

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

DER GEMEINDE ULSNIS

FÜR DAS GEBIET ‚SÜDERFELD‘

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Süderfeld" der Gemeinde Ulsnis, Kreis Schleswig-Flensburg für den Bereich des Grundstücks Süderfeld 6

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist am 01.02.1977 in Kraft getreten. Bisher wurden 3 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen die 1. und die 2. Änderung des Plangeltungsbereich dieser 4. Änderung unmittelbar betreffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ulsnis hat am 13.02.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Begründungen in den Fassungen vom 01.02.1977 sowie der 1. und 2. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um auf dem Flurstück 51/33 (Süderfeld 6) eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Jahr 1977 aufgestellt. Die damals festgesetzte Baugrenze ist ca. 17 m lang und im Westen bis zu 10 m breit; durch den Grundstückszuschnitt verengt sich die Baugrenze jedoch trapezförmig, sodass im Osten nur noch eine Breite von ca. 4 m gegeben ist. Innerhalb des so entstandenen Baufeldes ist die Bebauung durch ein übliches Einfamilienhaus nicht möglich. Um die Bebauung dieses Grundstückes zur ermöglichen soll demnach die Baugrenze aufgeweitet werden.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, die zur Änderung anstehen

Der Plangeltungsbereich ist derzeit als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,17 und einer Geschossflächenzahl von 0,26 mit max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf dem Baugrundstück ist eine Baugrenze festgesetzt, die sich aufgrund des Grundstückszuschnittes von ca. 9 m Bebauungstiefe im Osten auf nur ca. 4 m Bebauungstiefe im Westen verengt. Eine Bebauung durch ein übliches Einfamilienhaus ist aufgrund dieses Zuschnittes nicht möglich. Insofern soll die Baugrenze auf dem Flurstück 51/33 vergrößert werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Aus o.g. Gründen sollen die Baugrenzen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 angepasst werden.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Baugrenze in Richtung Westen und Süden bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heran erweitert. In Richtung Norden wird ein Abstand von 5 m zur

Grundstücksgrenze vorgesehen, um für den außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knick, einen entsprechenden Schutzstreifen zu erhalten.

Weiterhin wird der Knickschutzstreifen als „von der Bebauung freizuhalten Fläche“ festgesetzt.

Im Text (Teil B) wird zum Schutz des Knicks eine Festsetzung aufgenommen, dass entlang des Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten ist.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ulsnis hat am 13.02.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Gemeinde Ulsnis vor. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abge-

sehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Durch die Geringfügigkeit der mit den o.g. Anpassung der festgesetzten Baugrenze verbundenen Änderung des Bebauungsplanes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Der vorhandene Knick an der nördlichen Grenze des Plangebietes bleibt erhalten. Auf dem Knick stocken überwiegend Haselsträucher. Überhälter sind nicht vorhanden. Der Knick stellt ein geschütztes Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG dar und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Der Knick verläuft außerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Entlang des Knicks wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach auf dem Baugrundstück ein Streifen von 3 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten ist. Mit der Baugrenze werden weitere 2 m Abstand zum Knickschutzstreifen eingehalten, sodass sich hochbauliche Anlagen in einem Mindestabstand von 5 m zum Knick befinden. Mit der Ausweisung dieser Abstände wird gewährleistet, dass die Nutzung auf dem Baugrundstück nicht zu einer Beeinträchtigung des geschützten Knicks führt.

Weitere geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG liegen nicht vor.

6. Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Bodenschutz**Allgemein:**

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz:

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen VerkehrswegeNetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement:

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Ulsnis nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Ulsnis vom 04. Juni 2020 gebilligt.

Ulsnis, den **28. JULI 2020**


.....
Der Bürgermeister

