

GEMEINDE STRALENDORF

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Wodenweg“

Datum: September 2024

Planungsstand: Satzung

Verfahren: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	RECHTSGRUNDLAGEN	4
4	UMWELTBELANGE	5
8	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	5

1 ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf hat in ihrer Sitzung am 04.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Wodenweg“ gefasst. Darin wird als Planungsziel die Regelung einer Zulässigkeit für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Zusammenhang mit der Anlage von naturnahen Teichen in einer Größe von maximal 5 % der Grundstücksfläche bestimmt.

Anlass der Planänderung ist u. a. ein Antrag von privater Seite, den die Gemeinde städtebaulich befürwortet hat.

Städtebaulich verfolgt die Gemeinde das Ziel, naturnahe, für ein ökologisches Gleichgewicht und der biologischen Funktion dienende Uferzonen von Teichen zu befördern. I. S. d. Gleichbehandlungsgrundsatzes soll dieses für den gesamten Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 gelten.

Da die Grundzüge der Planung bzw. die ursprüngliche städtebauliche Konzeption nicht berührt werden, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt, zumal im Zusammenhang mit der Anlage eines Gewässers mit naturnahen Uferzonen sogleich auch ökologische und biologische Funktionen bedient werden. Bauliche Anlagen im klassischen Sinne werden nicht zugelassen.

Gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.08.2022 wird von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird als so genannter Textbebauungsplan aufgestellt, d. h., es greifen hier ausschließlich textliche Änderungen und Ergänzungen. Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert, da es hierfür kein Erfordernis gibt. Die Planzeichnung (Teil A) der im Februar 1998 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 behält insofern ihre Gültigkeit nebst 3 klarstellenden Änderungen der örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO. Im Text (Teil B) der im Februar 1998 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 behalten auch die textlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit. Der Text (Teil B) wird allerdings durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 geändert und ergänzt. Hinzutreten die in der 2. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen.

Raumordnerische Belange werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Planung lediglich eine „klarstellende“ Wirkung auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 entfaltet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stralendorf wird nicht berührt.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

- Aufgrund des § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich, da die Planung von naturnahen Inhalten und nicht von einer erheblichen baulichen Nutzung/Versiegelung ausgeht. Es sind wasserführende Sumpf- und Flachwasserzonen zulässig, die an sich eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen. Standortgerechte Pflanzen sorgen für ein natürliches Gleichgewicht. Die Uferzonen bieten zudem u. a. Amphibien, Insekten und Vögeln einen Lebensraum und dienen als Trinkwasserquelle.

Die vegetativen Uferzonen dienen sogleich der ökologischen Reinigung der Teiche.

Bäume dürfen im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei den Teich-Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920, R SBB und H Art B) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

Die B-Plan-Änderung widerspricht aufgrund der planerischen Festsetzungen nicht dem normierten Artenschutz bzw. den benannten Schutzkategorien. Dennoch gilt, dass bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen geschützter Arten die Arbeiten sofort zu unterbrechen sind, die untere Naturschutzbehörde zu informieren ist und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Zudem sind Baugruben regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben / dem Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.

Die aufgeführten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen betreffen den Vollzug der B-Plan-Änderung und sind an diejenigen / diejenige adressiert, der / die den Plan in die Tat umsetzt. Die zentrale Rechtsgrundlage bildet hier das BNatSchG.

8 INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Da Teiche, die i. d. R. mit einer Teichfolie abgedichtet sind, als Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO der GRZ-Berechnung unterliegen, unterliegen sogleich auch die entsprechend abgedichteten Uferzonen der GRZ, obwohl die Zonen vegetativ gestaltet werden und entsprechend in Erscheinung treten. Um hier eine variable Flächeninanspruchnahme/-gestaltung auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die zulässige Grundfläche durch wasserführende Flachwasser- und Sumpfbzonen von Teichanlagen bis zu einer Größe von höchstens 5 v. H., bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche, überschritten werden dürfen.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 v. H. für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Um den vegetativen Charakter der Uferzonen zu gewährleisten, sind in den wasserführenden Flachwasser- und Sumpfbzonen standortgerechte Wasser- und Sumpfpflanzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf am 15.11.2024 gebilligt.

Gemeinde Stralendorf, 21.11.2014



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)