a. Zum Bebauungsplan Nr. 3 wird die 6. Änderung aufgestellt. Planungsziele sind die Herausnahme eines Pflanzgebotes am nördlichen Plangebietsrand, Anpassungen des Baufensters und der Grundflächenzahl im Bereich der Reihenhauszeile An der Kanzlei Nr. 5 – 11 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 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt
oder
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 einzustellen und über die Homepage des Amtes Geltinger Bucht, Rubrik Bürgerservice/Bauleitplanung zugänglich zu machen.

Anlagen:

6. Änderung B- Plan Nr. 3 „Kanzlei“, Satzung und Begründung, Entwurf



Satzung der Gemeinde Steinbergkirche über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kanzlei" (Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, September 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Kanzlei“



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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Kanzlei“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Der Bebauungsplan Nr. 3 i.d.F. seiner 1. Änderung (rechtswirksam 14.08.1993) wird folgendermaßen geändert:

1. Die örtliche Bauvorschrift unter Ziff. 4 (Außenwandflächen) lautet fortan:
 - 4.1 *Zulässig ist Mauerwerk.*
 - 4.2 *Höchstens 50% der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden.*
 - 4.3 *Die Beschränkung nach Abs. 4.2 gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.*
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ und die zugehörige textliche Festsetzung Ziff. 7 Abs. 7.2 gelten nicht entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke *An der Kanzlei Nr. 68* (Flurstück 13/164) und *An der Kanzlei Nr. 70* (Flurstück 13/175) sowie entlang der westlichen und der nördlichen Grenze des Grundstücks *An der Kanzlei Nr. 72* (Flurstück 13/216).
3. Auf dem Grundstück *An der Kanzlei Nr. 11* (Flurstück 13/151) wird die südliche Baugrenze nach Süden verschoben bis zu einem Abstand von 3m parallel zur Straßengrenze; die östliche und die westliche Baugrenze werden entsprechend geradlinig nach Süden verlängert.
4. Für die Grundstücke der Reihenhauszeile *An der Kanzlei Nr. 5, 7, 9 und 11* (Flurstücke 13/197, 13/149, 13/150 und 13/151) gilt fortan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 i.d.F. seiner 1. Änderung (rechtswirksam 14.08.1993)

* * *

Gemeinde Steinbergkirche

(Amt Geltinger Bucht, Kreis Schleswig-Flensburg)



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kanzlei“

Begründung

Stand Entwurf (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 (seiner 1. Änderung und Erweiterung¹) liegt im Nordosten der Ortslage von Steinbergkirche. Es umfasst im Wesentlichen das durch die Straße „An der Kanzlei“ und den von ihr abzweigenden Stichweg „Penney“ erschlossene vorhandene Wohngebiet.

2. Planungserfordernis

Der Gemeinde liegen die Anträge zweier Grundstückseigentümer auf Planänderung vor. Zum einen geht es um die Anpassung der Planung an die Bestandssituation, zum anderen um die Erweiterung des Baufensters auf einem Reihenhauses-Endgrundstück. Beide Anliegen sind aus Sicht der Gemeinde nachvollziehbar: Im ersten Fall geht es zuvorderst um die Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken durch Aufhebung eines Pflanzgebots. Im zweiten Fall soll eine bessere Ausnutzung eines Baugrundstücks erreicht werden; hier wird zugleich mit der Erhöhung der GRZ für die gesamte Reihenhauseszeile auch den aus dem Bestand bzw. aus heutigen Nutzungsansprüchen sich ergebenden Anforderungen Rechnung getragen.

Gelegentlich dieser Änderungen sollen zudem (für das gesamte Plangebiet) die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Fassadengestaltung überarbeitet werden.

Zumindest das mit der Planänderung verfolgte Ziel der Erweiterung eines Baufensters zur besseren baulichen Ausnutzung des betroffenen Grundstücks in Verbindung mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl 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. Auch löst die Planänderung keine Flächeninanspruchnahme aus². Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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.

¹ Der Ursprungsplan aus dem Jahre 1974 wurde mit der 1. Änderung (1993) komplett überplant und um die seinerzeit von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche erweitert.

² Dies im Hinblick auf die in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte.

3. Ziele und Inhalte der Planung

3.1. Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften (Außenwandflächen)

Im Plangebiet sind als Materialien für die Fassaden bislang zulässig Mauerwerk, Schiefer und Kunstschiefer sowie Glas, wobei der Mauerwerks-Anteil –abgesehen von Garagen und Nebenanlagen- mind. 50 % betragen muss.

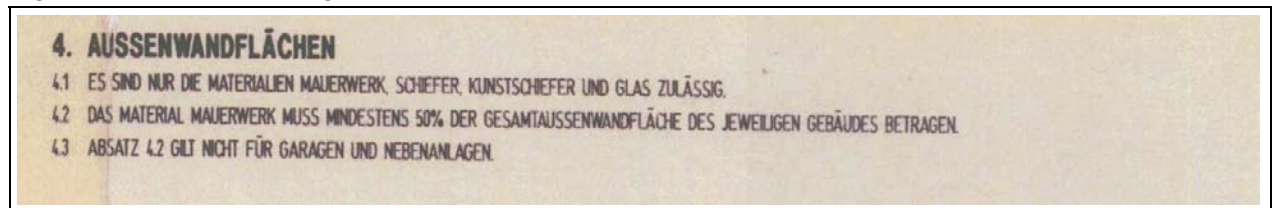


Abb.: 1. Änderung / Erweiterung B-Plan Nr. 3, Ausschnitt Text (Örtliche Bauvorschriften- Ziff. 4)

Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude soll demnach „das traditionelle Mauerwerk überwiegen“³, daneben aber auch ergänzend Natur- und Kunstschiefer (wohl für z.B. Giebeldecke) sowie Glas (z.B. Wintergärten) zulässig sein. Dies soll im Grundsatz erhalten bleiben, jedoch erscheint die Einengung – neben Glas- auf Schiefer aus heutiger Sicht etwas eng, da auch andere geeignete Materialien (z.B. Holz, Faserzementplatten usw.) zur Verfügung stehen. Die Festsetzung wird also dergestalt modifiziert, dass weiterhin Mauerwerk als das dominierende gestalterische Element vorzusehen ist, bis zu 50% der Fassadenflächen aber nunmehr mit anderen Materialien (ohne nähere Spezifizierung) zulässig sein sollen. Im Sinne einer Klarstellung werden Carports in die von der 50%-Beschränkung ausgenommenen Anlagen nach Ziff. 4.3 aufgenommen⁴.

3.2 Fortfall Pflanzgebot

Am nördlichen und westlichen (wie auch am östlichen) Plangebietsrand ist ein Pflanzstreifen festgesetzt (vgl. nachstehende Abbildung), der offensichtlich die Eingrünung des Ortsrandes bewerkstelligen soll.

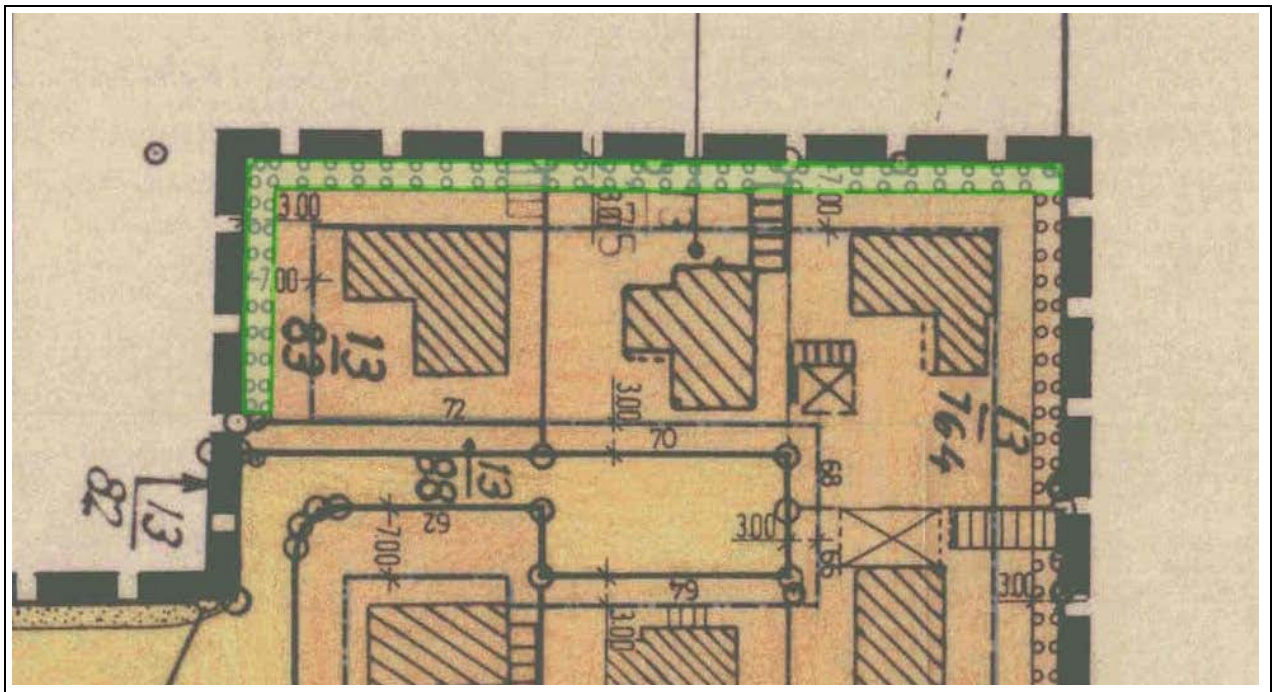


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung mit Hervorhebung (grün) des von der Planänderung betroffenen Pflanzgebots

³ vgl. Begründung zur 1. Änderung/Erweiterung, dort auf S. 4

⁴ Carports sind streng genommen keine Garagen, sondern überdeckte Stellplätze.

Zwischenzeitlich haben sich aber (unbeplant) im Westen des Grundstücks Nr. 72 weitere Baugrundstücke angeschlossen (vgl. nachstehende Abb.), so dass hier kein Ortsrand und damit auch kein diesbezügliches Eingrünungserfordernis mehr besteht. Es erscheint unverhältnismäßig, diesem einen Eigentümer einen 3m breiten Pflanzstreifen als seitliche Einfriedung zum Nachbarn aufzuerlegen; ein Pflanzgebot für die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken besteht ansonsten nicht. Das dort festgesetzte Pflanzgebot wird daher aufgehoben.

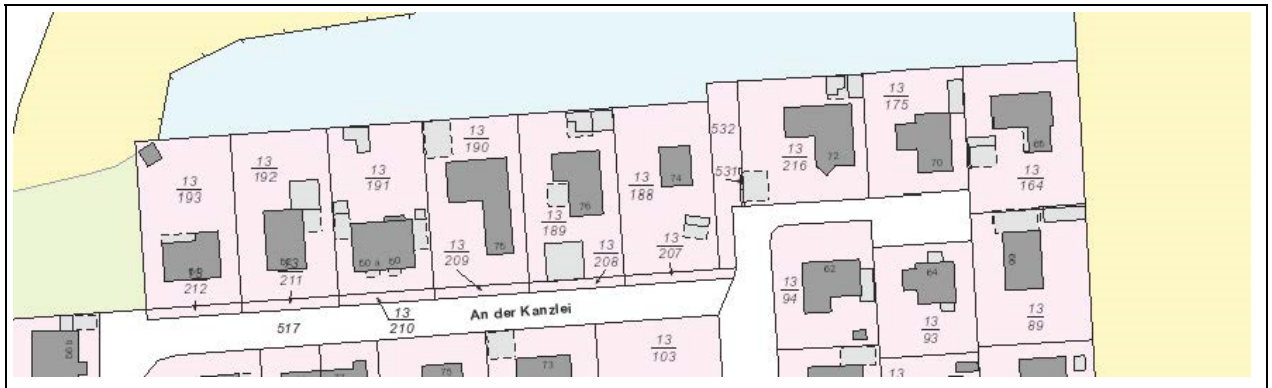


Abb.: ALK (Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

o.M.

Entsprechendes gilt für die nördliche Grenze der drei im B-Plangebiet liegenden Grundstücke (Haus Nr. 68, 70, 72). Dort sorgt die um das nördlich anschließende Regenrückhaltebecken herum bestehende Vegetation für eine hinreichende Eingrünung des Ortsrandes hin zum freien Landschaftsraum (vgl. nachstehende Abb.).



Abb.: Luftbild (Quelle: DA Nord)

o.M.

3.3 Erweiterung Baufenster

Im Süden des Plangebietes ist ein Teilbereich für eine Reihenhausezeile ausgewiesen. Auf dem Grundstück des südlichen Reihenendhauses (Haus Nr. 11) ist –außerhalb des festgesetzten Baufensters- noch Raum vorhanden für bauliche Erweiterungen, die eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen würden. Daher ist vorgesehen, das bestehende Baufenster bis auf 3m Abstand zur Straßenverkehrsfläche nach Süden zu verlängern (vgl. nachstehende Abb.).

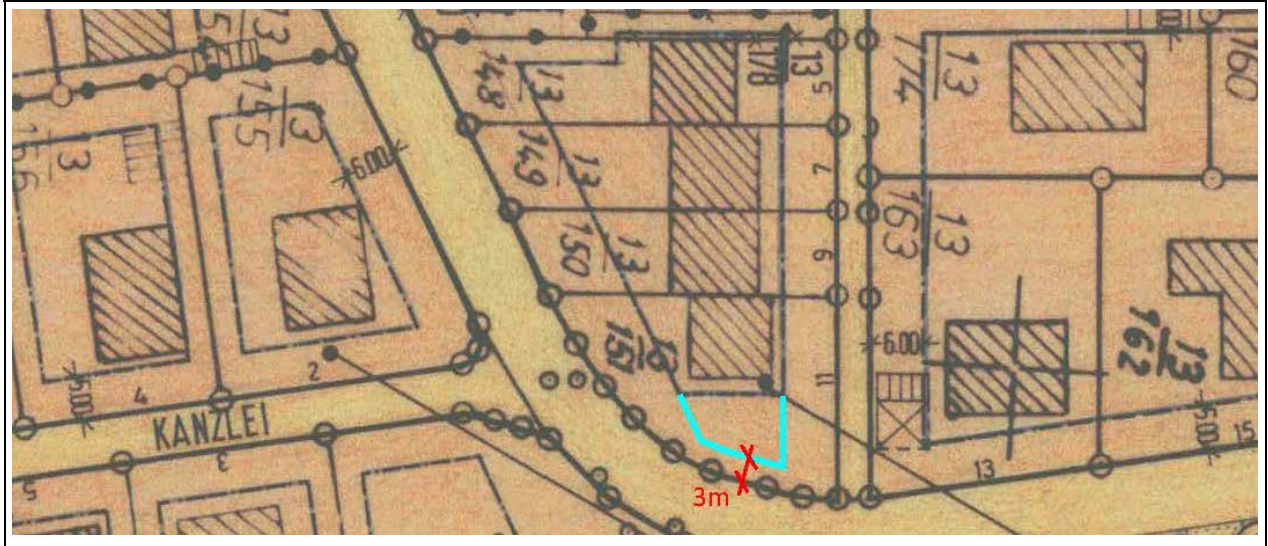


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung mit Darstellung des erweiterten Baufensters

o.M.

3.4 Erhöhung der GRZ

Für den Teilbereich der Reihenhauszeile (Haus Nr. 5 – 11) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Nachstehende Abbildung zeigt den genannten Teilbereich mit den aktuellen Flurstücksbezeichnungen, auf die in der textlichen Festsetzung Bezug genommen wird⁵.



Abb.: ALK (Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

o.M.

Die GRZ 0,3 ermöglicht zumindest auf dem kleinsten Grundstück (Haus Nr. 9) keine baulichen Erweiterungen mehr (z.B. Wintergarten), denn die zulässige Grundfläche ist bereits durch das Gebäude ausgeschöpft⁶. Auch für die geplante Erweiterung von Haus Nr. 11 setzt die GRZ 0,3 einen sehr engen Rahmen. Daher soll für die gesamte Reihenhauszeile die GRZ moderat auf 0,35 erhöht werden. Dies entspricht dann auch der Regelung für die nordöstlich gelegene Reihenhauszeile (Haus Nr. 37 – 49), wo ebenfalls eine GRZ von 0,35 gilt.

4. Umwelt

4.1 Allgemeine Vorbemerkung

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.

⁵ Beim Grundstück Haus Nr. 5 (FSt 13/197) haben sich diesbezüglich gegenüber dem B-Plan Änderungen ergeben.

⁶ GR vorh. Gebäude = ca. 90 m²; Grundstücksfläche 297 m² x GRZ 0,3 = GR 89,1

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. Dies ist hier erkennbar nicht gegeben.

Weiterhin sind bezüglich des Artenschutzes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

4.2 Arten- und Biotopschutz⁷

4.2.1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten⁸. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

a) Teilbereich1 (An der Kanzlei 72):

Im Ursprungs-Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 Kanzlei, 1993) ist im Westen des Grundstückes Nr. 72 sowie im Norden der Grundstücke Nr. 68, 70 und 72 eine Fläche mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt.

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes (2002) ist das Wohngebiet als „dörfliches Wohngebiet“ dargestellt. Nördlich der Siedlungsfläche, auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens, ist ein Gehölzstreifen dargestellt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehene Gehölzpflanzung ist bei den Grundstücken 72 und 70 nicht vorhanden. Bei Grundstück Nr. 72 steht ein Carport im Bereich des westlich dargestellten Gehölzstreifens sowie eine Garage/Schuppen im Bereich des an der nördlichen Grundstücksgrenze dargestellten Gehölzstreifens. Bei dem Grundstück mit der Hausnummer 68 befindet sich im Bereich des im B-Plan dargestellten Gehölzstreifens ein ca. 25 m langer, mit Gehölzen bestandener Wall, der heckenartig gepflegt ist.

Nördlich der drei Grundstücke ist auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens eine Feldhecke angelegt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Garten, Gehölzstrukturen) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der intensiven Gartennutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen. In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Durch den planerischen Entfall des Pflanzgebots, das tatsächlich nur auf dem Grundstück Nr. 68 umgesetzt wurde, kommt es nicht unmittelbar zu einer Gehölzrodung. Auf dem Grundstück Nr. 68 würde der Entfall des Pflanzgebots grundsätzlich eine Rodung ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen heckenartigen Pflege handelt es sich hierbei nicht um eine schützenswerte Gehölzstruktur. Es sind ausreichend Gehölzstrukturen in der Umgebung vorhanden, so z.B. die naturnahe Feldhecke direkt nördlich auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens.

⁷ Bearbeitung Kap. 4.2: Dipl.-Ing. Alke Buck, Büro Naturaconcept, Sterup

⁸ siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Ziff. 10.2

Erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Von der Planung sind keine Altbäume, die Höhlungen als Fledermausquartiere aufweisen könnten, betroffen. Quartiere von Fledermäusen werden nicht beeinträchtigt.

b) Teilbereich 2 (An der Kanzlei 11):

Hier ist die Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung vorgesehen. Dort ist eine Rasenfläche mit wenigen, kleinen Ziersträuchern vorhanden. Die Erweiterung der Baugrenze nach Süden ermöglicht keine nicht auch bisher schon möglichen Gehölzrodungen.

Das Wohngebäude könnte ggfs. als Quartier für Fledermäuse dienen. Durch die Erweiterung der Baugrenze und den dadurch ermöglichten Anbau werden möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere z.B. im Dachbereich nicht beeinträchtigt.

Es ist insgesamt nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch die Aufhebung des B-Planes beeinträchtigt werden.

4.2.2 Biotopschutz

Der im Teilgeltungsbereich 1 auf dem Grundstück Nr. 68 vorhandene Gehölzstreifen unterliegt aufgrund seiner gärtnerischen Überprägung nicht dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Die Feldhecke nördlich des Plangebietes unterliegt als naturnahe, lineare Gehölzstruktur dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

Im Teilgeltungsbereich 2 (An der Kanzlei 11) sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

4.2.3 Abweichung des Planungszieles von der Landschaftsplanung

Der im Teilbereich 1 geplante Entfall der im Ursprungs-B-Plan dargestellten Gehölzstruktur an der westlichen Grenze von Grundstück Nr. 72 sowie an der nördlichen Grenze der Grundstücke 72, 70 und 68 weicht nicht von den Inhalten der Landschaftsplanung der Gemeinde Steinbergkirche ab. In der Landschaftsplanung ist nur die vorhandene Feldhecke auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens dargestellt.

Die Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück An der Kanzlei 11 (Teilbereich 2) weicht nicht von den Planungszielen der Landschaftsplanung ab.

4.3 Fazit

Es ist 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 -