

Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Eiderblick"

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STUHRALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48

24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

März 2012

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Felde / Brandsbek, begrenzt durch die Dorfstraße (L 48) im Nordwesten und die Niederungsflächen der Eider im Osten. Es ist geprägt durch seine von West (bis ca. 20 m ü.N.N.) nach Ost um ca. 10 m abfallende Hanglage.

Das Gebiet umfasst bei einer Größe von ca. 1,4 ha die entlang der Stichstraße Eiderblick gelegenen, mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngrundstücke, flankiert durch die ebenfalls wohngenutzten Grundstücke Dorfstraße 5 und 9. Der südliche Zipfel des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westenseelandschaft“.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung befinden sich einige (verhältnismäßig) sehr hohe Gebäude (u.a. mit 2 Vollgeschossen unter steilem Dach), die im Falle eines Bauvorhabens als Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB heranzuziehen wären. In Folge einer Bauvoranfrage für ein zweigeschossiges Gebäude in der „Baulücke“ zwischen Einfahrt Eiderblick und Grundstück Dorfstraße 9 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst und für seinen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, um im Zuge des Bauleitplanverfahrens einen für diesen Bereich der Ortslage angemessenen und insgesamt ortsbildverträglichen Rahmen für die Bebauung festzulegen. Dabei sollen, im Sinne einer planerischen Zurückhaltung und unter Würdigung des baulichen Bestandes nur die diesem Planungsziel dienenden Regelungen getroffen werden.

Dem Bebauungsplan fehlt aus vorgenannten Gründen das qualifizierende Merkmal einer Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich somit um einen einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach im Übrigen, also soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, nach § 34 BauGB.

Die Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Entwicklung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Felde ist der Plangeltungsbereich, soweit nicht im Landschaftsschutzgebiet gelegen, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechendes gilt für den Landschaftsplan, der dort eine Siedlungsfläche darstellt. Dies entspricht der aus der örtlichen Situation (Eigenart der näheren Umgebung) sich ergebenden Gebietscharakteristik, die durch die Planung nicht verändert wird (die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, eine Siedlungserweiterung in das LSG hinein nicht planerisch vorbereitet)

4. Inhalte der Planung

Entsprechend dem o.g. Planungsziel werden im Bebauungsplan nur solche Festsetzungen getroffen, die zur Steuerung der Bebauung im Sinne einer Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ganz wesentlich hinsichtlich der Wirkung der Bebauung auf den öffentlichen Raum, d.h. einerseits die „Nahwirkung“ auf die Dorfstraße und andererseits die Fernwirkung insbesondere in Richtung LSG / Niederung, ist die Gebäudehöhe. Ausgehend von den ermittelten Firsthöhen im Bestand wird hierzu für Teilflächen annähernd gleicher Höhenlage die zulässige Gebäudehöhe differenziert festgelegt (siehe auch anliegende Tabellen). Damit ist gewährleistet, dass regelmäßig eine ortsbildverträgliche Gebäu-

dehöhe von ca. 8 – 9 m eingehalten wird (eine Ausnahme bilden hier die beiden höhenmäßigen „Ausreißer“ Dorfstraße 5 und 9 mit ca. 10,75m bzw. 12,75 m Höhe) und somit insbesondere in Richtung Niederungsflächen keine Störungen des Ortsbildes durch wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Höhenentwicklungen zu gewärtigen sind. Da die Gebäudehöhe (anders als die Firsthöhe) die absolute Obergrenze eines Gebäudes markiert, ist eine textliche Regelung getroffen, die ein Überschreiten der Höhe durch z.B. Schornsteinköpfe, Antennen usw. ermöglicht.

Die Geschossigkeit wird im rückwärtigen Bereich (bezogen auf die Dorfstraße) bestandsbezogen mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies ermöglicht weiterhin eine Ausnutzung im bisher ausgeübten Rahmen, verhindert aber, im Zusammenwirken mit den Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Dachform/-neigung, die Errichtung hoch aufragender und entsprechend fernwirksamer Fassadenflächen. Entlang der Dorfstraße sind, ebenfalls entsprechend dem umliegenden Bestand, ein bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Neben der Höhenentwicklung der Gebäude kommt hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild der Ausbildung der „Dachlandschaft“ besondere Bedeutung zu. Daher werden Festsetzungen zur Kubatur (Form und Neigung) und Farbgebung der Dächer über den Hauptbaukörpern getroffen. Die „Regeldachneigung“ von 30 – 50° ermöglicht das –so auch weitgehend im Bestand vorhandene- steile Sattel- oder Krüppelwalmdach, die Mindestneigung von 30° begünstigt den Einsatz von Solaranlagen. Um an der Dorfstraße unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhe zwei „echte“ Vollgeschosse bauen zu können, ist hier eine geringere Dachneigung zulässig (es kann also z.B. ein sogenanntes „Toskanahaus“, i.e. zwei Vollgeschosse unter flach geneigtem Zelt Dach entstehen, aber auch ein an regionaltypisch ländliche Architektur angelehntes Satteldach-Gebäude mit hohem Drempe). Abweichungen in der Dachausbildung sind möglich für untergeordnete Gebäude(-teile) wie Carports, Wintergärten usw.; Aspekte des umweltschonenden Bauens sind durch die Zulässigkeit von Solaranlage und Gründächern berücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nur insoweit geregelt, als dass gleichermaßen ein äußerer Rahmen festgelegt wird. Damit wird zum einen die Bauflucht entlag der Dorfstraße, also der Mindestabstand der Bebauung zur Straße definiert, andererseits der Mindestabstand der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Im Inneren dieses umfassenden „Baufensters“ sind bezüglich der Platzierung baulicher Anlagen die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden aufgrund der geomorphologischen Gegebenheiten im Einzelfall unumgänglich sein, sind aber auf das für eine zweckentsprechende Nutzung (z.B. bei Terrassenflächen, Zufahrten) notwendige Maß zu beschränken, um einer (weiteren) künstlichen Veränderung der natürlichen Geländeform entgegenzuwirken.

Der Höhenversprung von ca. 1 – 1,5 m zwischen Dorfstraße und angrenzenden Grundstücksflächen wird mittels Stützwänden oder steilen begrüntem Böschungen bewältigt. Im Bestand ist eine „Parktasche“ (Stellplatz) in solch eine Stützwand und das dahinterliegende, höhere Gelände hineingeschnitten worden. Dadurch ist eine Gefährdung der Verkehrssicherheit gegeben (keine Sicht auf den Bürgersteig beim Ausparken). Um vergleichbare Maßnahmen für die in dieser Hinsicht noch „unberührten“ Bereiche zu verhindern, wird dort ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Zufahrten in die erste Bauflucht an der Dorfstraße können über den Eiderblick erfolgen.

6. Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Veränderungen. Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen, so dass für die Gemeinde Felde erkennbar keine Erschließungskosten anfallen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass bei künftigen Baumaßnahmen die vorhandenen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind; deren Regelüberdeckungen betragen 0,8 m bei Mittelspannungskabeln; 0,6 m bei Niederspannungskabeln und 0,7 m bei Gasleitungen.

7. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, soll 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 bleiben nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) in der Abwägung unberücksichtigt. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter planerisch vorbereitet werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies trifft hier erkennbar nicht zu. Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

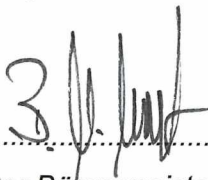
Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass bei Funden oder auffälligen Erdverfärbungen im Zuge von Erdarbeiten die Behörde unverzüglich zu unterrichten und die Fundstelle bis zu ihrem Eintreffen zu sichern ist. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Entsprechend ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu unterrichten, wenn bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.03.2012 gebilligt.

Felde, am 02. April 2012





- Der Bürgermeister -

Anlagen: Tabelle „Maß der baulichen Nutzung im Bestand“
Tabelle „Abgleich Gebäudehöhen Bestand und Planung“