

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER GEMEINDE ULSNIS

'ULSNISLAND' FÜR DEN BEREICH ULSNISSTRAND 10

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ulsnisland" der Gemeinde Ulsnis, Kreis Schleswig-Flensburg für den Bereich Ulsnisstrand 10

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist am 12.12.1969 in Kraft getreten. Bisher wurden vier Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen die 4. Änderung den Plangeltungsbereich dieser 5. Änderung unmittelbar betrifft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ulsnis hat am 22.07.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Die Begründungen in den Fassungen vom 12.12.1969 sowie der 1. bis 4. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um auf einem Teil des Flurstückes 61/10 (Ulsnisstrand 10) eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Über eine 4. Änderung wurde im Jahr 2019 eine Baugrenze festgesetzt, die sich teilweise vermeintlich am baulichen Bestand orientierte. Da kein konkretes Flächenmaß erfolgt war, lag als Plangrundlage die Flurkarte vor. Diese weicht jedoch in ihren Darstellungen um 30-60 cm vom tatsächlichen baulichen Bestand ab. Nun sollen im nördlichen Grundstücksbereich die Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll den bestehenden Abstand des Bestandsgebäudes zur Straße aufgreifen. Um die Bebauung dieses Grundstücksteiles zu ermöglichen, muss demzufolge die Baugrenze in Richtung der Straße um 40 bis 80 cm an den baulichen Bestand angepasst werden.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, die zur Änderung anstehen

Der Plangeltungsbereich ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf dem Baugrundstück ist eine Baugrenze festgesetzt, die sich an den erforderlichen Grenzabständen, am baulichen Bestand und am einzuhaltenden Waldabstand orientiert. Um die Bebauung in der vorgesehenen Form zu ermöglichen, soll die Baugrenze im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 61/10 an den tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand angeglichen werden.

3. Geänderte Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Aus o.g. Gründen soll die Baugrenze in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 angepasst werden.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Baugrenze im Bereich des bestehenden Baumes in Richtung Westen bis an den Kronentraufbereich des Baumes und somit bis an den baulichen Bestand heran erweitert.

Weitere Änderungen sind nicht geplant.

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 22.07.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 abgesehen. 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.

Die Baugrenzen, die über die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt wurden, werden über diese 5. Änderung nur im Bereich entlang der Straße Ulsnisstrand geändert und an den tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand sowie den hier vorhandenen Kronentraufbereich des Baumes angepasst; in den übrigen Bereichen bleiben die festgesetzten Baugrenzen unverändert bestehen; die betreffenden Festsetzungen gelten weiterhin.

Geschützte Biotopie 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 gebilligt.

Ulsnis, den

.....
Der Bürgermeister