

Gemeinde Harrislee

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Teilbereich "Grundstücke Grüner Brink Nr. 1, 3 und 5"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, Juni 2024)



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 Harrislee über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Teilbereich „Grundstücke Grüner Brink Nr. 1, 3 und 5“



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Teilbereich „Grundstücke Grüner Brink Nr. 1, 3 und 5“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

(Stand Entwurf, Juni 2024)

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird folgendermaßen geändert:

Auf den in der Planzeichnung mit Nummern 20, 21 und 22 bezeichneten Parzellen entfallen die dort jeweils festgesetzten Baulinien; zukünftig gilt für diese Baugrundstücke eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßengrenze der anliegenden Straße „Grüner Brink“.

(Raum für Verfahrensvermerke)

Gemeinde Harrislee

(Kreis Schleswig-Flensburg)



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für den Teilbereich „Grundstücke Grüner Brink Nr. 1, 3 und 5“

(Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Veröffentlichung / Behördenbeteiligung, Juni 2024)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aus dem Jahr 1966 stammenden B-Planes Nr. 2 umfasst das zwischen Alt Frösleer Weg, Westtangente (B200), Grüner Brink und Musbeker Weg gelegene Wohnquartier.

Von dieser 2. Änderung des B-Planes sind nur betroffen die im Südwesten seines Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke Grüner Brink Nr. 1, 3 und 5; diese sind bebaut mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit Flachdach (vgl. nachstehende Abb.).

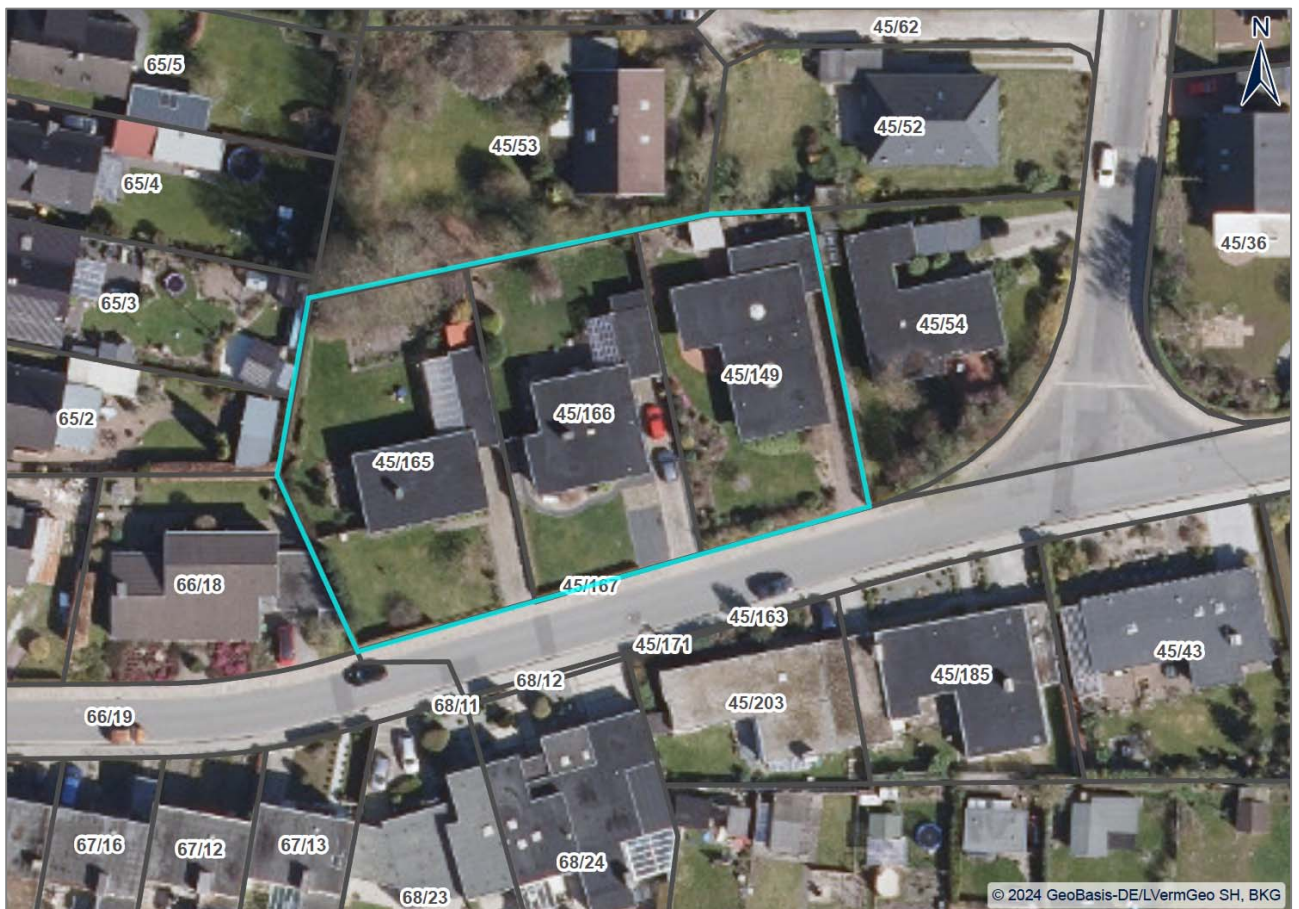


Abb.: Luftbild (DA Nord) mit Hervorhebung des Planänderungsbereichs

o.M.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt für die in seinem Geltungsbereich befindlichen Parzellen Nr. 20 bis 22 Baulinien fest, durch die eine Platzierung der Gebäude etwa mittig auf den Grundstücken vorgegeben ist¹ (vgl. nachstehende Abb.). In einer vereinfachten Planänderung wurde zudem bestimmt, dass diese Gebäude mit Flachdach zu versehen sind.

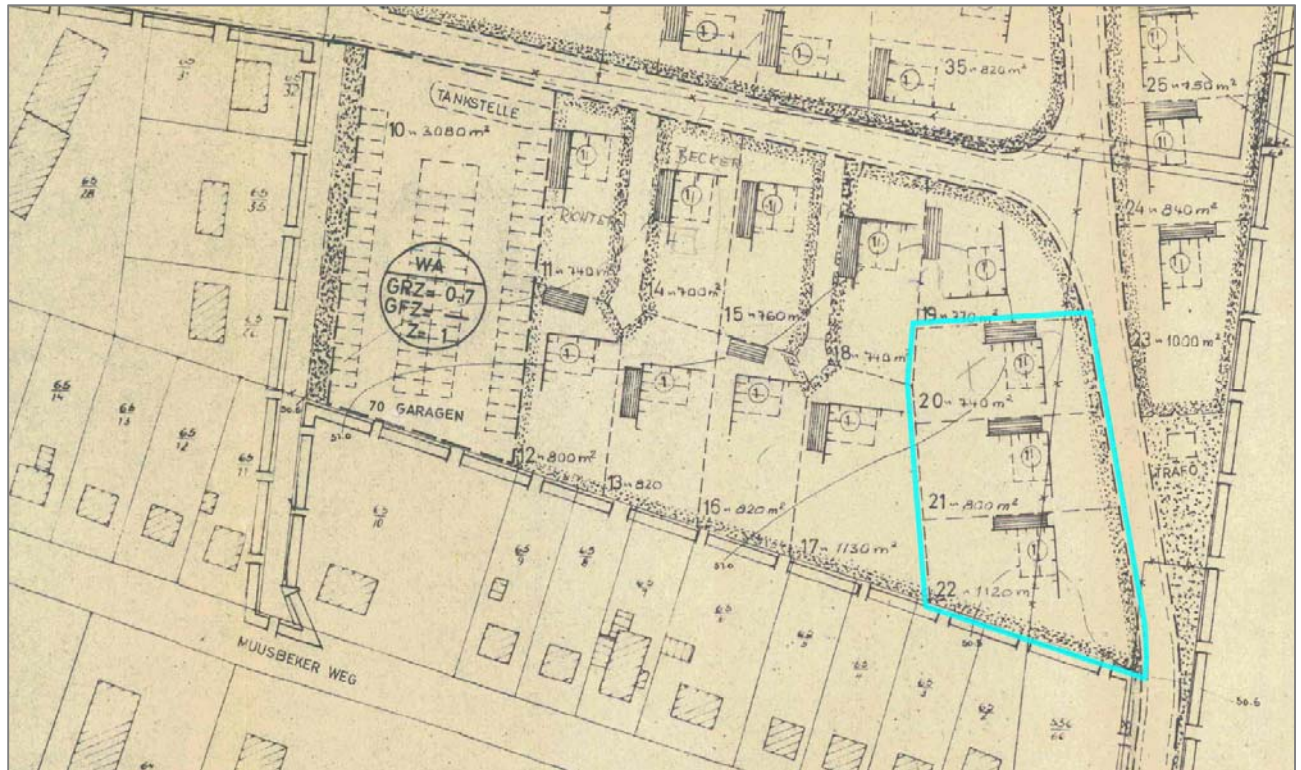


Abb.: Ausschnitt B-Plan Nr. 2 mit Hervorhebung des Planänderungsbereichs (Norden ist links!)

o.M.

Die Eigentümer des mittleren Grundstücks (Grüner Brink Nr. 3, FSt 45/166) beabsichtigen die familiengerechte Erweiterung ihres Wohngebäudes. Der bestehende B-Plan würde eine Erweiterung in die Tiefe des Grundstückes, also nach Norden, zulassen. Dies ist aber insofern nicht sinnvoll, als dass es sich hier um die straßenabgewandte, ruhige Gartenzone handelt, die durch den Erweiterungsbau merklich reduziert würde². Zielführender erscheint eine Ausweitung nach Süden, also in den Vorgarten hinein, oder aber das Aufsetzen eines ausgebauten Dachgeschosses.

Die Gemeinde sieht das Erweiterungsvorhaben als sinnvoll an, wird hiermit doch eine familiengerechte Wohnnutzung im baulichen Bestand erleichtert bzw. ermöglicht. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung soll jedoch die Gebäudereihe mit Flachdach erhalten bleiben, so dass einer Ausweitung des Erdgeschosses in den Vorgarten hinein der Vorzug gegeben wird. Es wird nicht verkannt, dass damit die einheitliche Bauflucht aufgebrochen wird, dies erscheint aber insbesondere insofern als verträglich, als dass bereits das westlich an den Planänderungsbereich angrenzende Grundstück wesentlich dichter an der Straße gelegen ist.

Die vorgesehene Planänderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen. Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) sind nicht 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

¹ Der Vorgarten ist also annähernd gleich groß wie der straßenabgewandte Hausgarten.

² So zu erkennen auf dem östlichen Grundstück Grüner Brink Nr. 5 (FSt 45/149).

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung wird durch textliche Festsetzung der Bebauungsplan Nr. 2 (folgendermaßen geändert:

Die Festsetzung der Baulinien auf den im Planänderungsbereich gelegenen Baugrundstücken wird aufgehoben. Festgesetzt wird an deren statt eine vordere Baugrenze mit 3 m Abstand zur Straßengrenze der anliegenden Straße „Grüner Brink“, so dass zukünftig eine bauliche Erweiterung in den Vorgarten hinein möglich ist.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Mit der Planänderung gehen auf den betroffenen Grundstücken keine Nutzungsintensivierungen einher. Die Planänderung ermöglicht lediglich eine bauliche Ausweitung in Richtung Straße. Dort befinden sich, abgesehen von Zufahrten/Zuwegungen, nur die als Rasenflächen gestalteten Vorgärten der Baugrundstücke. Es sind offensichtlich keine über den bisherigen Rahmen hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen, und eine Betroffenheit geschützter Arten und Biotope ist erkennbar nicht gegeben. Es ist somit nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen (im Sinne einer Verschlechterung) gegenüber dem bisher Zulässigen ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen und in Nutzung, so dass erkennbar keine öffentlichen Erschließungsaufwendungen im Zuge der Planumsetzung erforderlich sind.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Harrislee, am

.....

- Der Bürgermeister -