

Satzung der Stadt Arnis über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet für die Stadt Arnis:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

September 2016

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst den südöstlichen Bereich der Stadt Arnis an der Schlei. Von dieser Planänderung betroffen ist das Allgemeine Wohngebiet an der Parkstraße (Flurstück 62/1 / Parkstraße 115) mit einer Größe von ca. 275 m².



Geltungsbereich

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 bezog sich auf ein Teilgebiet der Werft im Südosten des B-Plan Nr. 1. Die 2. Änderung wurde begonnen und umfasst ebenfalls einen Teil des Sondergebietes Werft, konnte aber bislang nicht abgeschlossen werden.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Die Bebauung östlich der Parkstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entlang der Parkstraße ist die vorhandene Bauflucht durch die festgesetzte Baulinie gesichert. Die östlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen sollen von Hauptbaukörpern freigehalten werden. Dementsprechend sind die Baufenster eng um den Gebäudebestand gezogen. Der südliche Bereich des Flurstücks 62/1 (Parkstraße 115) ist als private Grünfläche festgesetzt.

An dem vorhandenen Gebäude Parkstraße 115 wurde an der südlichen Fassade eine Balkonanlage errichtet. Da die südliche Baugrenze unmittelbar an dem bestehenden Gebäude verläuft, wird diese durch die Balkonanlage überschritten.¹

¹ vgl. anliegender Auszug des Ursprungsbebauungsplanes

Ein Abgleich des Bauvorhabens mit den Festsetzungen des B-Planes ergibt folgendes Bild:

Festsetzung B-Plan	Bauvorhaben (gemäß Bauantrag)	Bewertung
überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze wurde durch Wintergarten ca. 3,30 m/ wird durch Balkon um ca. 1,55 m überschritten	⇒ Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze erforderlich
GR 130 m ²	GR ca. 165 m ² (für Bestandsgebäude, Nebengebäude und Balkon/ ehemals Wintergarten)	⇒ Anpassung GR erforderlich

Um das Vorhaben in der beabsichtigten Form umsetzen zu können, ist eine Änderung des B-Planes für die überbaubare Grundstücksfläche sowie der Größe der Grundfläche erforderlich.

Bereits zur Zeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestand außerhalb der Baugrenze der im Jahr 1961 genehmigte Wintergarten. Dieser fand bei der Planung keine Berücksichtigung – weder hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche noch der Höhe der auszuweisenden Grundfläche (GR). Dieser Fehler soll nun durch die Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird für den Bereich des Flurstücks 62/1 durch textliche Festsetzung folgende Änderung vorgenommen:

- die bislang max. zulässige Grundfläche von 130 m² gestrichen und durch die fortan max. zulässige Grundfläche von 165 m² ersetzt (siehe Ziffer 1. der Satzung) sowie
- eine Überschreitung des im Ursprungsplan eng um das Hauptgebäude gezogenen Baufensters in Richtung Süden um max. 3,30 m nach Süden für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Wintergärten zugelassen.

Bezogen auf den überplanten Teil des Baugebiets (WA) ergibt sich damit eine Gesamt-GRZ (incl. Nebenanlagen) von 0,6.

Bezogen auf das gesamte Grundstück mit Grünfläche beträgt die Gesamt-GRZ (incl. Nebenanlagen) 0,47.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). 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 des B-Planes Nr. 1 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Auch durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist real mit

keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen, da die bereits versiegelten Flächen nicht in vollem Umfang berücksichtigt wurden. Die festgesetzte Grünfläche wird vollumfänglich erhalten.

Die überplante Fläche ist durch Wohnnutzung geprägt und bereits durch Wohngebäude und Nebengebäude bebaut. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

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

5. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen

Der Änderungsbereich liegt insgesamt innerhalb des 100 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltenden Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie der Schlei.

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

6. Hinweise

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt insgesamt unter NHN + 3,00 m und gilt daher als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m

Der Landesbetrieb Küstenschutz empfiehlt der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.²

Schifffahrt

Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist Folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit

² Stellungnahme des Landesbetriebs Küstenschutz vom 25.05.2016

Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen o.a. irreführen oder behindern.

Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bestätigt, dass keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung dieser Planung festzustellen sind³. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

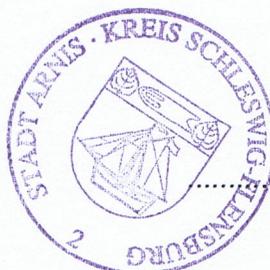
7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

13.09.2016

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Stadt Arnis am 28.09.2016



B. Kugler

(Kugler)
- Der Bürgermeister -

Anlagen: Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)

3 Stellungnahme des ALSH vom 26.04.2016

Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Werft“

