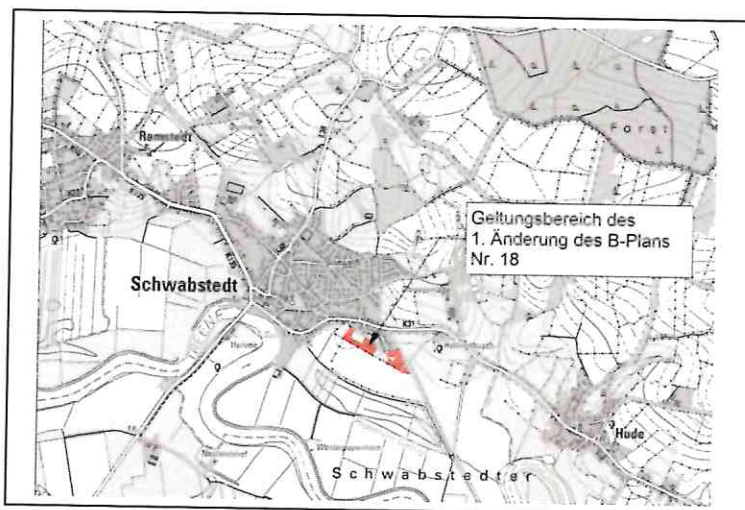

Gemeinde Schwabstedt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: **Gemeinde Schwabstedt**
Kreis Nordfriesland

Planung: **OLAF**
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdla

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Telefon: 04847/980
Fax: 04847/483
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Plan zur Beschlussfassung
04.12.2024

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schwabstedt plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet südlich der Straße Hollbusch und nördlich der Treene.

1.2 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 soll ein Backengiebel als Mittelrisalit zugelassen werden.

Es hat sich bei der Umsetzung des B-Plans herausgestellt, dass die festgesetzte GRZ von 0,2 zu gering bemessen ist, um die derzeit gängigen Haustypen mit Carport realisieren zu können. Aus diesem Grund soll die GRZ geändert werden.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst die Flurstück 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184/148 der Flur 7 in der Gemarkung Schwabstedt. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt 28.484,1 m².

1.4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 soll gemäß § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um Änderungen der GRZ und der Traufhöhe durch die Zulässigkeit eines Mittelrisalit, die die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berühren. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht aufgrund der Planänderung nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

2 Inhalte der Planänderung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baufeldern mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 hat sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans herausgestellt, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße die GRZ zu eng bemessen ist, um ein derzeit übliches Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 150 m² mit Doppelcarport zu realisieren. Es soll auch einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund soll die GRZ mit 0,25 festgesetzt werden. Diese Festsetzungen gelten für den Teilgeltungsbereich 2, 3, 4 und 5

In Abweichung von der Festsetzung einer Traufhöhe ist an den Längsseiten der Wohngebäude ein Backengiebel als Mittelrisalit zulässig. Die breite des Giebels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Backengiebel ist in der Bautradition in Nordfriesland typisch und soll deshalb zulässig sein. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

2.3 Hochwasserschutz

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.4 Anpflanzungen

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen bleiben bestehen

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den geänderten Festsetzungen wird eine geringfügige Änderung der GRZ und eine Änderung der festgesetzten Traufhöhe durch die Zulässigkeit eines Mittelrisalits.

Es wird im Plangebiet zu keiner wesentlichen Veränderung im städtebaulichen Erscheinungsbild kommen.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht zu erkennen.

3.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sind keine Eingriffe in einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

4 Abschließende Erläuterungen

4.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GVObI. S. 504)

Die Begründung wird gebilligt.

Schwabstedt, den 12.02.2025



(Bürgermeister)