

Satzung der Gemeinde Melsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Dorfmitte Melsdorf" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, 17.05.2021)

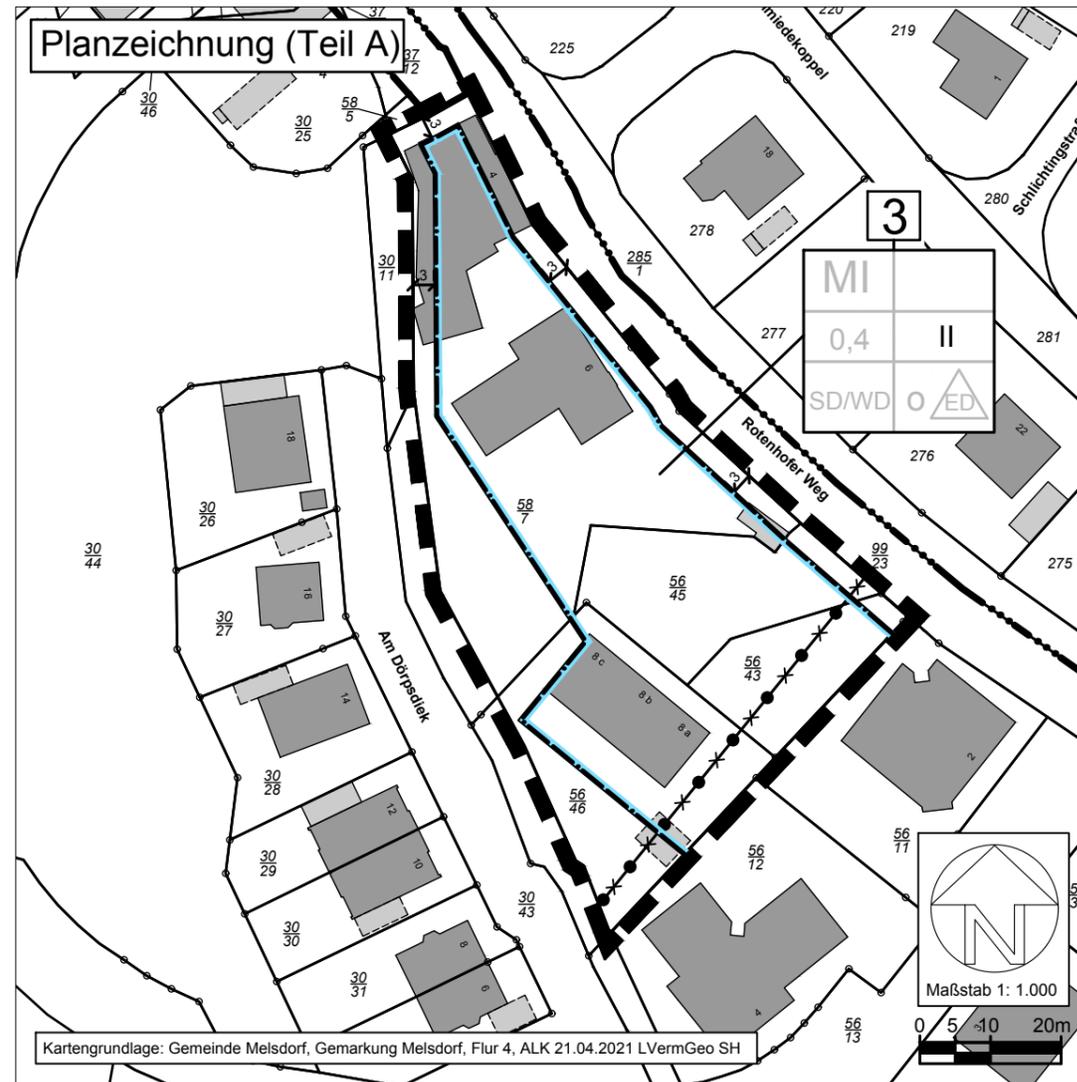


**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

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

Gemeinde Melsdorf: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte Melsdorf" -Entwurf-

Stand: 17.05.2021



Text (Teil B)

Der Text (Teil B) der Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Dorfmitte Melsdorf“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2002) wird für das Teilgebiet 3 wie folgt ergänzt:

Festsetzungen Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(8) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan im Bereich Rotenhofer Weg Nrn. 6 und 8 eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz auf den Grundstücken zu pflanzen. Die Bindung an den ursprünglichen Standort entfällt.

Hinweis:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfmitte Melsdorf“ fort.

Raum für Verfahrensvermerke

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 16 BauNVO)

3

Teilgebietsbezeichnung (vgl. B-Plan Nr. 10)

↔

Bemaßung in m, z.B. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

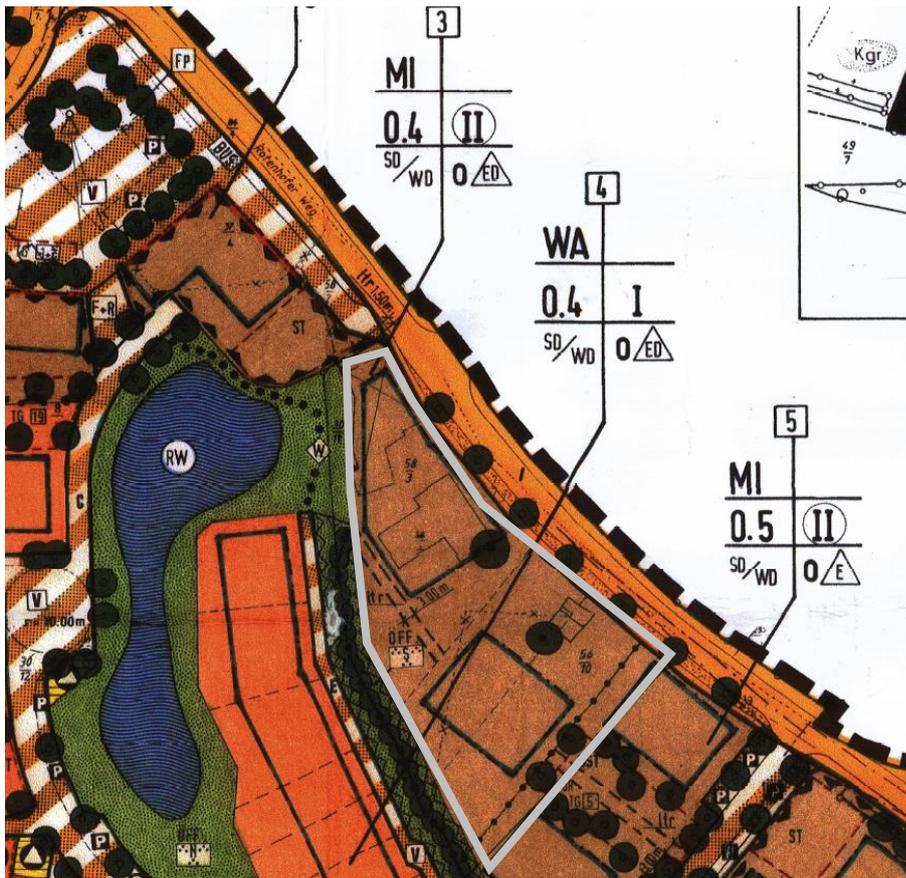
künftig hier fortfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets, zugleich Teilgebietsgrenze

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfmitte Melsdorf“ liegt im Zentrum der Ortslage Melsdorf.

Von dieser dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist vom Geltungsbereich des Ursprungsbauungsplanes lediglich ein Teilbereich betroffen: das Teilgebiet 3 südwestlich des Rotenhofer Weges.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha.



Planzeichnung Auszug B-Plan Nr. 10 „Dorfzentrum Melsdorf“ mit Geltungsbereich der 3. Änderung

2. Anlass und Erfordernis der Planung

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 sind im Mischgebiet südwestlich des Rotenhofer Weges (Teilgebiet 3) zwei Baufenster festgesetzt. Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch die Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den Gebäudebestand und halten zugleich ausreichend Abstand zum westlich angrenzenden Knick und zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Das südlich gelegene Baufenster wurde zurückgesetzt angeordnet, um den zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück Rechnung zu tragen.

Die einst dörfliche Struktur mit historischer Bausubstanz und großzügigen Freiflächen ist inzwischen kaum noch wahrnehmbar. Vielmehr ist der Rotenhofer Weg auf der westlichen Straßenseite überwiegend durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt.

Die Einzelbaufenster lassen nur wenig Entwicklungsspielraum. Um bei Ersatzbau oder Erweiterung mehr Flexibilität zu ermöglichen, soll innerhalb des Geltungsbereichs ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt werden. Auch in Zukunft soll zweigeschossige Bebauung möglich sein. Die zwingende Zweigeschossigkeit soll jedoch entfallen.

Die übrigen Festsetzungen des Teilgebiets Nr. 3 bleiben unverändert.

| Geltende Festsetzungen | Bewertung |
|--|---|
| Teilgeltungsbereich 3 | (Soll beibehalten werden = <input checked="" type="checkbox"/>) |
| MI | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ausschluss Vergnügungsstätten | <input checked="" type="checkbox"/> |
| GRZ 0,4 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zwingend 2-geschossig | Zweigeschossigkeit soll als Höchstmaß gelten |
| Überbaubare Grundstücksfläche - Einzelbaufenster | Ausweisung eines zusammenhängenden Baufensters, um mehr Flexibilität zu erreichen |
| Teilgebietsgrenze 3 / 5 | Anpassung der Teilgebietsgrenze an die Flurstücksgrenzen; Teilgebiet 3 in Richtung Osten etwas vergrößern |
| Offene Bauweise | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Einzelhaus / Doppelhaus | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ltr (Leitungsrecht Regenwasser) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sattel-/ Walmdach | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erhaltungsgebot von Baumpflanzungen an zwei Standorten | Textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen für Bäume mit Erhaltungsgebot |

Ergänzend zur tabellarischen Übersicht ist im Anhang eine Gegenüberstellung der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes und dieser Planänderung enthalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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.

Die Planaufstellung dient durch verbesserte Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks der Nachverdichtung im Zentrum der Ortslage Melsdorf. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es erfolgt keine Änderung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es handelt sich somit um einen Fall nach § 13 a Nr. 1 BauGB. Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 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 intensiviert werden. 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. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

4. Inhalte der Planung

Entsprechend der in Kapitel 2 genannten Zielsetzungen erfolgen für das Teilgebiet 3 des B-Planes Nr. 10 folgende Anpassungen:

Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit

Die zwingende Zweigeschossigkeit wird durch die Festsetzung Zweigeschossigkeit als Höchstmaß ersetzt. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets westlich „Am Dörpsdiek“ und östlich „Rotenhofer Weg“ befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung (mit ausgebauten Dachgeschoss). Der Lage am Rande der unterschiedlichen Gebietstypen wird mit der neuen Festsetzung zur Geschossigkeit Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksfläche - Teilbereichsgrenze

Der Zuschnitt der Baufenster im Mischgebiet wird großzügiger gefasst, um zusätzlichen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu schaffen.

Gemäß der geltenden Festsetzungen verläuft die Grenze zwischen den Teilgebieten 3 und 5 quer durch die Flurstücke 56/43 und 56/46. Diese wird an den Verlauf der Flurstücke angepasst und entsprechend an die östliche Grenze der beiden Flurstücke auf die Grenze des Geltungsbereichs verschoben und entfällt damit an der derzeit festgesetzten Stelle.

Grünordnung

Im Ursprungsbebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Um die größere Flexibilität bei Platzierung der Gebäude zu erreichen, soll die bestehende Festsetzung zur Erhaltung der Bäume in der Planzeichnung entfallen. Stattdessen wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass im Bereich der Grundstücke Rotenhofer Weg 6 und 8 für die als zu erhalten festgesetzten Bäume Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück unabhängig von dem ursprünglichen Standort zu erfolgen haben.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes fortgelten.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Aus der Planung heraus ergeben sich keine erkennbaren Veränderungen.

6. Umwelt ¹

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch zu beachten, und es ist zu prüfen, ob sich durch die Planung Abweichungen von den Zielen der Landschaftsplanung ergeben.

¹ Das Kapitel wurde durch Büro Naturaconcept, Sterup bearbeitet.

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 Vogelarten². 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 von zwei Begehungen (12.11.2020, 06.05.2021) sowie der Auswertung vorhandener Daten (Artkataster des LLUR). Im Artkataster des LLUR waren keine Fundpunkte im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche überprägt. Es sind Wohn- und Nebengebäude vorhanden. Die Freiflächen werden überwiegend als Rasenfläche genutzt.

Auf dem Flurstück 56/45 befand sich bei der ersten Begehung eine verwilderte Fläche mit einem auffälligen Schuppen sowie Gehölzen (u.a. Obstbäume, Weiden). Der Gehölzbestand war bei der zweiten Begehung bis auf eine Weide vollständig abgeräumt. Der Schuppen war ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der noch vorhandenen Biotopstrukturen (Rasenfläche, Wohn- und Nebengebäude, eine Weide) 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.

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.

Die vorhandene Weide steht im Baufenster und könnte ggfs. wegfallen. 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 der Weide waren keine größeren Ausfaltungen und Höhlungen, die als Fledermausquartier dienen könnten, erkennbar.

Wohn- und Nebengebäude können ggfs. als Quartier für Fledermäuse dienen.

Durch die vorgesehene B-Planänderung werden an den bestehenden Wohn- und Nebengebäuden keine nicht auch bisher schon denkbaren Veränderungen am baulichen Bestand ermöglicht, die gegebenenfalls vorhandene Fledermausquartiere beeinträchtigen könnten.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

² siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Punkt 10.2

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

Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklung aus dem Landschaftsplan

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan (1995) ist das Plangebiet bereits als Siedlungsgebiet dargestellt.

Somit entspricht die vorliegende Planung den im Landschaftsplan festgesetzten Entwicklungszielen und kann als aus dem Landschaftsplan entwickelt betrachtet werden.

7. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen, so dass hier für die Gemeinde Melsdorf erkennbar keine Erschließungskosten anfallen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Melsdorf, am

(Bürgermeisterin)

Anlagen:

- Anlage 1: Synopse Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan Geltungsbereich / neue Planzeichnung
- Anlage 2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 Planzeichnung Teil A
- Anlage 3: Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 Text Teil B

Anlage 1

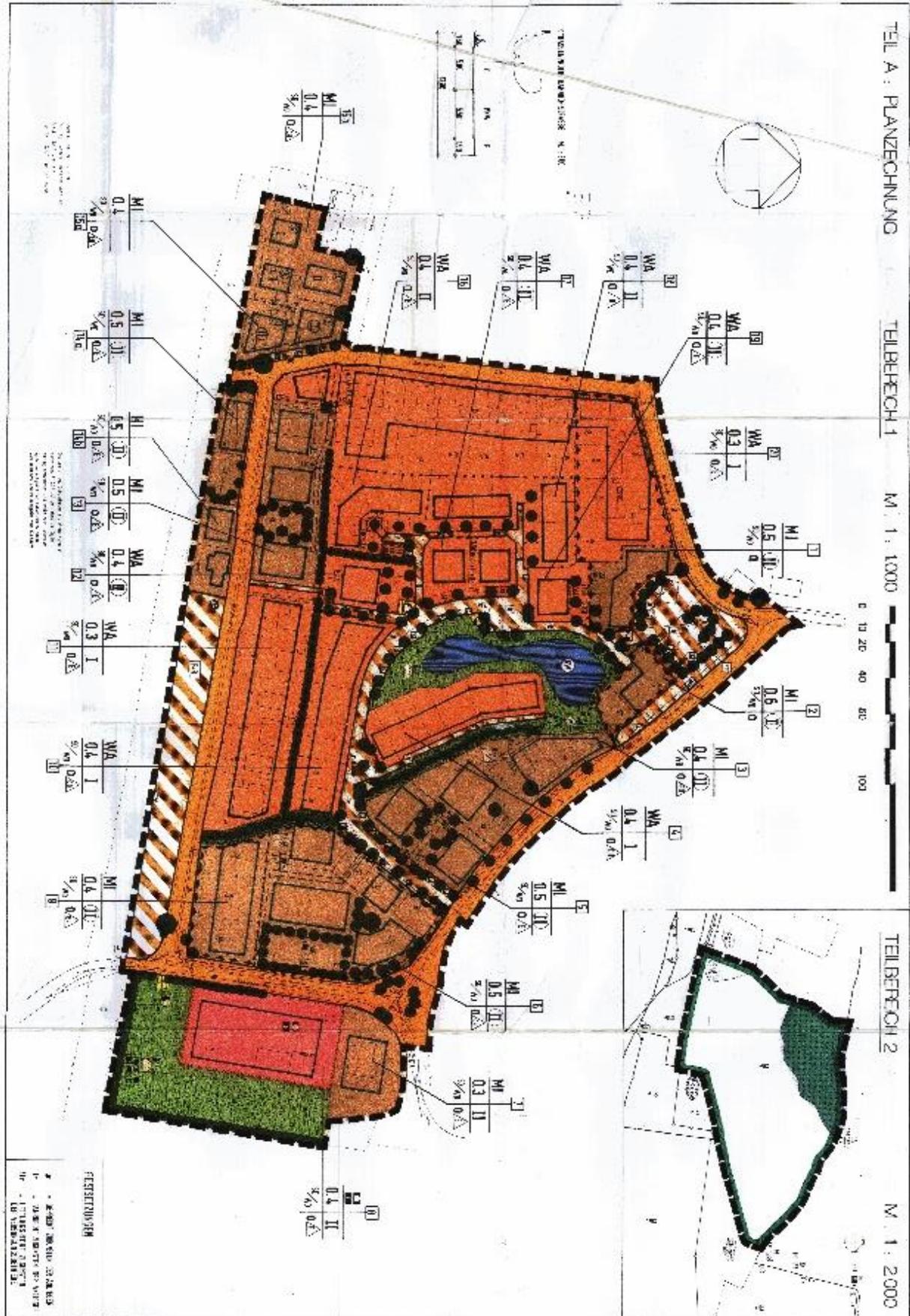
Gegenüberstellung Plangeltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und Planänderung

Mit Geltungsbereich der 3. Änderung B-Plan Nr. 10 und vorgesehener Baugrenze



Anlage & Planzeichnung Teil A (Ursprungsbebauungsplan)

SATZUNG DER GEMEINDE MELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10
 FÜR DAS GEBIET: 'DORFMITTE MELSDORF'



Anlage'

Text Teil B (Ursprungsbebauungsplan)

TEIL B : TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(1) In den Teilgebieten mit zwingend zweigeschossiger Bebauung werden ausnahmsweise eingeschossige Bauteile und Umbauten zugelassen, wenn diese untergeordnet sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

In den Teilgebieten 13 und 15 wird die Firsthöhe auf höchstens 10,5 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt - im Teilgebiet 14 auf 11,5 m. Bei Eckgrundstücken gilt die traufseitige Verkehrsfläche als maßgeblich.

3. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.4, 5 u.9 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs.5 i. V. m. Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in den Teilgebieten 13 bis 15 ausgeschlossen.

(2) Vergnügungsstätten sind in allen Teilgebieten unzulässig

(3) In den Teilgebieten 14 a und 15 a sind in allen Vollgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den Teilgebieten 13 und 14 sind höchstens 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Hausgruppen zählt eine Reihenhausscheibe als eine Wohnung

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) In Teilgebiet 16 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Hausgruppe über 50 m Länge zulässig.

(2) In Teilgebiet 18 sind, abweichend von der Festsetzung Hausgruppe, in den oberen Geschossen Fenster und Türöffnungen zu den seitlichen Grenzabständen hinaus zugelassen, wenn sichergestellt ist, daß in den Wand- und Dachflächen des angrenzenden Gebäudes keine Öffnungen vorhanden sind .

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

In den Teilgebieten 13 u. 15 werden mindestens 25 m² Fläche für Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit festgesetzt.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

(1) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen. (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedigungen und gärtnerische Anlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante.

(2) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, beidseitig parallel zu den Knicks sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB
i. V. m. § 8 LNatSchG)

(1) Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Hecken und Gehölze darf entsprechend DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

(2) Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Straßenbäume in einer Größe von ca. 2,5 m x 2,5 m darf gemäß DIN 18 920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

(3) Zu pflanzende Gehölze sind nur als heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen.

(4) Im Bereich der mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzten privaten Grünfläche (Knick) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Im Einwirkungsbereich dürfen keine Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den Pflanzen führen können.

(5) Lücken im vorhandenen Knicknetz sind zu schließen. Soweit notwendig, ist der Wall wieder herzurichten. Zur Bepflanzung sind Gehölzarten zu wählen, wie sie in den in der Umgebung vorhandenen Wallhecken vorkommen.

(6) Bei Herstellung der Park- und Stellplätze ist mind. je fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

(7) Der Mindestabstand eines Baumes oder Gehölzes zu den Gleisen muß der zu erwartenden Wuchshöhe entsprechen; die Bepflanzung ist so zu wählen, daß sie durch ihren artbedingten Wuchs die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht beeinträchtigt.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von Seiten der K 3 (Dorfstraße) und der K 4 (Ostteil Rothenhofer Weg) sind in den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 20 (Nordteil) Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und zur Schallseite orientiert sind gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.