

## Gemeinde Dellstedt

(Kreis Dithmarschen)

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

für das Teilgebiet

**„westlich der Straße Lökenkoppel, nördlich und östlich des Kirch-  
weges“**

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 06.05.2015

## 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

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>3</b>
2.1	Zahl der Vollgeschosse	3
2.2	Tauf- und Firsthöhe, Dachneigung	3
2.3	Einfahrten (Baugrundstücke 15 und 16)	3
<b>3.</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>4</b>

# Gemeinde Dellstedt

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

für das Teilgebiet

**„westlich der Straße Lökenkoppel, nördlich und östlich des Kirchweges“**

## 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 Änderungsbereich umfasst damit die Flurstücke 62/10 bis 62/13 vollständig, sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 61/3 und 65 (Kirchweg) der Flur 11 in der Gemeinde und Gemarkung Dellstedt sowie ein untergeordnetes Teilstück von Flurstück 19 (Kirchweg) der Flur 10. Er ist insgesamt ca. 1,0 ha groß.

Der vom Kirchweg abgehende Stichweg wurde zwischenzeitlich realisiert. Die Anlagen der technischen Infrastruktur wurden ebenfalls hergestellt. Westlich der Lökenkoppel wurden 3 Baugrundstücke zwischenzeitlich bebaut.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktuellen 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 Änderungen im Bereich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Dachneigung verbunden.

Darüber hinaus sind für zwei im Westen, östlich des Kirchweges, liegende Grundstücke sowie zur Realisierung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde jeweils Grundstückszufahrten planungsrechtlich abzusichern.

Durch die Planänderungen ergibt sich eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und eine optimierte Erschließung einzelner Grundstücke. Insoweit handelt es sich um eine Nachverdichtung bereits verbindlich überplanter und erschlossener Flächen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die zulässige Grundfläche liegt entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung bei ca. 2.200 m<sup>2</sup> (GRZ 0,3). Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Die nächst-gelegenen Natura-2000-Gebiete befinden sich im Abstand von ca. 650 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 Windkraftanlagen 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

### 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 zulässig (bisher eins).

### 2.2 Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung

Die bisherige Festsetzung einer Traufhöhe mit einer Beschränkung auf 4,0 m kann im Zuge einer zweigeschossigen Bauweise nicht aufrechterhalten werden. Eine Traufhöhe wird zukünftig nicht mehr festgesetzt.

Alternativ zur Traufhöhe wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, um sowohl für ein- als auch zweigeschossige Gebäude eine maximal zulässige Höhe vorzugeben und das Plangebiet weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Da die Gesamthöhe über die Firsthöhe hinreichend definiert wird, ist eine Festsetzung von Dachneigungen im Zuge der Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) entbehrlich. Die entsprechende Regelung unter Ziffer 2.1 Spiegelstrich 2 – Dachneigung und Spiegelstrich 3 - Ausnahmen (zur Dachneigung) entfallen ersatzlos. Alle sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten unverändert fort.

### 2.3 Einfahrten (Baugrundstücke 15 und 16)

Für die beiden Baugrundstücke im Westen des Änderungsbereichs (Baugrundstücke 15 und 16) östlich des Kirchweges, der hier Richtung Norden verzweigt, ist im Norden von Grundstück 15 und im Norden von Grundstück 16 jeweils eine Grundstückseinfahrt von 6 m Breite zulässig. Nördlich von Grundstück 16 setzt sich die zulässige Zufahrt auf Höhe des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Erschließung desselben bis zur Plangebietsgrenze fort (ca. 2 m Breite zusätzlich).

In diesem Bereich befindet sich durchgängig die Festsetzung einer ‚Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern‘. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindeeigenen, öffentlichen Straßengrundstücks. Die Fläche mit Pflanzbindungen weist derzeit im betroffenen Straßenabschnitt keine Gehölzstrukturen auf. Das Gebot der Pflanzbindung kann an 2 Stellen auf einer Gesamtlänge von maximal (8 m + 6 m =) 14 m für die notwendigen Grundstückzufahrten unterbrochen werden.

Anlage 1 zeigt die vorgesehene Lage der geplanten Einfahrten als Darstellung ohne Normcharakter. Zur besseren Orientierung wurden der vorgesehene Grundstückszu-

schnitt sowie die Nummerierung der Baugrundstücke in Anlehnung an den Ausgangsbauungsplan ebenfalls in Anlage 1 übernommen.

Die Erschließung der Baugrundstücke 15 und 16 vom angrenzenden Kirchweg aus war bereits Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 (siehe dort, Ziffer 1.7 der Begründung). Aufgrund der ohnehin geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend § 31 (2) Nr. 3 BauGB nicht in Aussicht gestellt (Telefonat Maaßen / Hansen vom 12.11.2014).

### 3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 und der 1. Änderung und Ergänzung gelten unverändert fort.

Die Übernahme der Unterhaltungslast für das Gewässer Nr. 031901 durch die Gemeinde Dellstedt ist mit dem zuständigen Sielverband schriftlich zu vereinbaren. Die Unterhaltungslast wird vor Abverkauf des Grundstücks auf die Gemeinde übertragen.

Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG, die Bestandsschutz haben.

Im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse wird die Empfehlung ausgesprochen, durch zusätzliche Rückstaeinrichtungen, Verwallungen und zusätzliche Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zusätzlich Vorsorge zu treffen.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; die Erstellung der Zufahrten wird mit den zukünftigen Eigentümern kaufvertraglich geregelt. Sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Dellstedt, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2015

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)