

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

DER GEMEINDE GÜBY

"BORGWEDELER WEG - HEIDERADER WEG - DORFSTRASSE"

betreffend das Grundstück Heiderader Weg 2

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
INFO@LA-SPRINGER.DE

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Borgwedeler Weg - Heiderader Weg - Dorfstraße', der Gemeinde Güby, Kreis Rendsburg-Eckernförde betreffend das Grundstück Heiderader Weg 2

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Güby ist am 25.11.1994 in Kraft getreten. Er beinhaltet überwiegend Wohngebietsflächen südlich des Borgwedeler Weges und westlich der Dorfstraße im Zentrum der Ortslage Güby. Über insgesamt 4 Änderungen wurden v.a. weitere Nachverdichtungen im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Bausubstanz in die Wege geleitet. Die durch den Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen vorbereitete Bebauung ist inzwischen nahezu vollständig realisiert worden.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der 1 bis 4. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auch die bauliche Entwicklung im Bereich zwischen dem Heiderader Weg und dem Borgwedeler Weg im Norden des Plangebietes neu geordnet. Von den zusätzlich ausgewiesenen 4 Baufeldern wurden inzwischen 2 bebaut. Die beiden Baufelder im Osten des Grundstückes können erst nach Abbruch der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude baulich genutzt werden. Zudem hatte die Gemeinde die Absicht, eine öffentliche Grünfläche zur Ortsbildgestaltung zu entwickeln.

Inzwischen wurde ein Teil der alten Stallgebäude auf dem Grundstück Heiderader Weg 2 abgebrochen. Ein größeres ehemaliges Stallgebäude ist noch vorhanden. Unter Erhalt dieses Stallgebäudes ist eine bauliche Nutzung der beiden derzeit ausgewiesenen Baufelder nicht sinnvoll möglich. Zudem verfolgt die Gemeinde Güby derzeit nicht mehr das Ziel, das Ortsbild an dieser Stelle durch eine öffentliche Grünfläche neu zu gestalten. Insofern soll die öffentliche Grünfläche im Sinne einer baulichen Nachverdichtung im Innenbereich dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und die beiden Baufelder in diesem Bereich neu geordnet werden. Damit wäre das östliche der beiden in Aussicht genommenen Baugrundstücke auch unter Erhalt des o.g. Stallgebäudes zeitnah bebaubar.

Im Zuge der näheren Betrachtung des Plangebietes wurde festgestellt, dass der Grenzverlauf zwischen öffentlichen und privaten Flächen in diesem Bereich teilweise diffus verläuft. Es wurde daher angeregt, mit dem Grundstückseigentümer eine Bereinigung des Grenzverlaufs anzustreben. Daher soll im Zuge dieses Planverfahrens auch eine sinnvolle Anpassung der Grundstücksgrenze im Bereich der Flurstücke 121/20, 165 und 96, alle Flur 1 der Gemarkung Güby erfolgen. Es ist vorgesehen, einen Teil des Flurstückes 96 zukünftig dem Allgemeinen Wohngebiet zuzuschlagen und dafür einen etwa gleich großen Teil des Flurstückes 165 zukünftig als Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Es handelt sich hierbei jeweils um eine Fläche von ca. 80 m². Damit würden sich die örtlichen Gegebenheiten auch besser in der Flurstücksaufteilung widerspiegeln.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, 1 Vollgeschoss, Firsthöhe 8,00 m), der Bauweise (offen) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diesbezüglich soll die geplante öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' entfallen und die Fläche dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Zudem sollen die Baugrenzen auf den beiden Grundstücken verschoben werden.

Im Text (Teil B) sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen v.a. zur Höhenlage der baulichen Anlagen, naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften enthalten. Ergänzt werden die textlichen Festsetzungen durch detaillierte artenschutzrechtliche Hinweise. Diese Festsetzungen gelten unverändert weiter. Es wird lediglich eine Regelung bezüglich der Einfriedungen ergänzt.

3. Geänderte Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Um die unter Punkt 1 beschriebene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans 2 wie folgt geändert bzw. ergänzt werden.

Die öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' zwischen dem Heiderader Weg und dem Borgwedeler Weg wird aus der Planzeichnung gestrichen und die Fläche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Weiterhin wird ein Teil des Flurstückes 96 zukünftig dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und ein Teil des Flurstückes 165 als Straßenverkehrsfläche auszuweisen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Baugrenzen neu geordnet, so dass (wie bisher) zwei Baufelder entstehen, die jedoch nicht mehr übereinander sondern nebeneinander angeordnet sind. Damit soll v.a. die zeitnahe Bebauung des östlichen der beiden geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung und die Minimierung des Flächenverbrauches wird zudem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude von 1 auf 2 angehoben.

Bezüglich der Lage im Zentrum der Ortslage Güby hält die Gemeinde es für erforderlich, Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen. Mit der Festsetzung dass die Einfriedungen nur in Form von max. 1,50 m hohen Schnithecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind, soll die Gestaltung des zentralen öffentlichen Raumes gesichert werden. Die Verwendung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen ergibt sich aus arten- und klimaschutzfachlichen Aspekten. Die Zulässigkeit eines grundstücksseitigen Zaunes dient dem Schutz der Sicherheitsbedürfnisse der Grundstückseigentümer.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 12.09.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Güby die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Güby für dieses Verfahren gegeben.

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

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlich neuen Baurechte im Plangebiet geschaffen. Das Plangebiet ist derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Von der im Plangebiet ursprünglich vorhandenen Bebauung wurden bereits zwei alte Ställe abgebrochen. Ein weiteres Stallgebäude ist noch vorhanden. Die sonstigen Flächen werden

als Gartenflächen gepflegt. Für die Erholungsnutzung der örtlichen Bevölkerung spielt das Plangebiet derzeit keine Rolle.

Durch Umsetzung der Planung werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Die bereits bestehenden Bauflächen für zwei Wohngebäude werden etwas erweitert und neu strukturiert. Beeinträchtigungen der Umgebung sind durch die Wohngebäude nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt bereits Baurecht vor. Die Verschiebung der Baufenster verursacht keine Beeinträchtigungen von Lebensräumen. Die ehemals geplante öffentliche Grünfläche ist Bestandteil eines Hausgartens und wird überwiegend als Rasenfläche gepflegt.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Ortslage Güby. Eine kleine Grünfläche wird dem angrenzenden Wohngebiet zugeordnet. Insofern findet nur ein geringfügiger zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Schutzgut Boden

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs (u.a. § 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs.1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 12), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

Schutzgut Wasser

Durch den Wegfall der geplanten Grünfläche und die Ausweisung als Wohngebiet wird sich die maximal versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes leicht erhöhen. Entsprechend der Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1 des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur sowie des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein vom 09.02.2023 greift in diesem Fall die Bagatellgrenze, da der befestigte Anteil des Plangebietes weit unter 1.000 m² liegt. Zudem sind der Gemeinde Güby im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen keine hydraulischen Probleme bekannt. Insofern wird im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes auf eine detaillierte Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 verzichtet.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Qualität

der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Durch die Umsetzung der Planung werden kaum zusätzlichen Flächen versiegelt. Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Ortslage Güby.

Durch die Änderung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Wie bisher sind zwei Wohngebäude im Plangebiet vorgesehen. Der Wegfall der geplanten Grünfläche wird sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Der wesentliche Baumbestand im öffentlichen Raum bleibt erhalten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Güby stellt den östlichen Bereich des Plangebietes als Grünfläche 'Parkanlage' dar. Die geplanten Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Gübys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (10. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Güby am gebilligt.

Güby, _____.____._____

Bürgermeister