

Satzung der Gemeinde Harsislee über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet "Dorfstraße Kupfermühle / Lykberg" (Teilgebiet B 200 / Fußweg Lykberg)

(Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung



**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

Gemeinde Harrislee

(Kreis Schleswig-Flensburg)



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

für das Gebiet „Dorfstraße Kupfermühle / Lykberg“

(Teilgebiet B 200 / Fußweg Lykberg)

Begründung

Stand Satzungsbeschluss / Ausfertigung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Ortsteil Kupfermühle liegt im äußersten Nordosten der Gemeinde Harrislee. Mit dem B-Plan Nr. 26 ist im Wesentlichen der südliche Bereich des Ortsteils überplant.

Von dieser 4. Änderung des B-Planes betroffen ist nur die mit „Grundstück Nr. 16“ bezeichnete südliche Teilfläche des dort festgesetzten Mischgebiets (MI) mit einer Flächengröße von ca. 0,45 ha (vgl. nachstehende Abbildung).

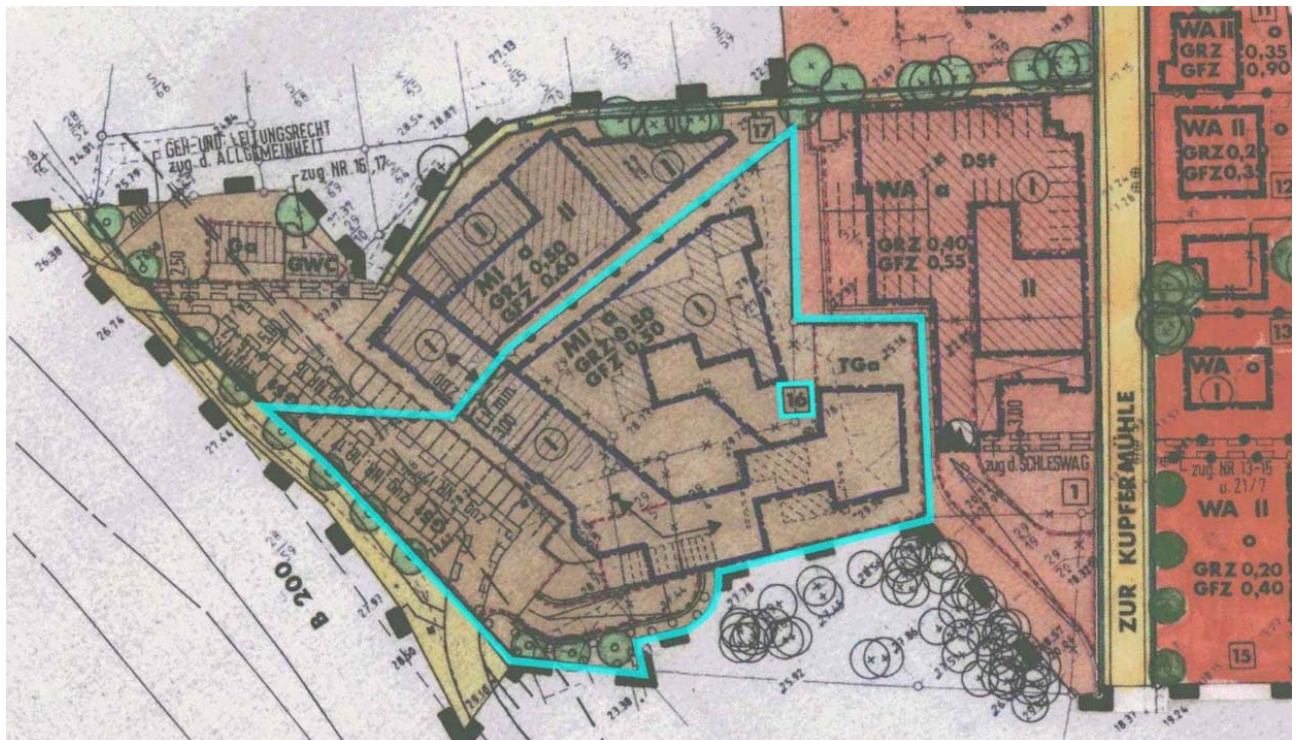


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 26 (mit Hervorhebung Grundstück Nr. 16)

o.M.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Wesentliches Planungsziel ist es, dem im Plangebiet ansässigen Grenzhandelsmarkt bauliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen; dies betrifft insbesondere die Erweiterung der Lagerkapazitäten im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Hierzu sind moderate Anpassungen hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes (Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Gebäudehöhe) als auch der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) erforderlich. Die festgesetzte Geschossflächenzahl soll aufgehoben werden. Weiterhin sollen im Zuge der Planänderung die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen und der Fassadengestaltung modifiziert werden.

Die zu ändernden Festsetzungen finden sich weitestgehend im Ursprungsplan (rechtswirksam 1993); mit der 1. Änderung des Planes (1995) kam als ergänzende Vorschrift die zulässige Gebäudehöhe hinzu. Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 26 (wirksam 1999) wurde ein anderer Teilbereich überplant (also ohne Relevanz für diese Planänderung); mit der 3. Änderung (2011) wurde die zulässige Verkaufsfläche für das Grundstück Nr. 16 erhöht von 650 m² auf 900 m².

Die festgesetzte Verkaufsfläche bleibt unverändert. In diesem Zusammenhang weist die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 26.01.2022 auf Folgendes hin:

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen; auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) unverändert bestehen bleibt, ist diese Planänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, hier: seiner 21. Änderung, entwickelt (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB).

3. Inhalte der Planung

Entsprechend o.g. Zielsetzungen wird durch textliche Festsetzung¹ der Bebauungsplan Nr. 26 folgendermaßen geändert:

3.1. Änderungen für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung

Für die mit der Grundstücksnummer 16 bezeichnete Teilfläche des im B-Plan Nr. 26 festgesetzten Mischgebietes wird die zulässige Grundfläche (GRZ 0,5) erhöht auf nunmehr GRZ 0,6. Damit wird auf dem Grundstück die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung eingeräumt.

Die Festsetzung zur Geschossfläche (GRZ 0,60) wird aufgehoben, da mit den übrigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) ein hinreichender Rahmen zur Steuerung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist.

Weiterhin werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, dass die sehr enge Festsetzung zu den Sichtflächen der Gebäude (bisher nur Verblendmauerwerk zulässig) aufgehoben wird, um so bei der Gestaltung der Gebäude mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen. Aus gleichem Grunde wird die Regelung zur Dachausbildung (Dachform und –neigung) angepasst.

¹ Da die Planänderungen durch ausschließlich textliche Festsetzung (mit ergänzender Karte) hinreichend bestimmbar und bestimmt sind, soll –schon aus planungsökonomischen Erwägungen – von einer aufwändigen Änderung der Planzeichnung abgesehen werden.

3.2 Ergänzende Änderungen nur für den südlichen Teilbereich

Um eine Ausweitung der Lagerkapazitäten im südlichen Bereich des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Baugrenze dergestalt angepasst, dass eine Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze nunmehr –abgesehen von der südöstlichen Ecke- durchgängig möglich ist (z.T. reicht das Baufenster bereits im Ursprungsplan bis an die südliche Grenze heran²). Aus gleichem Grunde wird die Zahl der Vollgeschosse erhöht von bisher einem Vollgeschoss (zwingend) auf zukünftig bis zu zwei Vollgeschosse, und es wird, um diese zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, die zulässige Gebäudehöhe um 3 m angehoben auf nunmehr 39,50 m ü. NHN.

Zum Schutz der östlich benachbarten Wohnbebauung wird festgelegt, dass an der östlichen Fassade des Baukörpers keine Öffnungen (wie z.B. Tore, Fenster usw.) zulässig sind, da von Ihnen Belästigungen sowohl durch Lärm als auch durch Lichtausfall ausgehen könnten. Entsprechendes gilt für technische Anlagen wie Lüfter, Kühlaggregate u.ä.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen (§ 13 Abs. 3 S. 1). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und sich in intensiver Nutzung befindet, ist eine Betroffenheit geschützter Arten erkennbar nicht gegeben.

Durch die Erhöhung der GRZ wie auch der zulässigen Gebäudehöhe werden Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Orts- und Landschaftsbild) ermöglicht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Diese Eingriffe sind aber als nur geringfügig zu erachten. So erhöht sich die zulässige Gesamt-GRZ, also die festgesetzte GRZ zuzüglich 50% Überschreitung, von derzeit 0,75 (GRZ 0,5 + 50%) lediglich auf nunmehr 0,8 (Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Auch lässt die größere Gebäudehöhe, dies insbesondere in Anbetracht der Bestandssituation, keine merklichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Daher sieht die Gemeinde in diesem Falle von der Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe ab.

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 untere Naturschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin³, dass mit dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um den § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt wurde. Demnach sind neu zu errichtende und auch wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Hinweis auf den –seit dem 01.03.2022 rechtswirksamen- § 41 a BNatSchG wird entsprechend in die Satzung aufgenommen.

Bei einer fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten.

² Dementsprechend ist bereits im Ursprungsplan die Bauweise als abweichend (a) festgesetzt.

³ Stellungnahme vom 07.02.2022

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 23.03.2023 gebilligt.

Harrislee, am ..04.07.2023.....

.....

- Der Bürgermeister –