Gemeinde Osterstedt

1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Westlich Kloster“

Für das Gebiet:
westlich der Straße „Kloster“, südlich der „Taubenstraße“
einschließlich eines Straßenabschnitts der Taubenstraße,
nördlich der „Osterstedter Au“ und östlich der offenen Landschaft

Begründung
- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss und
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Osterstedt:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Auftraggeber:

Gemeinde Osterstedt
- Der Bürgermeister -
über:
Amt Mittelholstein
Am Markt 15
24594 Hohenwestedt

Planverfasser:

BIS· S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Planungsstand vom 20.01.2023 (Plan 2.0)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis ---------- 4

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen ---------- 4
2.1 Planverfahren ---------- 4

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung ---------- 5

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben ---------- 5
4.1 Entwicklungsgebot ---------- 5
4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ---------- 5

5. Inhalte der Planänderungen ---------- 6

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührte Behörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 16.01.2023

Verfahrensübersicht

- [x] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- [ ] Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- [x] Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- [ ] Öffentliche Auslegung
  § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB‘21
- [ ] Behörden- und TÖB - Beteiligung
  § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB‘21
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Osterstedt verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung einer 1. ver. Äderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes „Westlich Kloster“, der im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB‘21 aufgestellt und Rechtskraft erlangt hat, insbesondere eine Klarstellung in Bezug auf eine örtliche Bauvorschrift und eine Änderung der zulässigen Versiegelung im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser am nordöstlichen Plangebietsbereich erreichen. Die Erhöhung des Maßes der Grundflächen betrifft ausschließlich die baulichen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, das Maß der Grundfläche für die Hauptgebäude bleibt unverändert.

Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplansatzung hat es sich gezeigt, dass für den Bereich der drei geplanten Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten die bisher festgesetzte Grundfläche für die o.g. baulichen Nebenanlagen nicht ausreichend dimensioniert worden ist. Diese Unterdimensionierung möchte die Gemeinde im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahren korrigieren, ohne jedoch eine erhöhte Bebauungsdichte zu schaffen.

Für die Umsetzung dieser gemeindlichen Planungsabsichten wird die Gemeinde das Planungsinstrument des § 13 BauGB nutzen, da das städtebauliche Konzept von den Änderungen unberührt bleibt.

Die von der Gemeindevertretung am 30.11.2022 für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung) im Entwurf beschlossene 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die Gemeindevertretung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- durch die beabsichtigte Änderung (geringfügige Erhöhung der Grundfläche baulicher Nebenanlagen ausschließlich für den Mehrfamilienhausbau und Konkretisierung einer örtlichen Bauvorschrift) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden,
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Planänderung nicht besteht und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Osterstedt hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses identisch mit dem des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Osterstedt hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 die Aufstellung der 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im *„vereinfachten Verfahren“* nach § 13 BauGB beschlossen, um für die drei geplanten Mehrfamilienhäuser eine Anpassung der Grundfläche benötigter baulicher Nebenanlagen und eine Klarstellung einer örtlichen Bauvorschrift zu erreichen.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht“* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren werden keine kreis- und landesplanerisch relevanten Ziele der Raumordnung betroffen sein.

5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Geänderte Festsetzung:

Ziffer I., 2.2.1
„Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 6

erhält, den Bereich der drei folgenden Grundstücke betreffend, folgende Fassung, wonach

- die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die der geplanten Grundstücke (9), (10) und (11) maximal 210 m² betragen darf

Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplansatzung hat es sich gezeigt, dass für den Bereich der drei geplanten Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten die bisher festgesetzte Grundfläche für die baulichen Nebenanlagen aufgrund der nachzuweisenden Stellplatzflächen mit deren Zufahrt und den Nebenanlagen die nach der LBO‘21 grundsätzlich dann für die Mehrfamilienhäuser nachzuweisen sind, nicht ausreichend dimensioniert worden ist. Diese Unterdimensionierung möchte die Gemeinde im Rahmen dieses Änderungsverfahren für den begrenzten Planbereich korrigieren, ohne jedoch eine erhöhte Bebauungsdichte zu schaffen.

Ziffer I., 2.2.2
„Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 6

wird, den Plangeltungsbereich betreffend, um folgende Angaben ergänzt, wonach

- ... zusätzlich eine Fläche von bis zu 50 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, barrierefreien Hauszugang, Wege, Fahrradstellplätze o. ä. je Wohnbaugrundstück ..., zulässig ist.

Der § 50 Abs. 10 LBO‘21 SH regelt nunmehr, dass „Neu errichtete Stellplätze und Garagen ... von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (sollen). Stellplätze für Wohnungen und bauliche Anlagen nach § 52 müssen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein“. Hieraus ergibt sich neben den übrigen Anforderungen z. B. an die Ausweisung von Fahrradstellplätzen, insbesondere für die Mehrfamilienhäuser, ein vergrößerter Bedarf an baulichen Nebenanlagen bzw. gestalterischen Anforderungen, die die Gemeinde nun, da sie nach der neuen LBO‘21 auch nachzuweisen sind, durch die Erhöhung der bisher zulässigen Flächen in dem vorgenannten Sinne von 20 m² auf max. 50 m² Rechnung tragen.

Ziffer I., 8.
„Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen“ des Bebauungsplanes Nr. 6

erhält, den Plangeltungsbereich betreffend, folgende klarstellende Fassung, wonach

- Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen und nicht auf die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen sind

Somit ist klargestellt, dass die Geländeaufschüttungen und Höhenangleichungen eine Voraussetzung zur Durchführung der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind und nicht zu deren Grundflächen anzurechnen sind.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie zusätzlich auf die Parameter TOC und Arsen zu analysieren und zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der LAGA M 20 (2004) - „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden“ zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten.

Ziffer II., 3.2.
„Dachneigung“ des Bebauungsplanes Nr. 6

erhält, den Plangeltungsbereich betreffend, folgende klarstellende Fassung, wonach

- auch Dachgauben jedweder Art eine vom Hauptgebäude abweichende Dachneigung aufweisen können.

Somit ist klargestellt, dass alle Formen von Dachgauben grundsätzlich im Plangebiet zulässig sind.

Ziffer II., 8.
„Oberflächengestaltung“
neu aufgenommen in die 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

erhält, den Plangeltungsbereich betreffend, folgende zusätzliche örtliche Bauvorschrift, wonach

- ... Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sind.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift, die für alle Baugrundstücke gelten wird, möchte die Gemeinde sicherstellen, dass für die gestalterisch zulässigen Flächenversiegelungen ein gewisser Ausgleich derart erfolgt, dass die Aufnahme von Oberflächenwasser bei den flächenhaften Versiegelungen der Zufahrten in Verbindung mit den nachzuweisenden Stellplätzen nicht gänzlich unterbunden wird, sondern möglich bleibt.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt hat diese Planänderung nicht, da der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 nach § 13b BauGB aufgestellt und rechtskräftig geworden ist.

Weitere Planänderung sind mit diesem Änderungsverfahren nicht beabsichtigt.

Die Begründung zur Aufstellung 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.02.2023 gebilligt.

Osterstedt, 09. Feb. 2023

GEMEINDE OSTERSTEDT KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

- Bürgermeister -

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe