

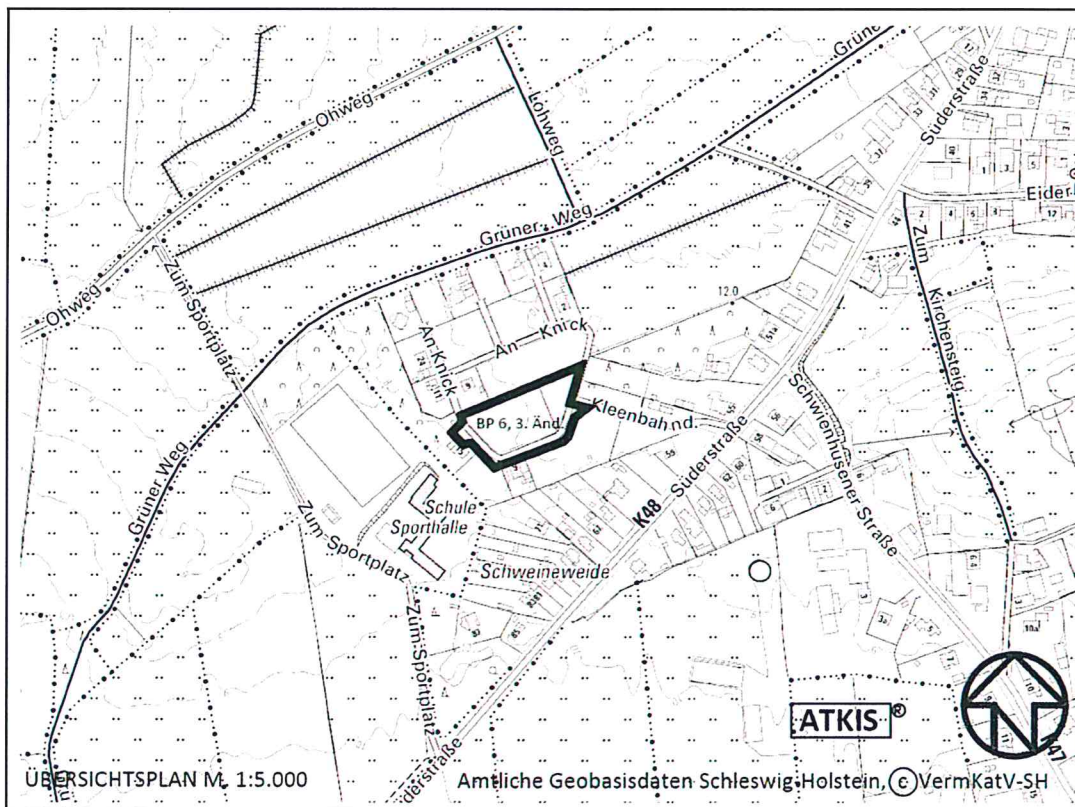
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung der Gemeinde Delve



für das Gebiet

„nördlich der Straße Vörwin und südlich der Straße An Knick“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: November 2020

Verfasser: Dipl.- Ing. Hermann Dirks
B.Sc. Martin Pooch

1. Planungsrechtliche Grundsituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbauflächen - W - nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 6, 3. Änderung der Gemeinde Delve wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich im südlich-zentralen Teil des vorhandenen Siedlungskörpers der Gemeinde Delve.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch Wohnbaugrundstücke südlich der Straße „An Knick“,
- im Westen und Süden durch Wohnbaugrundstücke im Anschluss an die Straße „Vörwin“,
- im Osten durch Wohnbaugrundstücke beidseitig der Straße „Kleenbahndamm“.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 9 m NHN ohne nennenswerte topographische Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Gemeinde Delve insgesamt 700 Einwohner auf. Delve ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve, der im Jahre 2001 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 30 Baugrundstücken, die weit überwiegend dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zugeführt werden sollen.

Der B-Plan Nr. 6 setzt für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem damals gültigen § 92 Abs. 4 LBO fest.

Im Jahre 2002 wurde im Zuge einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 für einige der Baugrundstücke die Nutzung durch Reetdächer ermöglicht. Durch eine 2. Änderung wurden im Jahre 2019 die baugestalterischen Festsetzungen insgesamt aktualisiert.

Zwischenzeitlich stellte die Gemeinde Delve fest, dass sich in der Gemeinde neben einer widererwachten Nachfrage nach „Einfamilienhausgrundstücken“ zunehmend eine Nachfrage nach kleineren kompakten Wohneinheiten ergeben hat, die derzeit nicht bedient werden kann. Auch innerhalb des B-Planes Nr. 6 befinden sich keine Flächen, die entsprechende Bauformen zulassen. Aus diesem Grunde beschloss die Gemeinde für geeignete zusammenhängende noch nicht baulich genutzte Flächen im Zuge einer 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der gewünschten Bauformen zu schaffen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GRZ von 0,30** festgesetzt. Insgesamt kann somit ein für die vorhandenen umgebenden dörflich geprägten Siedlungsbereiche durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt werden.

Die **zulässige Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß wird für alle Baugrundstücke mit **I** festgesetzt, um den ländlichen Charakter des Wohnquartiers zu unterstreichen.

Bereits die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 weist diese Festsetzungen auf; weitergehende Regelungen der Art der baulichen Nutzung (Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Baugrundstück mit 2) sowie der Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) werden in der vorliegenden Planänderung nicht mehr getroffen, um die eingangs skizzierte gewünschte Bauform zuzulassen.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Baufläche ein „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubaren Grundstücksfläche, in der Hauptgebäude platziert werden können. Die Baugrenzen orientieren sich -wie bisher- weitgehend am Verlauf der Verkehrsflächen.

Die vorhandene Straße „Vörwinn“ wird als festgesetzte **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit dem besonderen Nutzungszweck **verkehrsberuhigter Bereich** Bestandteil der vorliegenden Planung, die somit alle Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweist.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen sowie die künftig entfallenden Flurstücksgrenzen Bestandteil der Planzeichnung.

Der **TEXT - TEIL B** der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 besteht aus dem überwiegenden Teil der bereits vorhandenen Textteile des B-Planes Nr. 6 sowie der 2. Änderung des Planes. Der **Pkt. 2.5 (Garagen)** wird im Sinne der gemeindlichen Planungsintensitäten aktualisiert; Regelungen zur Ausführung von Carports entfallen zukünftig.

Der ebenfalls in diesem Zusammenhang aufgeführte **Pkt. 2.6 (Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO)** wird ersatzlos gestrichen.

Ergänzend wird unter **Pkt. 4 - Stellplätze** nunmehr festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze herzurichten sind.

Hierdurch kann eine wesentliche Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch private ruhende Verkehre erzielt werden.

Ebenfalls ergänzend werden unter **Pkt. 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt.

Im Detail wird festgelegt, dass Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist allgemein ebenso unzulässig wie die Nutzung von Kunstrasen.

Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt; die natürliche Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Steingärten sowie die Verwendung von Kunststoff-Rasen dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht angetastet werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Delve.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Am 07.07.2020 erfolgte eine Begehung des Änderungsbereiches. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.000 m² und stellt sich als intensiv gepflegte artenarme Grünfläche dar. Strauch-, Gehölz- oder Gewässerstrukturen waren nicht vorhanden. Im Norden außerhalb des Änderungsbereiches finden derzeit aktive Bautätigkeiten (Wohnungsbau) statt.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes über den zugehörigen Grünordnungsplan geregelt und sind weiterhin gültig (vgl. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Delve).

Ergänzend werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung sind Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsflächen und Bebauung) als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung von Vorgärtenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von **Kies- oder Steingärten** ist ebenso **allgemein unzulässig** wie die Verwendung von **Kunstrasen**.

Mit Hilfe der Festsetzungen wird dem aktuellen und stetig steigenden Trend zur Anlage von Kies- und Steinflächen entgegnet, der sich negativ auf den Naturhaushalt auswirkt. Zum einen geht bei der Anlage von Kies- und Steinflächen potentieller Teillebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren, zum anderen erhitzen sich „Steingärten“ im Vergleich zu naturnahen Grünflächen, was sich negativ auf kleinklimatische Funktionen auswirkt. Darüber hinaus wird der Wasserhaushalt gestört, insbesondere wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verwendet werden.

6. Artenschutz

Durch die vorzufindenden Strukturen (Begehung erfolgte am 07.07.2020) und durch die umliegenden Störeinflüsse (aktive Bautätigkeiten, Anliegerverkehr) bestehen insgesamt keine Lebensraumansprüche für die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie für alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie.

Mit der Realisierung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten erwartet.

7. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

| Bruttofläche | m ² | % |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Allgemeines Wohngebiet - WA | 3.118 | 78,13 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 873 | 21,87 |
| Gesamt | 3.991 | 100 |

11. Kosten

Aus der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstehen der Gemeinde Delve neben den Planungskosten keine weiteren zusätzlichen Aufwendungen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Delve bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Delve, den 12.11.2020



- Bürgermeister -

12. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

GEMEINDE DELVE (2001): Flächennutzungsplan mit Begründung

GEMEINDE DELVE (2001): Bebauungsplan Nr. 6 mit Begründung und Grünordnungsplan

GEMEINDE DELVE (2002): Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung mit Begründung

GEMEINDE DELVE (2019): Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung mit Begründung

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert.

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)