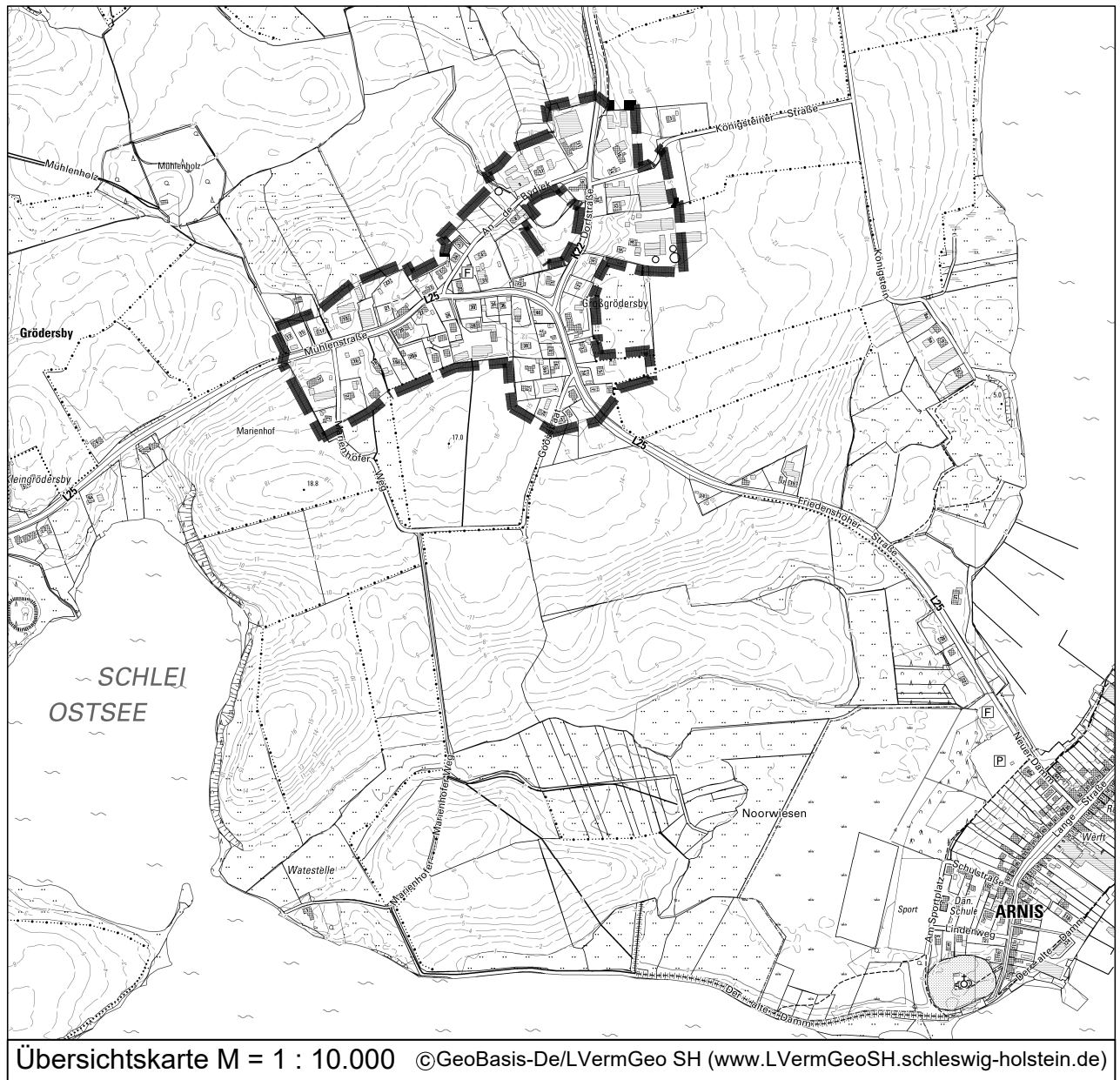




1. Änderung der Satzung der Gemeinde Grödersby über die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Dorfgebietes "Grödersby"

(Satzung nach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, August 2026)



**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Grödersby über die 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Dorfgebietes „Grödersby“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Dorfgebietes Grödersby erlassen:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) der Satzung werden folgendermaßen geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gestrichen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Satzung (Rechtskraft 16.03.2004) fort.

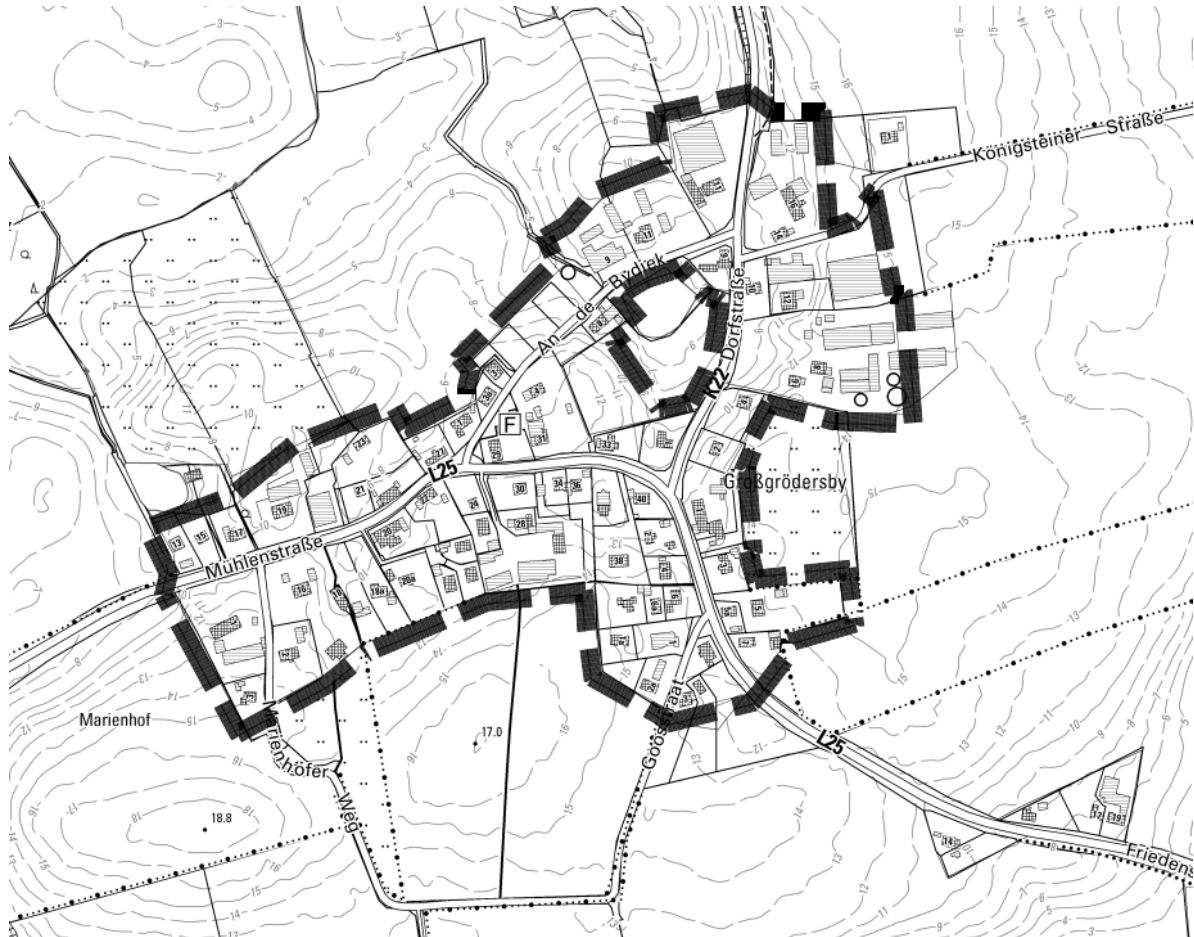
Verfahrensvermerke werden erst nach Abschluss des Verfahrens eingefügt.

1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den gesamten Ortsteil Großgrödersby.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,4 ha.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung.

2 Planungsziel und Planungserfordernis

Im Jahr 2004 hat die Gemeinde Grödersby gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Großgrödersby eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erlassen.

Planungsziel war insbesondere die Einbeziehung von Flächen, um eine sinnvolle Abrundung der Ortslage vorzunehmen und auf den einbezogenen Flächen wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Dementsprechend wurden Abrundungsflächen im Südosten, im Norden und Osten des Ortsteils Großgrödersby einbezogen. Etliche Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut.

Abb. 2: Planzeichnung und Text der Satzung der Gemeinde Grödersby (2004)



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
	Geltungsbereich dieser Satzung
	Erweiterungsflächen
	neue Knickanlagen
	Anbauverbotszone im Bereich der SW-Leitung
	vorhandene Bebauung
	Kulturdenkmal gem. § 5 DSchG
	Kulturdenkmal gem. § 1 DschG

TEXT (Teil B)
1. Im Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung gem. § 34 Abs.4 BauGB sind auf den Erweiterungsflächen <u>nur</u> Wohngebäude zulässig.
2. Die neuen Knickanlagen sind als Erdwall mit einer Mindesthöhe, nach der Satzung, von 0,80 m, gemessen von der jetzigen Oberkante des Geländes, aufzusetzen. Wallfuß = mind. 2,50 m Breite Wallkrone = mind. 1,20 m Breite Bepflanzung = heimische, standortgerechte Laubbölder
<u>Abrundungssatzung der Gemeinde Grödersby für das Dorfgebiet „Grödersby“</u>

Im Rahmen der fortlaufenden städtebaulichen Entwicklung zeigt sich, dass die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf den einbezogenen Flächen den Entwicklungsanforderungen an ein funktionsgemischtes Dorfgebiet nicht gerecht werden.

Um eine nachhaltige Innenentwicklung sowie die Entwicklung des Ortsteils im Sinne eines dörflich geprägten, funktional durchmischten Gebiets zu ermöglichen, ist die Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

3 Planinhalte – Festsetzungen

Auf den mit der Satzung (2004) einbezogenen Flächen ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 1 ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Bei Großgrödersby handelt es sich um einen Ortsteil mit Mischnutzung, der durch Wohnen, Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Diese Nutzungsmischung soll sowohl im Bestand als auch auf den Baupotentialflächen weiterentwickelt werden.

Die Satzungsänderung sieht daher die Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 1 vor. Damit entfällt die Einschränkung, dass auf den einbezogenen Flächen lediglich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist und werden somit auch andere Nutzungen wie z.B. Gewerbebauten oder Gebäude landwirtschaftlicher Hofstellen ermöglicht.

Im Übrigen gelten die von der Planänderung nicht betroffenen Festsetzungen der Satzung unverändert fort.

4 Umwelt

Die Satzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist nicht erforderlich.

Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen der Satzung weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch diese Änderung der Satzung maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Nach heutigem Kenntnisstand wird durch das Änderungsverfahren kein Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen ausgelöst, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Grödersby am (Bürgermeister)