

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

DER GEMEINDE LOIT

"WOHNGEBIET MUSCHAU"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auswirkung der Planung	1
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, die zur Änderung anstehen	1
3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	2
4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB	2
5. Umweltprüfung.....	2

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Baugebiet Muschau" der Gemeinde Loit, Kreis Schleswig-Flensburg für ein Gebiet beidseitig der Straße Brebelholz im Ortsteil Muschau

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 ‚Baugebiet Muschau‘ ist am in Kraft getreten.

Die Begründung in der Fassung vom behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Im Bebauungsplan Nr. 2 werden entlang der Außengrenzen des Plangebietes anzupflanzende Hecken festgesetzt, die zusätzlich einen 3,0 m breiten Schutzstreifen aufweisen. Dieser 3,0 m breite Streifen ist aus naturschutzfachlicher Sicht zum Schutz der Hecke nicht erforderlich. Er schränkt jedoch die baulich nutzbare Grundstücksfläche ein.

Ursprünglich war die Verschiebung des zentral im Plangebiet liegenden Knicks an die Außenkanten angedacht. Für den verschobenen Knick wäre dann ein 3 m breiter Schutzstreifen erforderlich gewesen. Im Laufe der Planerstellung wurde auf die Verschiebung des Knicks zugunsten eines vollständigen Ausgleichs an anderer Stelle verzichtet, sodass für die Abgrenzung des Plangebietes nur noch die Anpflanzung von Hecken vorgesehen war. Der Schutzstreifen wurde im Rahmen des Planverfahrens jedoch nicht verkleinert.

Um den Bauwilligen einen möglichst großen Spielraum bei der Platzierung von Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen einzuräumen, soll dieser Grünstreifen zukünftig entfallen. Die Gemeinde rechnet nicht damit, dass größere Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Carports in diesen an den rückseitigen Grundstücksgrenzen liegenden Bereichen entstehen, sodass die Änderung lediglich die Ausnutzung der privaten Gartenflächen durch untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Gartenhäuser, verbessert.

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

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 und Firsthöhen von max. 8,50 m bei max. einem Vollgeschoss festgesetzt.

Die Wohngebietsflächen sind an den Außengrenzen mit 6,0 m breiten privaten Grünflächen umgeben, auf denen die Anpflanzung von Hecken festgesetzt ist. Im Südosten und Südwesten sind weitere Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gequert. Im Nordosten ist eine Fläche für die Abwasserentsorgung vorgesehen.

Um die Möglichkeiten bei der Platzierung von Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen, zu erhöhen und so den Bauwilligen mehr Spielräume zu gewähren, soll der umgrenzende

Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ auf das für die hier anzupflanzenden Hecken erforderliche Maß von 3,0 m reduziert werden, sodass ein 3,0 m breiter Streifen zukünftig den Allgemeinen Wohngebieten zugeschlagen wird.

3. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 geändert werden.

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

In der Planzeichnung wird die private Grünfläche ‚Schutzgrün‘ von 6,0 m Breite auf zukünftig 3,0 m Breite reduziert und die Allgemeine Wohngebietsfläche entsprechend um 3,0 m verbreitert.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen im Text werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zudem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine umfassende Umweltprüfung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Jahr 2022 erfolgt, auf diese in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die umgrenzenden Grünstreifen in der Hälfte ihrer Breite durch Wohngebietsflächen ersetzt werden. Die Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke bleibt bestehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden demnach zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Der durch die Änderung entfallende Teil des Grünstreifens ‚Schutzgrün‘ weist eine Fläche von insgesamt ca. 565 m² auf. Die Fläche wird künftig als Wohngebietsfläche mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt, sodass die zulässige Versiegelung inkl. Überschreitung für Nebenanlagen 37,5 % umfasst. Bei der überplanten Fläche handelt sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und des bestehenden Baurechts um Flächen mit *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz, weswegen entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen ist. Als zusätzlicher Ausgleich für die geänderte Flächenfestsetzung werden somit $565 \text{ m}^2 \times 0,375 \times 0,5 = 106 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche benötigt.

Der Ausgleich wird über ein Ökokonto zur Verfügung gestellt. [wird im weiteren Planverfahren ergänzt]

Da das Gebiet noch nicht bebaut und erschlossen ist, kann durch die Geringfügigkeit der Änderungen mit den o.g. Verkleinerung der geplanten, jedoch noch nicht angelegten Grünflächen i.V.m. der daraus resultierenden Vergrößerung der Wohngebietsfläche eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Durch die zusätzlich zulässige Versiegelung von 565 m² wird eine Erhöhung des abzuleitenden Niederschlagswassers bedingt. Gem. Umweltbericht zum Ursprungsplan werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt Versiegelungen von ca. 2.703 m² ermöglicht. Die durch diese Änderung zusätzlich zulässigen Versiegelungen von max. 565 m² müssen im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungskonzept sind nicht zu erwarten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Loit vom gebilligt.

Loit, den

.....

Der Bürgermeister