

Gemeinde Dellstedt

(Kreis Dithmarschen)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „zwischen den Straßen Lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“

für das Teilgebiet

„östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 05.09.2018
Projekt-Nr.: 18005

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Dellstedt
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1,
25779 Hennstedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
2.1	Zahl der Vollgeschosse	3
2.2	Fläche für Entsorgungsanlagen	3
2.3	Höchstzahl an Wohnungen	4
2.4	Dachneigung	4
2.5	Grundstückszufahrten, Gehwege, Park- u. Stellplätze	4
2.6	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.6.1	Sockelhöhe	4
2.6.2	Firsthöhe	5
2.7	Einfriedigungen	5
2.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5
2.9	Knickschutzstreifen	5
2.10	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5
2.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.	Sonstiges	6
4.	Anlagen	7
4.1	Synopse	

Gemeinde Dellstedt

(Kreis Dithmarschen)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „zwischen den Straßen lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“

für das Teilgebiet

„östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Dellstedt wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Er sieht die Realisierung Allgemeiner Wohngebiete (WA) am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2008 umfasst einen Teilbereich im Südwesten des Ausgangsbauungsplans. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung wurden umfangreiche Änderungen der Erschließungsstruktur vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung beschränkt sich auf den südlichen Teilbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2. Das Plangebiet umfasst das Teilgebiet westlich der Straße Lökenkoppel, nördlich bzw. östlich des Kirchweges einschließlich Teilflächen des Kirchweges. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt außerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den gesamten zentralen und nördlichen Bereich des Ausgangsbauungsplans östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel, einschließlich des Regenrückhaltebeckens.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 64/01 der Flur 11 in der Gemeinde und Gemarkung Dellstedt. Er ist insgesamt ca. 2,45 ha groß.

Die Grundstücke der vom Kirchweg abgehenden Stichwege (Lökenkoppel und Renslohe) sind vollständig bzw. teilweise bebaut. Die Anlagen der technischen Infrastruktur wurden hergestellt.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktu-

ellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Die Gemeinde beabsichtigt, der geänderten Nachfragesituation in dem Baugebiet Rechnung zu tragen. Dabei sind neben der Zahl der Vollgeschosse und entsorgungstechnischer Anlagen Änderungen im Bereich der zulässigen Höchstzahl an Wohnungen je Wohngebäude, der Dachneigung, der Grundstückszufahrten, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Grünordnung und der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Durch die Planänderungen ergibt sich eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Der Geltungsbereich schließt sich an Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die zulässige Grundfläche liegt entsprechend den Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans und der 1. Änderung und Ergänzung bei ca. 5.030 m² (GRZ 0,3). Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete befinden sich im Abstand von ca. 500 m nördlich zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet 1721-391 ‚Moore der Eider-Treene-Sorge-Niederung‘, hier der Teilausschnitt ‚Naturschutzgebiet Dellstedter Birkwildmoor‘ sowie (für den betroffenen Bereich) flächengleich um das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1622-491 ‚Eider-Treene-Sorge-Niederung‘.

Das Dellstedter Birkwildmoor besteht aus zwei Hochmoorresten bei Dellstedt. Seit den 1970 Jahren werden hier Regenerationsmaßnahmen durchgeführt. Großflächig haben sich Wollgräser und Torfmoose erhalten können (vgl. FFH DE-1622-391 - Gebietssteckbrief).

Übergreifende Schutzziele der FFH-Gebiete sind die Erhaltung eines Biotopkomplexes aus Hochmooren, Niedermooren und Flachseen und weiteren Feuchtlebensräumen in der weiträumigen Niederungslandschaft der Flüsse Eider, Treene und Sorge, der in seiner Größe und Ausprägung in Schleswig-Holstein einzigartig ist (vgl. FFH DE-1622-391 - Erhaltungsziele).

Die Eider-Treene-Sorge Niederung ist insgesamt aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für zahlreiche Vogelarten besonders schutzwürdig. Hierzu ist die Erhaltung hoher Wasserstände im gesamten Vogelschutzgebiet besonders wichtig. Zwischen den einzelnen Teillebensräumen sollen möglichst ungestörte Beziehungen erhalten werden. Insbesondere soll das Gebiet zum Schutz der vorkommenden Großvögel von künstlichen Vertikalstrukturen wie Windenergieanlagen und Hochspannungsleitungen frei gehalten werden (vgl. EGV DE 1622-493 - Gebietssteckbrief).

Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete sind aufgrund des Abstandes, der Randlage zu den ausgedehnten Natura 2000-Gebieten und der Siedlungsnähe des Plangebietes sowie der sehr geringfügigen Vorhabenwirkungen der vorliegenden Planänderung nicht zu erwarten.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

Das zentrale Planungsziel der Gemeinde ist die Änderung der Geschossigkeit der Wohngebäude. In Zuge dieser Änderung wurde geprüft, ob die erschließungstechnische Infrastruktur des Plangebiets angepasst werden muss. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 sind die meisten Bestandteile der Planzeichnung weiter funktionsfähig und sollen weiterverfolgt werden.

Das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken wurde hydraulisch geprüft und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

Die geltenden Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) sind entsprechend geändert. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind geprüft und ebenfalls entsprechend angepasst.

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Innerhalb des Planänderungsbereichs sind für alle Baugebiete deshalb maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Bisher war ein Vollgeschoss (I) zulässig. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Fläche für Entsorgungsanlagen

Die bisher in der gültigen Planzeichnung im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 entfällt. Da wegen inzwischen geänderter Anforderungen an den Regenrückhalt aufgrund zunehmender Starkregenereignisse eine Aufweitung des Regenrückhaltebeckens notwendig ist und somit nur unwesentlich Raum für Ausgleichsmaßnahmen bereitsteht, wird die gesamte Fläche in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- festgesetzt.

Bei einer Ausweitung des Regenrückhaltebeckens bietet die festgesetzte Fläche ausreichend Platz. Dies wurde hydraulisch überprüft.

Die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, den verrohrten Graben wieder zu öffnen und als Kleingewässer anzulegen, soll entfallen. Dies ist bereits umgesetzt worden und soll auch zukünftig beibehalten werden soll.

2.3 Höchstzahl an Wohnungen

Es besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Bei den bisher geltenden 4 Wohneinheiten pro Wohnhaus würde jedoch der dörfliche Charakter und die Einfügung in die Umgebung nicht mehr sichergestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohnhaus auf maximal 2 Wohnungen zu begrenzen.

2.4 Dachneigung

Zwei Vollgeschosse bei maximal 9,0 m Firsthöhe erfordern eine vergleichsweise niedrige Dachneigung. Außerdem soll eine größere Baufreiheit geschaffen werden. Daher wird gänzlich auf eine Festsetzung der Dachneigung verzichtet.

2.5 Grundstückszufahrten, Gehwege, Park- u. Stellplätze

Die bisherige Festsetzung, dass Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege, Parkplätze und Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig sein sollen und bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² unzulässig sind, entfällt. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch anderweitige Materialien zu verwenden.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen

2.6.1 Sockelhöhe

Da insbesondere der südliche Teilbereich des Plangebiets niedriger liegt als das restliche Plangebiet, soll hier der Boden zumindest annähernd auf das geplante Straßenniveau aufgefüllt werden. Ziel dessen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht von der Straße auf die angrenzenden Baugrundstücke abfließt. Daher soll eine Mindestsockelhöhe festgesetzt werden.

Um eine einheitliche Gebäudehöhe zu schaffen, soll zusätzlich eine maximale Sockelhöhe festgesetzt werden.

Aus Gründen der Präzisierung erfolgt die Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN).

Die Mindestsockelhöhe (Oberkante der Erdgeschossfußböden im Rohbau) darf 6,5 m ü. NHN nicht unterschreiten. Auf den Baugrundstücken Nr. 17 – 22 sowie Nr. 28 – 38 darf die Sockelhöhe 7,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Auf den höher gelegenen Baugrundstücken Nr. 23 - 27 im Norden des Plangebiets darf die Sockelhöhe 7,5 m. ü. NHN nicht überschreiten.

2.6.2 Firsthöhe

Die bisher festgesetzte Traufhöhe (maximal 4,0 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden) sind für Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu niedrig. Eine Veränderung der Höhenentwicklung ist zu diesem Zweck erforderlich. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll die Festsetzung der Traufhöhe entfallen. Stattdessen wird eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über der der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (im Rohbau) festgesetzt.

2.7 Einfriedigungen

Der Bezugspunkt der angegebenen maximalen Höhe der Einfriedigungen soll sich im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht auf den angrenzenden Gehweg, sondern auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche beziehen, da Gehwege nur in Teilen des Plangebiets errichtet werden sollen.

Um den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheiten zu ermöglichen, soll die Festsetzung, Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen zu errichten, entfallen.

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und zur Eingrünung des südlichen Einmündungsbereichs der Straße sollen am nordöstlichen Rand der dortigen Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- 4 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gepflanzt werden.

Das Pflanzgebot auf der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird um die Festsetzung, 2 Anpflanzungen je laufender Meter durchzuführen, ergänzt.

2.9 Knickschutzstreifen

Der bisherige Schutzstreifen entlang der Knicks, in dem innerhalb der Baugrundstücke keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig sind, soll gemäß Knickerlass von 2017 von 2,0 m auf 3,0 m vom Knickfuß erweitert werden. Auch Abgrabungen und Ablagerungen sollen unzulässig sein.

2.10 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzung, dass Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Fläche M1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 allen vorgesehenen Baugrundstücken zugeordnet werden sollen, entfällt, da die

Fläche des Regenrückhaltebeckens zukünftig als solches festgesetzt werden soll (siehe Kap. 2.2 Fläche für Entsorgungsanlagen).

Ergänzend soll als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Pflanzung von Bäumen am nordöstlichen Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- festgesetzt werden (siehe Kap. 2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Diese Maßnahme soll allen vorgesehenen Baugrundstücken zugeordnet werden.

2.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen im Bereich der Maßnahmenfläche M1 aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 entfallen (siehe Kap. 2.2 Fläche für Entsorgungsanlagen). Die Festsetzung, den verrohrten Graben wieder zu öffnen, ist bereits umgesetzt worden und das Wasser wird durch das Regenrückhaltebecken geleitet.

Am nordöstlichen Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- sollen heimische und standortgerechte Bäume gepflanzt werden (siehe Kap. 2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

3. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2, mit Ausnahme der Geschossigkeit und der Maßnahmenfläche M1 aus der 1. Änderung, gelten unverändert fort.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Diese sind bereits im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2 sowie der 1. Änderung umgesetzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

4. Anlagen

4.1 Synopse

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 – Synopse. Planungsbüro Philipp, Stand 05.09.2018

Dellstedt, den ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)