

Betreff

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ostenfeld"
Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

05.01.2018

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Gemeindevertretung der Gemeinde Steinbergkirche (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

Status

Ö

Sachverhalt:

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ostenfeld“ ist zwischenzeitlich die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden / TÖB und der Nachbargemeinden durchgeführt worden. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Gemeindevertretung nunmehr durch den Satzungsbeschluss das Planverfahren zum Abschluss bringen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Steinbergkirche beschließt:

1.

Die eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: *-siehe Vorlagenanlage-*

2.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ostenfeld“ als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlagen:

Abwägungstabelle

1. Änderung B-Plan Nr. 8 „Ostenfeld“, Satzung mit Begründung, zusammenfassende Erklärung und Übersichtskarte

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
-----	-------------------	-------	--	--------------------------------

Stellungnahmen der berührten Behörden und TöB

1	Innenministerium –Landesplanung-	20.11.17	- Ziele der Raumordnung werden von der Planung nicht berührt - eine Planungsanzeige / förmliche landesplanerische Stellungnahme ist nicht erforderlich	keine Maßnahmen erforderlich
2	Kreis Schleswig- Flensburg	29.11.17	Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises: <u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Hinweis darauf, dass gem. Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund- die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150m nicht überschreiten sollen <u>Planerisch:</u> - für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist ein Begünstigter zu ergänzen - Der Verfahrensvermerk Ziffer 5 ist hinsichtlich des §4a Abs. 4 BauGB („Einstellen in das Internet“) zu aktualisieren Von weiteren Fachdiensten wurden keine Hinweise gegeben.	Gem. Abstimmung mit der örtl. Feuerwehr wurde bei der Erschließung des Baugebiets ein Unterflurhydrant im Norden des Gebiets neben Grundstück Nr. 6 geplant und hergerichtet. Zusätzliche Hydranten sind in diesem Abschnitt nicht geplant. In der Planzeichenerklärung wird ergänzt, dass die Fläche ist mit Rechten zugunsten der Gemeinde Steinbergkirche und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet ist. Der Verfahrensvermerk unter Ziffer 5 wird ergänzt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
3	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	14.11.17	- Stellungnahme vom 25.07.17 wurde richtig in textliche Festsetzungen übernommen, die Stellungnahme ist weiterhin gültig	keine Maßnahmen erforderlich
4	Wasser- und Bodenverband Lippingau	14.11.17	<p>Hinweis auf Stellungnahme vom 10.08.17:</p> <p>- die Verbandsvorfluter C und C3 werden überplant.</p> <p>In einer Trasse von 5 Meter links und rechts des Vorfluters sind Überbauungen, Bodenauf- und – abtragungen und tiefwurzelnende Bepflanzungen untersagt.</p> <p>Hinsichtlich der Abstandsregelungen und Beschränkungen durch den Verbandsvorfluter C3 schlägt der Wasser- und Bodenverband vor, dass die Verrohrung C3 durch die Gemeinde übernommen wird und der Vorfluter aus dem Anlagenverzeichnis und der Unterhaltungspflicht durch den Wasser- und Bodenverband entlassen wird.</p> <p>Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter:</p> <p>- die hydraulische Drosselung auf <10 l/s wird gefordert</p>	<p>Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Verbandsvorfluter nicht betroffen.</p> <p>Daher wird dieser Punkt im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ostenfeld II“ zwischen der Gemeinde und dem WaBoV abgestimmt.</p> <p>Vom Kreis wird eine hydraulische Drosselung von 6 l/s gefordert. Dieser Wert ist bei der Berechnung des RRB auch eingehalten worden.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

**Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none">- entsprechend dimensionierte Anlagen zum Regenrückhalt sind vorzusehen- bei der Dimensionierung sind regional verstärkt auftretende Starkniederschläge zu berücksichtigen - bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Verbandsvorfluter ist sicherzustellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässernetz gelangen <p>(Kartenauszug mit Verbandsvorflutern wurde beigelegt)</p>	<p>Bezüglich der Starkniederschläge wurde mit Werten aus einem Regenereignis, das nur alle 5 Jahre auftritt, gerechnet. Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ostenfeld II“ werden die Berechnungen zur Dimensionierung des RRB nochmals überprüft und zur Verfügung gestellt.</p> <p>Im vorh. Regenrückhaltebecken wurde als technische Maßnahme eine schwimmende Tauchwand eingebaut, die Ablagerungen und Schadstoffe an der Oberfläche abfängt.</p>
5	Wasserverband Nordangeln	27.11.17	<ul style="list-style-type: none">- keine Einwände- Hinweis darauf, dass bei Doppelhäusern, die eine eigene Hausnummer je Doppelhaushälfte bekommen, zwei separate Hausanschlussleitungen erforderlich sind	wird zur Kenntnis genommen, keine Maßnahmen erforderlich
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume -Untere Forstbehörde-	23.11.17	keine forstbehördlichen Belange betroffen	keine Maßnahmen erforderlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

**Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume -Technischer Umweltschutz-	05.12.17	keine Bedenken und Hinweise	keine Maßnahmen erforderlich
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.11.17	- keine Bedenken	Keine Maßnahmen erforderlich
9	Schleswig-Holstein Netz AG	15.11.17	Keine Bedenken	Keine Maßnahmen erforderlich
10	IHK Flensburg	29.11.17	Keine Bedenken	Keine Maßnahmen erforderlich
11	Handwerkskammer Flensburg	08.12.17	Keine Bedenken und Anregungen	Keine Maßnahmen erforderlich
<p>Folgende Behörden und Träger wurden angeschrieben, haben aber keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">• Landwirtschaftskammer (Stellungnahme aus frühzeitiger Beteiligung: ohne Einwände und Hinweise)• Hanse-Werk Natur GmbH• Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH (Stellungnahme aus FB: ohne Einwände und Hinweise)• Amt Geltinger Bucht –Abwasser- (Stellungnahme aus FB: ohne Einwände und Hinweise)• Gemeinde Sterup (Stellungnahme aus FB: ohne Einwände und Hinweise)• Gemeinde Sörup (Stellungnahme aus FB: ohne Einwände und Hinweise)				

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
------------	--------------------------	--------------	---	---------------------------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise und Bedenken	Maßnahmen/Abwägungsvorschlag
	A. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 04.09.2017, die gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Ostenfeld II“ durchgeführt wurde, wurden folgende Bedenken und Hinweise von Seiten der Anwohner vorgebracht, die in zwei Schreiben festgehalten sind und bei der Anhörung übergeben wurden. Der hier vorliegende Abwägungsvorschlag betrifft nur das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.	
	Schreiben Frau Karin Maurer und Herr Martin Bosch-Maurer vom 31.08.17	
1.	Die Aufhebung der Traufhöhen- und Dachneigungsbegrenzung wird als problematisch erachtet, da bisherige Bauherren, die teilweise gerne andere Lösungen gehabt hätten, benachteiligt werden.	Es sind von den Bauherren keine Anträge auf Ausnahme o.a. gestellt worden, so dass nicht ersichtlich war, dass dieser Bedarf besteht. Wird zur Kenntnis genommen
2	Die Bebauung im Innenbereich mit Einzel- oder Doppelhäusern wird unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen
3	<ul style="list-style-type: none">– das Regenrückhaltebecken läuft bei starkem Niederschlag über bis in geplantes Grundstück Nr. 34 in Ostenfeld II hinein, bei Flächenversiegelung und Aufschüttung auf diesem Grundstück wird befürchtet, dass der Wasserpegel und –druck auf die Grundstücke 8, 9 und 10 in Ostenfeld I steigen– es wird eher ein größeres RRB erforderlich durch das Baugebiet Ostenfeld II, kein Einverständnis für eine Vergrößerung in Richtung der bereits bebauten Grundstücke	Bezüglich der Starkniederschläge wurde mit Werten aus einem Regenereignis, das nur alle 5 Jahre auftritt, gerechnet. Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ostenfeld II“ werden die Berechnungen zur Dimensionierung des RRB nochmals überprüft. Es ist im Augenblick keine Vergrößerung des Beckens geplant. Jedoch werden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Baugebiets Ostenfeld II Möglichkeiten zur Vermeidung von Überschwemmungen im Bereich des RRB überprüft.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

**Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
4	im bisherigen Bebauungsplan verlief die Grenze des Regenrückhaltebeckens innerhalb eines jetzt geplanten Baugrundstückes, dieser Bereich wurde als unbebaubar angenommen			Die im B-Plan als Grenze des RRBs vermutete Linie ist nicht als solche bezeichnet oder verwendet worden, im Bebauungsplan Nr.8 ist das RRB nicht eingetragen. Die Linie ist eine aus dem Katasterplan übernommene Abgrenzung der vorh. Senke und somit nicht relevant.
Niederschrift von Inger und Hans-Wolfgang Plaumann vom 04.09.17				
5	<ul style="list-style-type: none">– Die Fahrbahnbreite ist sehr schmal, Behinderungen und Gefahren entstehen durch große Baufahrzeuge bei Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 19 für Kinder und Fußgänger, daher wird vorgeschlagen eine Baustraße von Schiol über den benachbarten Acker in das geplante Baugebiet „Ostenfeld II“ vorzusehen– Beschilderung (Straßenname, 30-iger Zone, Spielstraße, Vorfahrtsregelung) fehlt– Kostenbeteiligung bei Reparatur von Beschädigungen der Fahrbahn und Gehwege durch Baufahrzeuge wird von den Anwohnern abgelehnt– Kurve hinter der Zufahrt zum Wohngebiet ist eine Gefahrenquelle durch starkes Gefälle und Wasseransammlung– Regenwasser sammelt sich an markanten Stellen und läuft nicht richtig ab– Gehweg zu schmal, Gehwegbelag ist ausspülbar, Pflege nur schwer möglich, es wird angeregt, den Gehwegbelag zu ändern, da sich der wassergebundene Belag weder als Gehweg, noch als Ausweichfläche für Begegnungsverkehr eignet– Zu wenig Parkbuchten vorhanden im Baugebiet, zudem sehr schmal, im Baugebiet Ostenfeld II sollte eine größere Anzahl vorgesehen werden			<p>Die Punkte werden zur Kenntnis genommen, stehen jedoch mit den angestrebten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 nicht im Zusammenhang.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Steinbergkirche – „Ostenfeld“

**Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB**

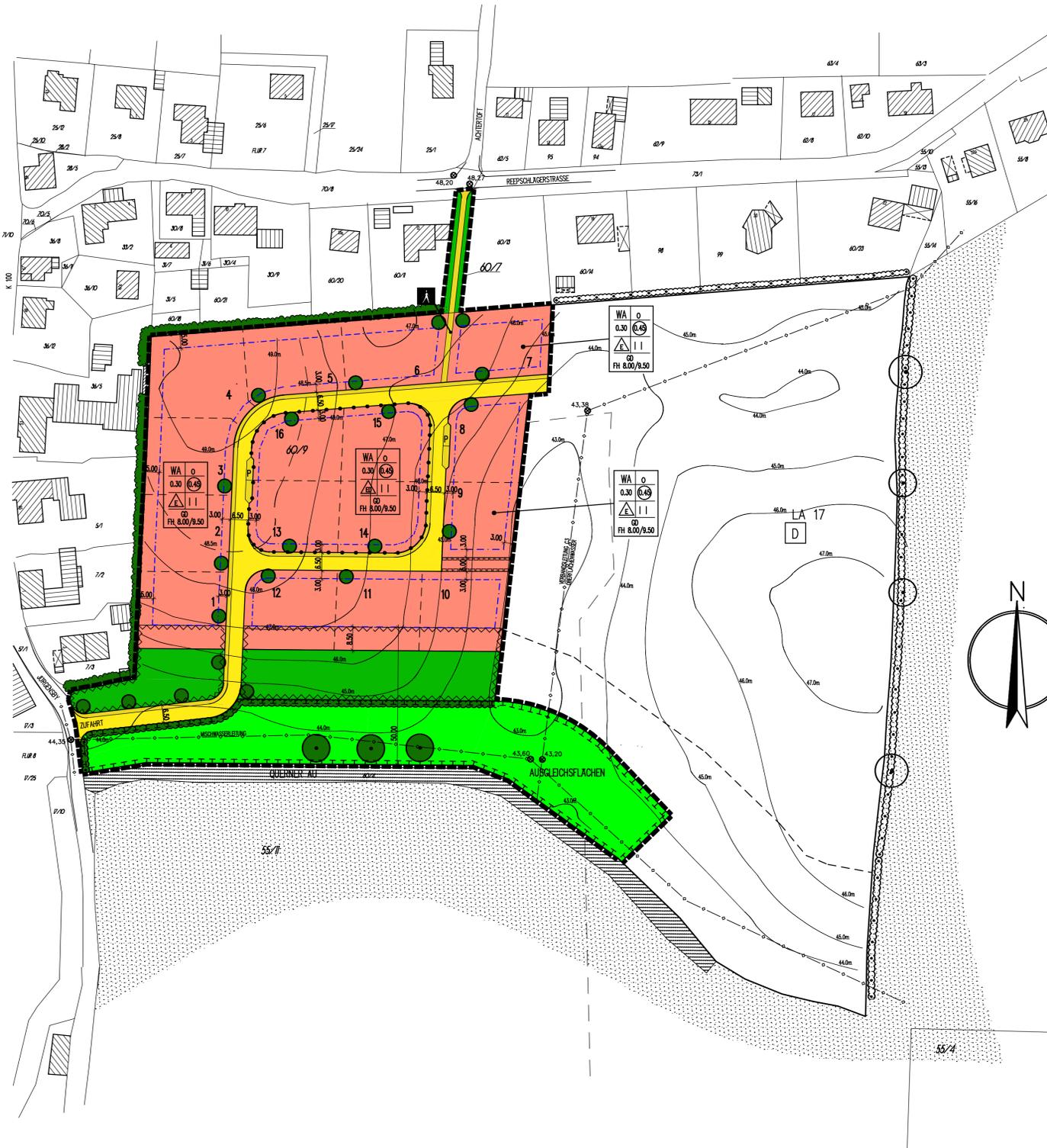
Nr.	Stellungnahme von	Datum	Zusammenfassung der Anregungen, Hinweise, und Auflagen	Maßnahmen / Abwägungsvorschlag
6			Das Regenrückhaltebecken ist jetzt schon zu klein, da bei Starkregen Überschwemmungen entstehen, die bis in Grundstück 34 Ostenfeld II reichen, zusätzlich Grundstücke anzuschließen wäre eine fahrlässige Entscheidung. Es wird angeregt, die Regenrückhaltung für beide Baugebiete nochmals zu prüfen.	Siehe oben, Pkt. 3
	B. Infolge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung vom 06.11.17 bis zum 08.12.17 in der Amtsverwaltung und durch Einstellen in das Internet sind keine schriftlichen Stellungnahmen bezüglich des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 eingegangen.			

Stand 09.01.2018

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - OSTENFELD GEMEINDE STEINBERGKIRCHE, EHEMALIGE GEMEINDE QUERN

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990/93
M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0.3 Grundflächenzahl, z.B. 0.3
- 0.45 Geschossflächenzahl, z.B. 0.45
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Baugestaltung gem. § 9 (4) BauGB und § 84 LBO SH

- G FH 8.00/9.50 Giebelige Dächer, bei Dachneigungen zwischen 3° und 22°: max. Firsthöhe 8.00 bei Dachneigungen von mehr als 22°: max. Firsthöhe 9.50 bei einseitigen Pultdächern: max. Firsthöhe 8.00 Bezugspunkt: OK, Erdgeschossroßfußboden

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- E Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
- Fußgängerbereich
- P Flächen für den ruhenden Verkehr

Grünflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfäche
- Anpflanzung eines dreireihigen Gehölzstreifens mit Zaun (Abgrenzung zur Ausgleichsfäche)
- Baumanpflanzung
- Knickerhaltung
- Baumerhaltung
- vorhandene Hecke
- private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Steinbergkirche und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche gem. § 9 (21) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen gem. § 9 (2) BauGB
- Abwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 14 BauGB)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 5 (4) BauGB und gem. § 1 DSchG, hier LA 17

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 12 Grundstücksnummerierung
- Höhenlinien mit Höhenlage
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 60/9 Flurstücksnummer
- 43.20 Entwässerungsschacht, OK Schacht

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ostenfeld" der Gemeinde Steinbergkirche für das Gebiet südlich der "Reepschlägerstraße" und östlich der Straße "Jürgensby", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mittelungsblatt des Amtes Gellingener Bucht am 11.08.2017 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 04.09.2017 durchgeführt. Die von der Planung berührten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.17 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert und über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.17 bis 08.12.17 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung in Steinbergkirche, sowie durch Einstellung in das Internet unter www.amt-gellingerbucht.de nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.17 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Gellingener Bucht und durch Einstellen in das Internet ortsüblich bekannt gemacht.

- Steinbergkirche, Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Steinbergkirche, Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Steinbergkirche, Der Bürgermeister
8. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Steinbergkirche, Der Bürgermeister
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprachstunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Steinbergkirche, Der Bürgermeister

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "OSTENFELD" GEMEINDE STEINBERGKIRCHE			
VORHABENTRÄGER	THOMAS TRAMSEN GROSS QUERN 24972 STEINBERGKIRCHE		
PLANUNG	ARCHITEKTURBÜRO M. SHAHBAZI Architekten & Dienstleistungsbüro GROSS QUERN 29 - 24972 STEINBERGKIRCHE TEL. 04632-875490 FAX 875491		STAND: SATZUNGSBESCHLUSS
INHALT	LAGEPLAN		ZEICHNUNG BL-NR 1000-E-01
MASSSTAB	1:1000	BL.GROSSE (QM)	DATUM 09.01.2018
0501 - 1000 - E - 01			

Gemeinde Steinbergkirche

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

„Ostenfeld“

Begründung
Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Architekturbüro Madjid Shahbazi
Groß Quern 29
24972 Steinbergkirche
Tel. 04632-875490
Fax 04632-875491
shahbazi.architekt@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich**
- 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 5. Bestand**
 - 5.1. Städtebaulich
 - 5.2. Erschließung
- 6. Planungsziel / Verfahrensstand**
- 7. Inhalt der Planänderung**
 - 7.1. Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung
 - 7.2. Hausformen
- 8. Übrige Festsetzungen und Hinweise**
- 9. Auswirkungen der Änderung**
 - 9.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
 - 9.2. Naturschutz und Umweltprüfung

1. Planungsanlass

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostenfeld“ der ehemaligen Gemeinde Quern als Satzung beschlossen.

Die ursprünglich für das geplante Baugebiet vorgesehene Fläche umfasste 5,38 ha mit ca. 42 Wohnbaugrundstücken, die in 3 Bauabschnitten erschlossen werden sollten. Im weiteren Verfahren wurde dann von der Gemeinde beschlossen, zunächst nur einen Teilbereich der Fläche als Wohnbaugrundstücke auszuweisen mit der Option der Erweiterung des Baugebiets zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Eigentümer der Restfläche plant nun die Erweiterung des erschlossenen und umgesetzten Baugebiets „Ostenfeld“, da ein Großteil der Grundstücke veräußert ist, so dass hierfür von der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ostenfeld II“ am 12.06.17 beschlossen wurde.

Da für die Erweiterung des Baugebiets ähnliche Vorgaben gelten sollen und sich aber durch einzelne unten näher beschriebene Festsetzungen die Veräußerung einiger Grundstücke als schwierig erwies, sollen diese Vorgaben nun im Baugebiet Nr. 8 geändert werden.

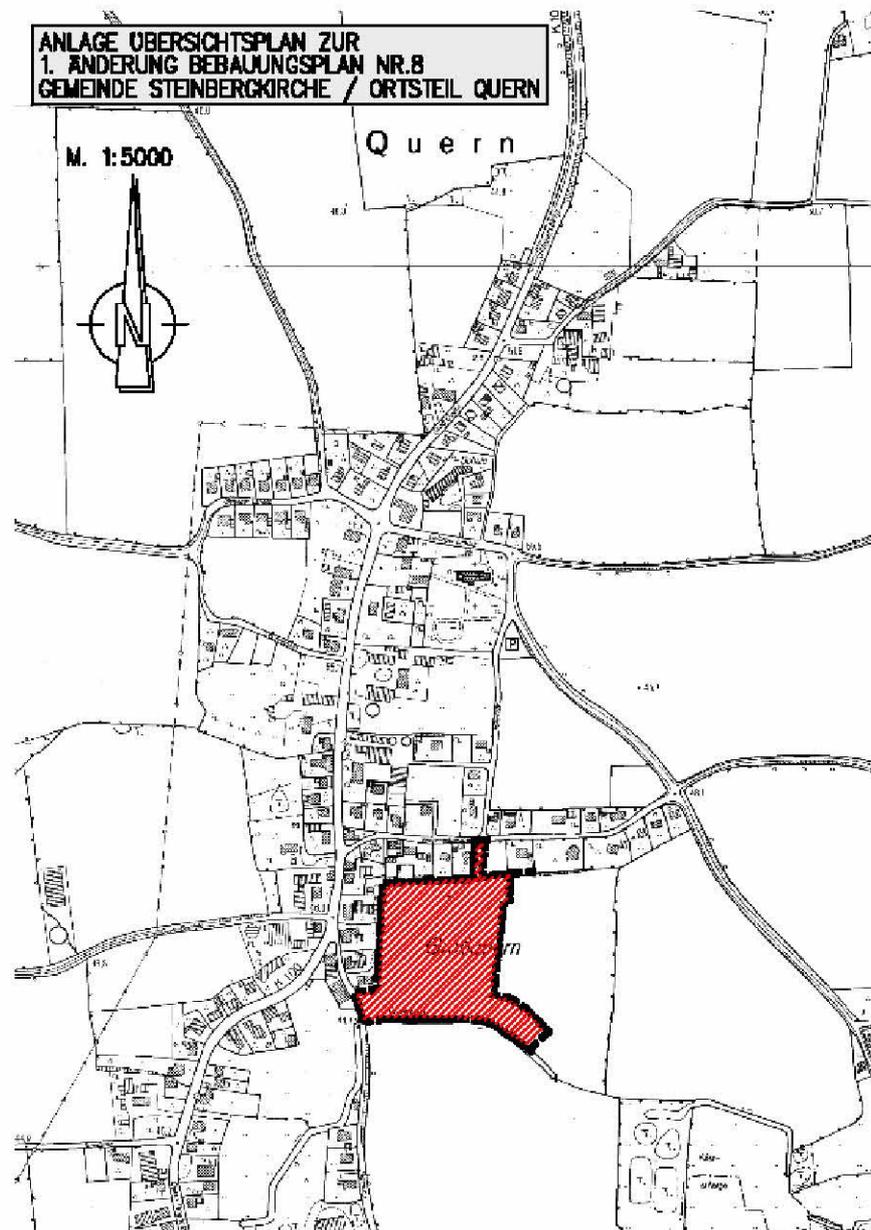
Deshalb wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostenfeld“ in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Steinbergkirche am 12.06.17 gefasst.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

3. Lage und Größe des Plangebiets /Geltungsbereich

Da im Jahre 2013 die Gemeinden Quern und Steinbergkirche fusioniert sind, ist das betreffende Flurstück jetzt der Gemeinde Steinbergkirche zuzuordnen.



Das Baugebiet liegt im Südosten des Ortsteils Quern der Gemeinde Steinbergkirche zwischen den Gemeindefstraßen „Reepschlägerstraße“ und „Jürgensby“.

Im Norden wird das Plangebiet von der Wohnbebauung an der Reepschlägerstraße begrenzt.

Südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, für die östlich gelegene Fläche wird zur Zeit in einem weiteren Bauleitplanverfahren die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohnbaugebiets“ durchgeführt. Das Plangebiet umfasst ca. 2,46 ha.

Der ursprüngliche Geltungsbereich wird für die Änderung übernommen und ist der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden im ehemaligen Amt Steinbergkirche weist die genannten Flächen als Wohnbauflächen aus.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Ostenfeld“ wurde von der ehemaligen Gemeinde Quern beschlossen und durch Veröffentlichung rechtswirksam.

5. Bestand

5.1. Städtebaulich

Inzwischen sind von den 16 Grundstücken 10 Grundstücke im „Außenring“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Es befinden sich dort Einzelhäuser mit überwiegend einer Wohneinheit, teilweise wurden Garagen, Carports und Außenabstellräume, bzw. Gartenhäuser errichtet.

Die Flächen im Innenbereich sind noch komplett unbebaut.

5.2. Erschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Straße Jürgensby im Süden aus, im Norden besteht eine Fußweganbindung an die Reepschlägerstraße.

Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

6. Planungsziel / Verfahrensstand

Im Plangebiet wurden neben einer steilen Dachneigung auch Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die in dem Bereich ein an die umgebende Bebauung angepasstes Erscheinungsbild sichern sollten. Es werden jedoch zunehmend neuere Bau- und Dachformen gewünscht, denen insbesondere die festgesetzte Traufhöhe und Dachneigung entgegensteht.

Zudem wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die jedoch nur durch Gauben zu erreichen sind, ein tatsächliches zweites Vollgeschoss gem. LBO ist durch die eingeschränkte Traufhöhe nicht zu erreichen.

Da sowohl in der Nachbarbebauung, als auch im Dorfkern Dachformen mit flacheren Dachneigungen und zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden sind, passen sich auch zweigeschossige Gebäude in die dörfliche Umgebung ein.

Für die Grundstücke Nr. 13 bis 16 im Bereich innerhalb der Ringstraße des Baugebiets ist die Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Die hier angedachte Nutzung mit kleinen Wohneinheiten für Senioren oder Einzelpersonen war nicht umsetzbar, da sich hierfür keine Investoren fanden.

Daher soll für diese Grundstücke eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden.

Die Gemeinde steht einer Ausweitung des Gestaltungsspielraumes für die Bebauung im Plangebiet und einer Anpassung der zulässigen Hausform an die Bedürfnisse grundsätzlich positiv gegenüber.

Aus diesem Grund sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Höhenentwicklung modifiziert und die Traufhöhe und Dachneigung aufgehoben werden, sowie die zulässigen Hausformen in einem Teilbereich angepasst werden.

Auf dieser Grundlage wurde der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 8 „Ostenfeld“ in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Steinbergkirche am 12.06.17 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht am 11.08.2017 erfolgt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 04.09.2017 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden beraten und am 23.10.2017 hat die Gemeindevertretung den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 06.11.17 wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Die öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Amtsverwaltung in der Zeit vom 6.11.17 bis zum 08.12.17 und durch Einstellung in das Internet.

7. Inhalt der Planänderung

7.1. Höhe der baulichen Anlagen und Dachneigung

Die Festsetzung der Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossrohfussboden) von 0,40m mit dem Bezugspunkt zur mittleren Verkehrs-, bzw. Wegeflächenhöhe, die das Grundstück erschließt, bleibt bestehen.

Um eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild unter Erhaltung hoher Flexibilität zu gewährleisten, wird die Firsthöhe in Abhängigkeit der Dachneigung festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe bei Dachneigungen zwischen 3° und 22° beträgt 8,00 m, bei Dachneigungen von mehr als 22° bleibt die bisher festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,50 bestehen.

Um benachbarte Grundstücke nicht zu beeinträchtigen, wird für einseitige Pultdächer ebenfalls eine Firsthöhe von 8,00m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe bleibt die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens.

7.2. Hausformen

Für die Grundstücke Nr. 13 bis 16 im Bereich innerhalb der Ringstraße des Baugebiets wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

8. Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ostenfeld“ behalten auch für die vorliegende 1.Änderung ihre Gültigkeit.

Dazu gehören sowohl die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, die Grünordnung, die gestalterischen Festsetzungen gem. §84 LBO und die Hinweise.

9. Auswirkungen der Änderung

9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet unverändert erhalten. Mögliche Nutzungen müssen sich nach wie vor in diesen Rahmen einfügen. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen damit weiterhin denen der umliegenden Flächen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Traufhöhe wird zwar aufgehoben, jedoch bleibt die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50m unverändert.

Zudem wird durch die Begrenzung der Firsthöhe bei Gebäuden mit einseitigem Pultdach die bisher zulässige Firsthöhe reduziert.

Die Änderung bewirkt zwar die Möglichkeit, ein tatsächliches zweites Vollgeschoss zu errichten. Gleichzeitig wird jedoch durch die unveränderte Geschossflächenzahl von 0,45 einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt, die nicht mehr dem gewünschten Charakter einer aufgelockerten Bebauung entsprechen würde.

Auch die Reduzierung der Bebauung durch die Änderung der Festsetzung von „Doppelhäusern und Hausgruppen“ auf „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ in einem Teilbereich bewirkt eine maßgebliche Verdichtungsminderung, da auch in diesem Bereich nun die Möglichkeit geschaffen wurde, Einzelhäuser zu errichten.

9.2. Naturschutz und Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde ein Umweltbericht erstellt, dessen Untersuchungen ergaben, dass durch die Umsetzung der Bebauung des Plangebietes Nr.8 als erhebliche Umweltauswirkung (im Sinne des §2 Abs.4 BauGB) der anlagebedingte Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit erhöhte Oberflächenwasserabfluss zu nennen ist.

Zudem findet eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und eine Veränderung des Landschaftsbildes statt.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch eine starke Durchgrünung des Wohngebietes gemindert. Ein Ausgleich findet durch die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Querner Au statt.

Um den Verlust von Boden und Bodenfunktionen sowie die Verringerung der Oberflächenwasserversickerung möglichst gering zu halten, wurde für die privaten Flächen eine geringe Versiegelung bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgesehen.

Das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung war schließlich, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung schon jetzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 fest.

Die Planung der 1. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Außerdem behalten die grünordnerischen Festsetzungen ihre Gültigkeit, so dass keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad bestehen und eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Desweiteren sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Somit ist gemäß § 1a, Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Textteil B zum B-Plan Nr. 8

Ergänzungen und Streichungen sind rot markiert, die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 (6) 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude

GRZ: 0,3

GFZ: 0,45

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von den in §19(4) BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der Sockel (Oberkante Erdgeschossrohfussboden) ist bis zu einer Höhe von 0,40m zulässig. ~~Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50m.~~ Die maximale Firsthöhe bei Dachneigungen zwischen 3° und 22° beträgt 8,00m, bei Dachneigungen von mehr als 22° wird die maximale Firsthöhe auf 9,50m festgelegt.

Für einseitige Pultdächer ist eine maximale Firsthöhe von 8,00m zulässig.

Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die mittlere Verkehrs-, bzw.

Wegeflächenhöhe, die das Grundstück erschließt.

Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist Oberkante Erdgeschossrohfussboden.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

3.2 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume, ausgenommen der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig. Die Grünordnerischen Festsetzungen sind zu beachten.

3.3 Offene Bauweise

3.4 In den Flächen der äußeren Bereiche des Baugebiets ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, ~~im Innenbereich mit Doppelhäusern und Hausgruppen~~ Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen auf den Privatgrundstücken dürfen gärtnerisch angelegt werden.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 84 LBO

1. Dachform:

~~Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen. Für verglaste Wintergärten sind geringere Dachneigungen zulässig.~~

Nebengebäude und Garagen mit 0° Dachneigung sind zulässig.

2. Dachflächen:

Die Dächer sind mit einer roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen.

3. Allgemein:

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe, Fassadengestaltung, sowie Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird auf max. 1,20 m beschränkt.

Ein Pflanzabstand von 0,30m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

III. Grünordnung

1. Erhaltung § 9 (1) 25 BauGB

1.1 Knick/Gehölzstreifen (geschützt nach §15b LNatSchG)
Der im Plan gekennzeichnete Knick ist bis auf den Bereich der Zufahrt dauerhaft zu erhalten.

1.2 Einzelbäume
Die einzeln stehenden Bäume an der Querner Au sind dauerhaft zu erhalten.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

2.1 Bäume im Bereich der privaten Grünflächen entlang der Planstraße

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind Laubbäume in privaten Grünflächenentsprechend der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen frei verschiebbar.

Es ist darauf zu achten, dass durch die Anpflanzungen, vor allem an gegenüberliegenden Grundstücken, das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird, damit diese von den Entsorgungsfahrzeugen ungehindert befahren werden können.

Art;
Malus, regionaltypische Sorte Apfelbaum
Malus "Hopa" Zierapfel
Crataegus lavallei "Carrierei" Apfel-Dorn
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" Rot-Dorn

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

In einem Abstand von 3,00m an beiden Seiten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

3.1 Extensives Grünland

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Ausgleichsfläche auszuweisen und als extensives Grünland zu pflegen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, bzw. zu mulchen. Als Abgrenzung zur Wohnbebauung ist ein dreireihiger ebenerdiger Gehölzstreifen mit Knickgehölzen zu pflanzen. An der nördlichen Seite ist ein Zaunschutz vorzusehen (Eichenspaltpfähle, 3 Reihen Glattdraht).

Gehölze:
Corylus avellana Hasel
Fagus sylvatica Rotbuche
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn

Sambucus nigra
Rosa canina

Holunder
Hundsrose

Pflanzqualität:
Sträucher, 2- bzw. 3-jährig verpflanzt, 60-100 cm

Es ist dafür zu sorgen, dass ein Bereich von 5m links und 5m rechts der durch die Fläche verlaufenden Vorfluterleitung C3 und ein 5m breiter Unterhaltungs-streifen entlang des offenen Vorfluters von tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten wird (nur extensives Grünland).

4. Textliche Festsetzungen

Bei der Errichtung von Garagen und Stellplätzen, sowie Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 2,50 zu den vorh. Knicks und Gehölzstreifen einzuhalten.

Die Anlage von Sichtschutzzäunen in Angrenzung an die Gärten der bestehenden Bebauung ist ausgeschlossen.

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der privaten Grundstücke sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. breutfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundener Belag).

IV. Immissionen

Aufgrund des angrenzenden Dorfgebietes und Außenbereichs sind im gesamten Baugebiet Geruchsimmissionen von bis zu 15% der Jahresstunden zulässig. Gegenwärtig ist aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung gemäß der Immissionsprognose im nordwestlichen Bereich des Baugebiets mit Geruchsimmissionen an bis zu 13% der Jahresstunden zu rechnen. Dies betrifft hauptsächlich die Grundstücke 2, 3, 4, 5, 6 und 16.

Hinweise

1. Gemäß § 15 DSchG ist die Denkmalschutzbehörde bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
2. Die Anschlussnehmer der Grundstücke 7 und 8 müssen dafür sorgen, dass ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Ringstraße, nicht an der Stichstraße, bereitstehen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 „Ostenfeld“, Gemeinde Steinbergkirche

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet wurden neben einer steilen Dachneigung auch Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die in dem Bereich ein an die umgebende Bebauung angepasstes Erscheinungsbild sichern sollten.

Es werden jedoch zunehmend neuere Bau- und Dachformen gewünscht, denen insbesondere die festgesetzte Traufhöhe und Dachneigung entgegensteht.

Zudem wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die jedoch nur durch Gauben zu erreichen sind, ein tatsächliches zweites Vollgeschoss gem. LBO ist durch die eingeschränkte Traufhöhe nicht zu erreichen.

Da sowohl in der Nachbarbebauung, als auch im Dorfkern Dachformen mit flacheren Dachneigungen und zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden sind, passen sich auch zweigeschossige Gebäude in die dörfliche Umgebung ein.

Für die Grundstücke Nr. 13 bis 16 im Bereich innerhalb der Ringstraße des Baugebiets ist die Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Die hier angedachte Nutzung mit kleinen Wohneinheiten für Senioren oder Einzelpersonen war nicht umsetzbar, da sich hierfür keine Investoren fanden.

Daher soll für diese Grundstücke eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden.

Aus diesem Grund sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Höhenentwicklung modifiziert und die Traufhöhe und Dachneigung aufgehoben werden, sowie die zulässigen Hausformen in einem Teilbereich angepasst werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umweltschutzgüter geprüft und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen ermittelt wurden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Außerdem behalten die grünordnerischen Festsetzungen ihre Gültigkeit, so dass keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad bestehen und eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Desweiteren sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Somit ist gemäß § 1a, Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zudem wurden die Umweltbelange im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB berücksichtigt. Die jeweiligen Stellen wurden um eine Stellungnahme gebeten.

Auch aus diesem Verfahrensschritt ergaben sich keine zusätzlichen Hinweise auf Beeinträchtigungen.

4. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Äußerung gebeten.

Aus diesen Verfahrensschritten sind Stellungnahmen eingegangen, die von der Gemeinde geprüft wurden.

Das Innenministerium hat mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung von dieser Planung nicht berührt werden.

Der Kreis Schleswig-Flensburg hat nur planerische, formale Hinweise vorgebracht, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes wurde auf die Abstände von neu zu errichtenden Hydranten hingewiesen.

Der Wasser- und Bodenverband regt unter Berücksichtigung der Erschließung des aus dem gleichzeitig laufenden Verfahren entstehende Baugebiet „Ostenfeld II“ die Übernahme der dort querenden Verbandsleitung an.

Dies wird in dem betreffenden Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 bearbeitet.

Es wurden keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostenfeld“ von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Zuge frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise und Bedenken vorgebracht, die größtenteils nicht mit den durch dieses Verfahren angestrebten Änderungen des Bebauungsplans im Zusammenhang stehen.

Hierbei geht es um den vorhandenen Gehwegbelag, die Beschilderung des Baugebiets, eine Baustraße für die Erschließung des geplanten Baugebiets „Ostenfeld II“, Wasseransammlungen auf der Fahrbahn und Überschwemmungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Diese Punkte werden teilweise außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens bearbeitet, die Überprüfung der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in dem Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.

6. Planungsalternativen

Planungsalternativen in Bezug auf die Lage gibt es nicht, da es sich bei diesem Bauleitverfahren um die Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Hinsichtlich des Planungsinhalts scheiden zum Erreichen des Planungsziels unter Berücksichtigung der Einpassung in die Umgebung und der Art des Baugebiets wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

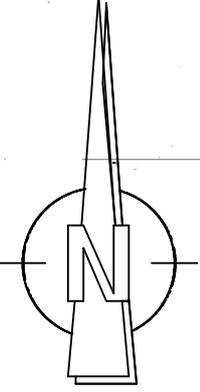
Es gehen von dieser Änderung des Bebauungsplans keine Umweltauswirkungen, die nicht vorher schon vorhanden waren, aus.

Datum

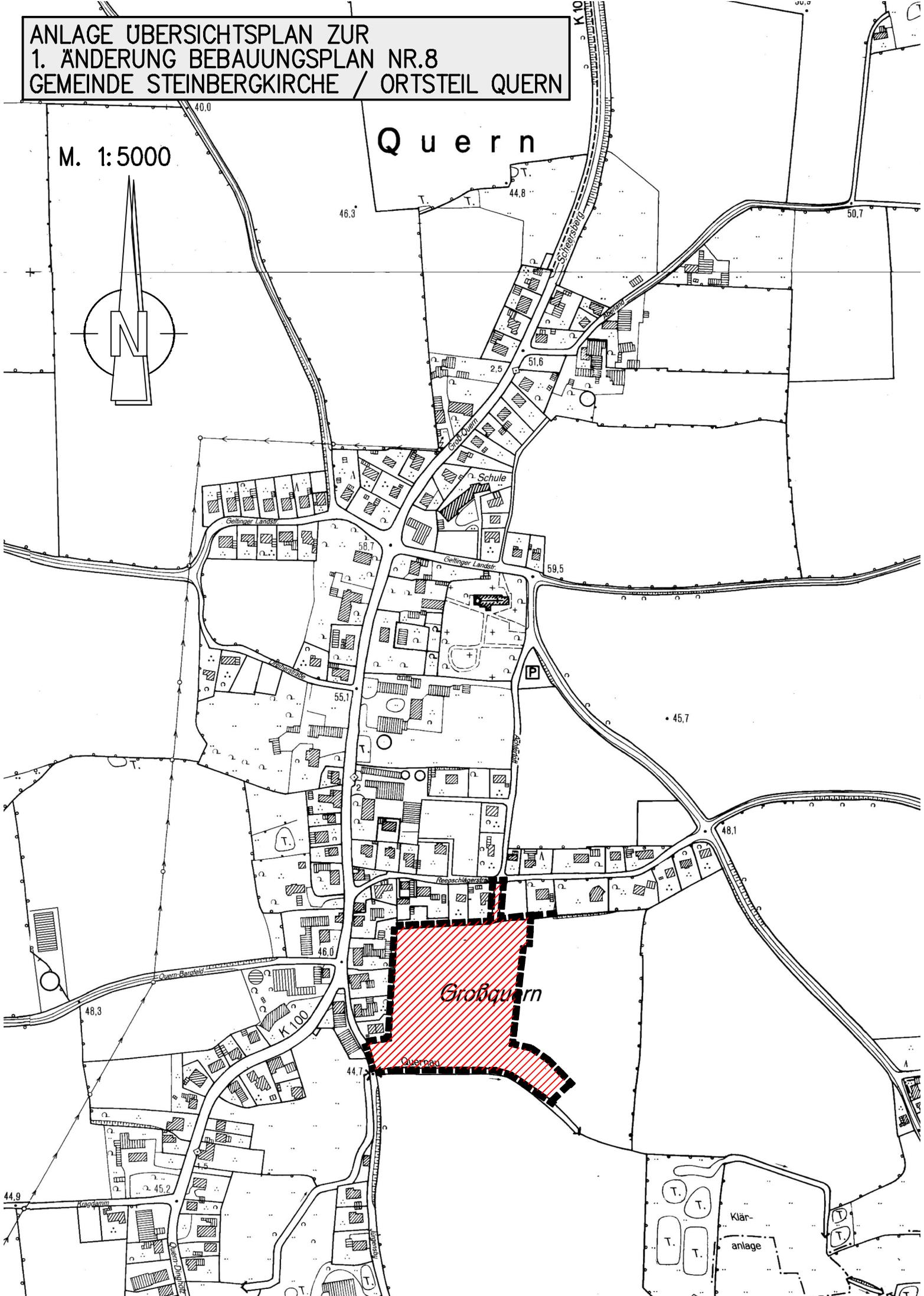
(Gernot Müller)
Der Bürgermeister

ANLAGE ÜBERSICHTSPLAN ZUR
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.8
GEMEINDE STEINBERGKIRCHE / ORTSTEIL QUERN

M. 1:5000



Q u e r n



Großquern

Klär-
anlage