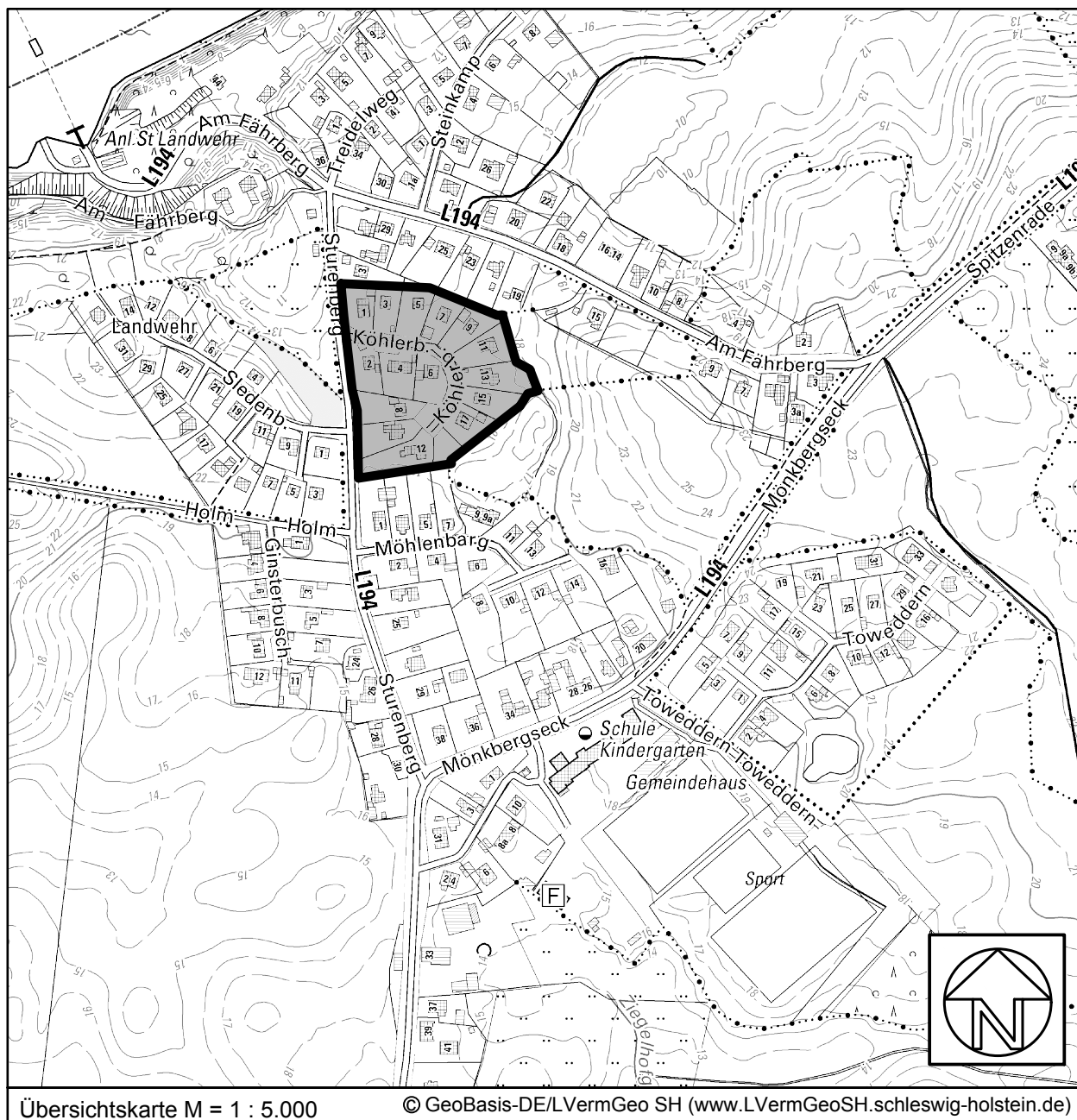




Satzung der Gemeinde Quarnbek über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Möhlenbarg (Köhlerbarg)"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, August 2021)



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

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

Satzung der Gemeinde Quarnbek über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Möhlenbarg (Köhlerbarg)“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Köhlerbarg", bestehend aus dem Text, erlassen:

Text (Teil B)

Entwurf (24.08.2021)

Die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Köhlerbarg“ werden folgendermaßen geändert / ergänzt:

I. § 1 (Dachneigung der Häuser) wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

§ 1 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

- (1) Dachneigung:
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 37° – 47°.
- (2) Dacheindeckung:
Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau/anthrazit; bei Nebendächern sind auch transparente Eindeckungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- (3) Die einschränkenden Festsetzungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.

II. Für das Flurstück 26/21 werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ auf dem Flurstück 26/21 wird aufgehoben und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Für das Flurstück 26/21 wird eine Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVNO um bis zu 75 m² überschritten werden.
- (3) Zulässig ist ein Vollgeschoss.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen jeglicher Art müssen einen Abstand von 5 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Hinweis: Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtswirksam: 22.12.1981) bleiben von dieser Planänderung unberührt.

Verfahrensvermerke umseitig (nach Abschluss des Verfahrens)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Möhlenbarg“ liegt im Norden des Ortsteiles Strohbrück der Gemeinde Quarnbek. Im Westen ist das Baugebiet durch die Straße Sturenberg begrenzt. Im Süden grenzt die Bebauung des Baugebiets Möhlenbarg und im Norden die Bebauung „Am Fährberg“ an. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Es erfolgen Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Quarnbek ist im Jahr 1981 rechtswirksam geworden. Der Spielplatz am Köhlerbarg wird heute – aufgrund der Altersstruktur des Wohngebietes – nicht mehr genutzt. Die Unterhaltung der Freifläche durch die Gemeinde ist somit wirtschaftlich nicht mehr vertretbar und soll daher einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im benachbarten, fußläufig und auf kurzem Wege westlich gelegenen Baugebiet „Sledenbarg“. Zudem sind durch die bestehenden örtlichen Bauvorschriften Anlagen zur Solarenergie ausgeschlossen und wird die energetische Sanierung der Bestandsgebäude erschwert.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Mit der Einbeziehung der Grünfläche in das Wohngebiet erfolgt die Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sturenberg. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte. Da die maximal mögliche Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, kommt hier die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es handelt sich hier also um eine Maßnahme der Innenentwicklung (durch Nachverdichtung); der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Entwicklung der Planung

Die Gemeinde Quarnbek liegt im Ordnungsraum Kiel. Da die Gemeinde kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist, hat sie ihre Entwicklung an der Deckung des örtlichen Bedarfes zu orientieren. Nach dem 2. Entwurf (2020) der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen 15 % des Wohnungsbestandes (Basis 31.12.2017) bis zum Jahr 2030.

In der Gemeinde Quarnbek waren am 31.12.2017 761 Wohneinheiten vorhanden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Quarnbek beträgt somit für den Zeitraum bis 2030: 114 Wohneinheiten. Bis Ende 2020 wurden 8 Wohneinheiten fertig gestellt. Im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes wurde eine Innenentwicklungsanalyse erstellt, die ein Potenzial für ca. 5 Wohneinheiten aufzeigte. Die Gemeinde verfügt somit noch über erheblichen Entwicklungsspielraum.

Zudem handelt es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Quarnbek ist für den Bereich des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) dargestellt.

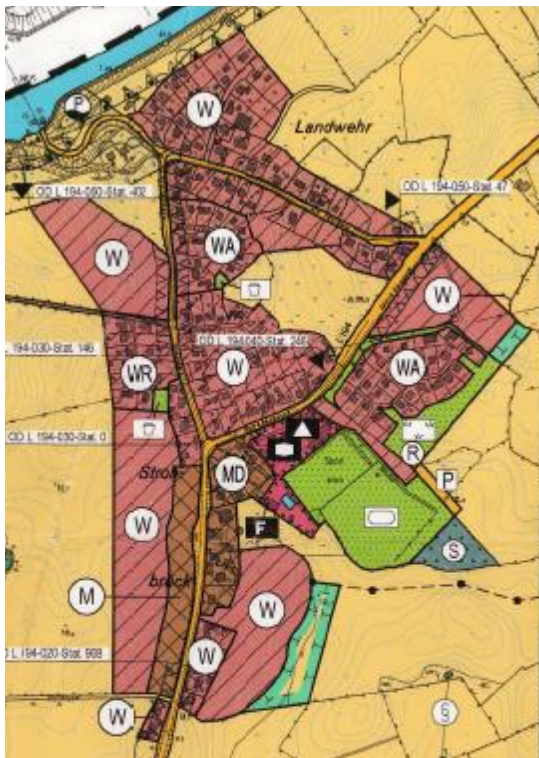


Abb. 1: Auszug FNP Quarnbek- Ortsteil Landwehr / Strohrück

Die gültige FNP-Darstellung weicht also von den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, da der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird. (s. Anlage).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Quarnbek ist die Grünfläche als Wohngebiet gekennzeichnet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes liegt keine Abweichung vom Landschaftsplan vor.

4. Inhalte der Planung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung soll die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dem „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) zugeschlagen werden.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 450 m². Die Größe der zulässigen Grundfläche wird absolut festgesetzt. Die zulässige Grundfläche von 180 m² ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes zzgl. Terrasse. Durch die zulässige Überschreitung ist ausreichend Entwicklungsspielraum für die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrt gegeben. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO = GRZ 0,4 (zzgl. 50 % Überschreitung) wird nicht ausgeschöpft.

Um auch bei geringer Grundstücksgröße ein den heutigen Ansprüchen entsprechendes Wohngebäude zu ermöglichen, ist im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken eine höhere bauliche Dichte erforderlich. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebiets und somit einen ressourcenschonenden Planungsansatz. Aus diesen Gründen ist die stärkere Ausnutzung des Grundstücks vertretbar.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

An der östlichen Grenze des Flurstücks 26/21 besteht ein Knick, der dem Schutz nach § 21 LNatSchG unterliegt. Zum Schutz des Knicks ist ein 5 m breiter Streifen gemessen ab der Flurstücksgrenze von jeglicher Bebauung frei zu halten. Dies ist als rückwärtige Baugrenze zu verstehen. Ansonsten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Abstandsregelungen des Bauordnungsrechts ausreichend bestimmt.

Zusätzlich wird § 1 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 angepasst. Da die Parzellierung des Baugebiets abgeschlossen ist und die Bebauung erfolgt ist, besteht kein Regelungserfordernis mehr hinsichtlich einer Mindestgrundstücksgröße. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung wird die energetische Sanierung von Gebäudefassaden erschwert, daher soll diese entfallen. Regelungsbedarf wird weiterhin hinsichtlich der Dachlandschaft gesehen. Insbesondere soll in Zukunft die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solaranlagen gegeben sein. Unter Berücksichtigung der Regelungen der angrenzenden Baugebiete soll ein breiterer Farbkanon zulässig sein. Um eine unerwünschte Fernwirkung auszuschließen, werden nur nicht glänzende, nicht reflektierende Dacheindeckungen zugelassen.

Die übrigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben von dieser Planänderung unberührt.

Hinweise

Bereits im Ursprungsbebauungsplan ist der an der östlichen Grenze des Flurstücks 26/21

vorhandene Knick aufgenommen. Der bestehende Knick unterliegt dem Schutz nach § 21 LNatSchG.

Das Landeskriminalamt weist daraufhin, dass vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

5. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

6. Arten- und Biotopschutz

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten¹. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung (06.05.2021). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Spielplatz festgesetzte Fläche, die aufgrund der Altersstruktur des Wohngebietes nicht mehr erforderlich ist. Derzeit wird das Plangebiet größtenteils als Rasenfläche gartenartig genutzt.

Auf der Rasenfläche befindet sich ein Brunnenschacht sowie ein großer Betondeckel, unter dem sich der Wartungsschacht mit Technik für den Brunnen befindet. Nach Auskunft der Gemeinde wird der Brunnen nicht mehr genutzt und ist trockengefallen.

Im Süden der Rasenfläche steht eine Gartenhütte aus Holz. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich einige jüngere Laubgehölze. An der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick.

¹ siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Punkt 10.2

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Rasenfläche, Gehölze und Gebäude) sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher zu betrachten.

Aufgrund der Lage im Ortsbereich mit angrenzender Wohnbebauung und Straße besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Der Knick an der südöstlichen Plangebietsgrenze wird in seiner derzeitigen Form erhalten.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bei den Gehölzen im Plangebiet waren keine größeren Ausfaltungen und Höhlungen, die als Fledermausquartier dienen könnten, erkennbar. Der Holzschuppen kann aufgrund der nicht vorhandenen Frostfreiheit allenfalls als Sommerquartier dienen.

Da der Abriss des Schuppens voraussichtlich außerhalb der Wochenstubenzeit durchgeführt wird (außerhalb 15.05. bis 31.07.), ist nicht damit zu rechnen, dass Wochenstuben betroffen sein können.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Im Falle des Fundes von Fledermäusen beim Abriss ist der Abriss sofort zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Der Knick an der südöstlichen Plangebietsgrenze unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Der Knick wird in seiner derzeitigen Form erhalten. Zum Schutz des Knicks ist ein 5 m breiter Streifen gemessen ab der Flurstücksgrenze von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße Köhlenbarg an den Sturenberg und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Straße Köhlerbarg.

Ursprünglich war auf dem Flurstück des ehemaligen Kinderspielplatzes ein Brunnen der Wassergemeinschaft Köhlerbarg. Diese Nutzung ist seit Jahren aufgegeben. Der Brunnen ist trocken gefallen und soll dementsprechend zurückgebaut werden. Der auf dem Flurstück vorhandene Verteilerkasten diente der Stromversorgung der Brunnenanlage.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom xxxxx gebilligt.

Quarnbek, am

.....

- Der Bürgermeister –

Anlage:
Ursprungsbebauungsplan
3. Änderung FNP (durch Berichtigung)

TEIL-B-TEXT

§ 1

DACHNEIGUNG DER HÄUSER

IN DEN TEILGEBIETEN I + II = $37^{\circ} - 47^{\circ}$

DIE HÄUSER SIND MIT ROTEN, GELBEN ODER WEISSEN VORMAUERSTEINEN ZU VERBLENDEN. DIE WEISSEN STEINE SIND ZU SCHLÄMMEN. DIE DÄCHER SIND MIT DUNKLEN PFANNEN ZU DECKEN. DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE BETRÄGT 800 m².

§ 2

INNERHALB DER SICHTDREIECKSFLÄCHEN DÜRFEN EINFRIEDIGUNGEN UND BEWUCHS DIE HÖHE VON 70 CM ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.

§ 3

IN DEN TEILGEBIETEN I + II SIND NUR EINZELHÄUSER MIT HÖCHSTENS EINER EINLIEGERWOHNUNG (EINFAMILIENHÄUSER) ZULÄSSIG.

QUARNBEK, DEN 22. 12. 81



[Handwritten signature]



Ausschnitt B-Plan Nr. 5 „Möhlenbarg (Köhlerbarg)“

Planzeichenerklärung

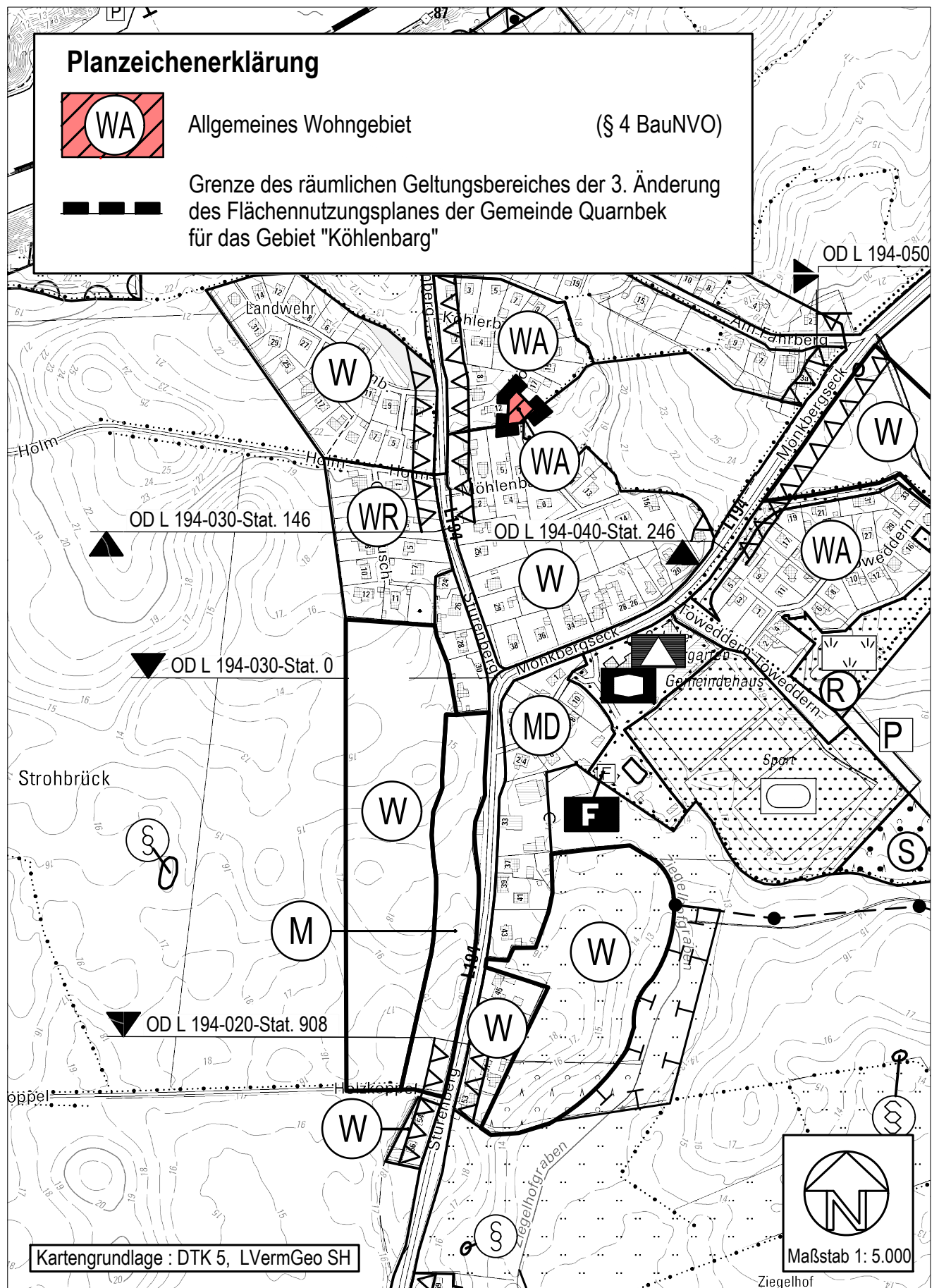


Allgemeines Wohngebiet

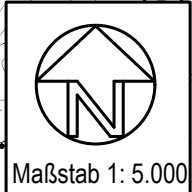
(§ 4 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Quarnbek
für das Gebiet "Köhlenbarg"



Kartengrundlage : DTK 5, LVerGeo SH



Gemeinde Quarnbek

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Gebiet "Köhlenbarg" (durch Berichtigung)**