

Begründung

**zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33
„Windmühlenberg / Spaltsberg“
der Stadt Neustadt in Holstein**

Verfahrensstand

- § 3 (2) BauGB
- § 10 (1) BauGB

Entwurf

INHALT:

1. Grundlagen, Allgemeines

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 F-Plan
 - 1.5.1 Darstellung
 - 1.5.2 Entwicklung aus dem F-Plan
- 1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen
 - 1.6.1 Ursprungsplan
 - 1.6.2 1. Änderung
 - 1.6.3 weitere Änderungen
- 1.7 beschleunigtes Verfahren
 - 1.7.1 Voraussetzungen
 - 1.7.2 Beschluss
 - 1.7.3 Folgen

2. Anlass der Planung, Planungsziele

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Maß der Nutzung
- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 unveränderte Festsetzungen
- 3.4 textliche Festsetzungen

4. Nutzungskonflikte

5. Umweltbericht

6. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt zentral im Geltungsbereich des Ursprungsplanes nördlich der Straße „Högerrup“ und westlich der Straße „Hohensteen“. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 0,9 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Rechtsgrundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Rechtsgrundlage für die Darstellung des Planinhalts ist die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 2019. Die Daten wurden im dxf-Format unter Verwendung des Programms „David“ aus ALKIS exportiert und mit dem CAD-Programm AutoCAD weiterbearbeitet.

1.4 bisherige Nutzung

Das Plangebiet und dessen Umgebung wurden nach 1945 mit freistehenden Einfamilienhäusern – tlw. mit Einliegerwohnung – bebaut. Es ist durch relativ große Gärten geprägt.

1.5 F-Plan

1.5.1 Darstellung

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Ursprungs-Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und wurde seither nicht überplant.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist seit der 8. Änderung (Teiländerungsfläche 4) des Flächennutzungsplanes im Jahre 1984 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist am 20.06.2020 wirksam geworden. In dieser Neuaufstellung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.5.2 Entwicklung aus dem F-Plan

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.6 bisherige B-Plan-Festsetzungen

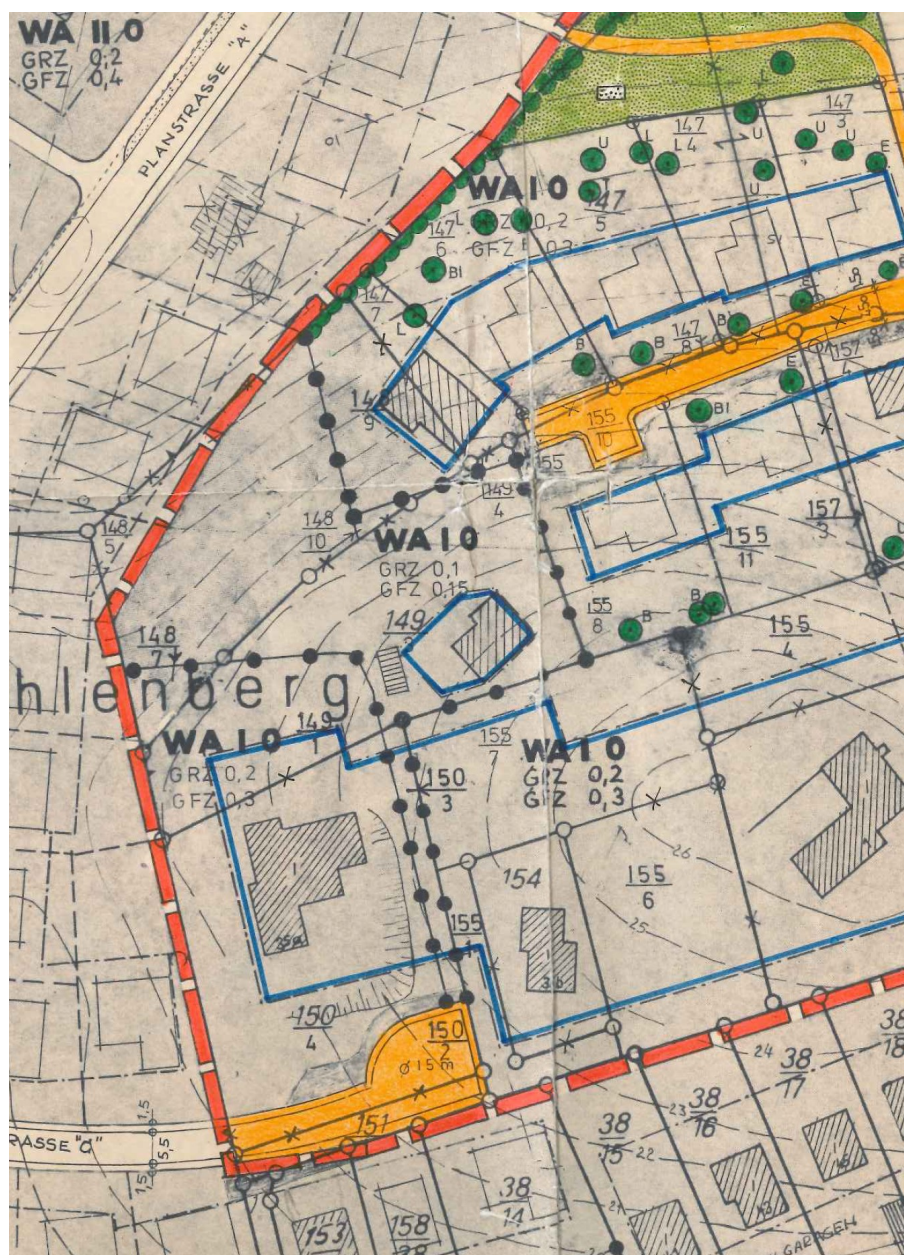
1.6.1 Ursprungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 33 aus dem 1977 ist der jetzige Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten hier nicht mehr, da der jetzige Änderungsbereich vollständig im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt.

1.6.2 1. Änderung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 wurde im Jahre 1983 rechtskräftig. Sie enthält für den jetzigen Änderungsbereich u.a. folgende zeichnerische Festsetzungen: WA, I, o, GRZ 0,1 bis 0,2, GFZ 0,15 bis 0,3. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind tlw. zusammengefasst, tlw. für ein einzelnes Gebäude festgesetzt.



Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33, ohne Maßstab

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung sind identisch mit denen des Ursprungsplanes. Sie beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Sichtwinkel und die äußere Gestalt baulicher Anlagen.

1.6.3 weitere Änderungen

Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 betreffen nicht den Geltungsbereich der jetzigen 4. Änderung.

1.7 beschleunigtes Verfahren

1.7.1 Voraussetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

1. Die max. zulässige Grundfläche wird nur geringfügig vergrößert: Für ein 2.856 m² großes Grundstück wird die GRZ von 0,1 auf 0,2 erhöht, die zusätzlich zulässige Grundfläche beträgt also 285,6 m² < 20.000 m².
2. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
4. Es bestehen 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.

1.7.2 Beschluss

Der Beschluss für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 13.12.2018 gefasst.

1.7.3 Folgen

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung

- nach § 3 Abs. 1 BauGB
- und § 4 Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

2. Anlass der Planung, Planungsziele

Anlass für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 33 ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin. Diese beabsichtigt auf ihrem 2.856 m² großen Grundstück die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses. Dieses ist innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung (bauliche Verdichtung im Innenbereich) dient und somit einem Landschaftsverbrauch im bisherigen Außenbereich vorbeugt, ist die Stadtverordnetenversammlung dem Antrag gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 33 gefasst.

Danach ist es das Planungsziel, dass in diesem Bereich weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

3. Inhalte der Planung

3.1 Maß der Nutzung

Für das relativ große Baugrundstück der Antragstellerin ist bisher eine GRZ 0,1 festgesetzt, für die etwas kleineren Grundstücke in der Nachbarschaft eine GRZ 0,2 (s. 1. Änderung auf S. 4). Um auf diesem Grundstück eine weitere Bebauung zu ermöglichen, wird die GRZ der Nachbarschaft angepasst und mit 0,2 festgesetzt. Bei evtl. Grundstücksteilungen muss diese GRZ von jedem der neu entstehenden Grundstücke eingehalten werden.

Um zu gewährleisten, dass sich neue Gebäude hinsichtlich der Grundfläche in die nähere Umgebung einfügen, wird diese zusätzlich auf 200 m² begrenzt (Text Nr. 1.2).

Auf die Festsetzung einer GFZ wird künftig verzichtet, da dies seit der BauNVO 1990 für I-geschossige Gebäude nicht sinnvoll ist. (Die GFZ entspricht – abgesehen von unterschiedlichen Anrechnungsregeln für bestimmte Bauteile – der GRZ.)

Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen werden eine Trauf- und eine Firshöhe festgesetzt, da sich gezeigt hat, dass die alleinige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung von Gebäuden zu begrenzen. Die zulässigen Trauf- und Firshöhen werden so festgesetzt, dass die Errichtung „normaler“ I-geschossiger Gebäude möglich ist. Da öffentliche Verkehrsflächen z.T. weit von den überbaubaren Grundstückeflächen entfernt sind, ist es nicht sinnvoll, dass sich die Höhenfestsetzungen darauf beziehen. Daher wird als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände festgesetzt (Text Nr. 1.3 und 1.4).

Da die in der sog. Nutzungsschablone enthaltenen Festsetzungen (WA, I, o, GRZ 0,2, Th 4,00 m, Fh 10,00 m) für den gesamten Bereich der 4. Änderung gelten, wird auf die bisherigen Knotenlinien (Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung) verzichtet.

3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich bisher (s. 1. Änderung) tlw. über mehrere Grundstücke, ein sog. „Baufenster“ ist für ein vorhandenes Einfamilienhaus festgesetzt.

Um hier eine Einheitlichkeit herzustellen und einen städtebaulichen Ordnungswillen sichtbar werden zu lassen, werden die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen zusammengezogen, so dass diejenigen Bereiche, in denen Bebauung zulässig ist und diejenigen, die von Bebauung frei gehalten werden sollen, klar strukturiert sind. Dabei orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der vorhandenen Topographie.

An den Grenzen des Geltungsbereiches der 4. Änderung schließen die Baugrenzen exakt an die Baugrenzen im Geltungsbereich der 1. Änderung an.

3.3 unveränderte Festsetzungen

Folgende Festsetzungen bleiben im Rahmen der 4. Änderung unverändert:

- Art der Nutzung (WA)
- Anzahl der Vollgeschosse (I)
- Bauweise (offen)

Zur Zulässigkeit von „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ und „Ferienwohnungen“ trifft die 4. Änderung keine Festsetzungen. Damit gilt hierfür wie bisher die gesetzliche Regelung (§ 4 Abs. 3 BauNVO, § 13a BauNVO).

3.4 textliche Festsetzungen

Bisher gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes auch für die 1. Änderung. Diese werden auch für die 4. Änderung weitgehend – soweit sinnvoll – übernommen.

Die Festsetzungen für das „WA-Gebiet beiderseits der Planstraße D“ werden nicht übernommen, da dieses WA-Gebiet nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung liegt und diese Festsetzung hier ohnehin nicht gilt.

Gleiches gilt für die Festsetzungen zum WS-Gebiet.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse unter bestimmten Voraussetzungen wird nicht übernommen, da diese Festsetzung sich in der Praxis nicht bewährt hat.

Die Festsetzung zu „Sichtwinkeln“ wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich der 4. Änderung keine Sichtwinkel festgesetzt sind.

Die zulässige Dachneigung wird auf 45° erhöht, da im Geltungsbereich der 4. Änderung und in der näheren Umgebung mehrere Gebäude mit dieser Dachneigung vorhanden sind.

Dachform und Außenwandmaterial werden nicht festgesetzt, da im Geltungsbereich der 4. Änderung und in der näheren Umgebung sehr unterschiedliche Dachformen und Außenwandmaterialien vorhanden sind.

4. Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch zu den benachbarten Gebieten zu erwarten, da hinsichtlich der Art der Nutzung keine Änderungen vorgenommen werden.

5. Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 4. Änderung des B-Planes Nr. 33 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s. Abs. 1.7.3).

6. Kosten, Finanzierung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,

den xx.xx.2020

.....

Der Bürgermeister