



Gemeinde Schackendorf

Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung

für das Gebiet

„Hauptstraße 2 – 4 und 3 – 13b, Twiete 1 – 11 und 2 – 10 sowie Altdorf 1 – 15 und 8 - 26“

Begründung

Entwurf Februar 2023
§§ 4 (2), 3 (2) BauGB TöB-Beteiligung, öffentliche Auslegung

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

4.3 Gestaltung

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

5 Hinweise

Anlage: Übersichtsplan ohne Normcharakter

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schackendorf hat auf ihrer Sitzung am 23. Februar 2023 beschlossen, für das Gebiet „Hauptstraße 2 – 4 und 3 – 13b, Twiete 1 – 11 und 2 – 10 sowie Altdorf 1 – 15 und 8 - 26“ den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung aufzustellen. Mit der Planung soll städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt und eine ortsangepasste, geordnete Nachverdichtung sichergestellt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht berührt. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten oder eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach dem Bundesimmissionsschutz.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst innerörtlich gelegene, bereits bebaute Flächen. Zusammen besitzen diese Flächen eine Plangebietsgröße von ca. 5,67 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem der Begründung anliegenden Übersichtsplan ohne Normcharakter.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde seinerzeit von der Gemeinde als notwendig betrachtet, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und dabei aber eine geordnete Nachverdichtung zuzulassen.

Aufgrund des vorrangig durch die Nähe zu Bad Segeberg und die günstige Verkehrsanbindung bedingten, immer stärker werdenden Siedlungsdrucks bestand die Befürchtung, dass es ohne eine regelnde Bauleitplanung mit einer ungeordneten, das Ortsbild belastenden Nachverdichtung kommen könnte.

Die wesentlichen Ziele wurden u.a. wie folgt formuliert:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung mit dem Ziel bestehende Nutzungsintensitäten zu erhalten,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Wahrung des dorftypischen Ortsbildes.

In jüngster Vergangenheit hat sich innerhalb der Ortslage gezeigt, dass die seinerzeit getroffenen Festsetzungen nicht ausreichend sind, die angestrebten Ziele zufriedenstellend zu sichern.

Eine Überprüfung im Rahmen einer Bauvoranfrage ergab zudem, dass die nachrichtliche Darstellung des westlich des Grundstücks Twiete 9, östlich der Grundstücke Twiete 11, Hauptstraße 3 und 3A Knicks fehlerhaft ist und korrigiert werden sollte.

4 Planungsinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung

In der Ursprungsplanung wurde auf die Festsetzung einer max. Traufhöhe verzichtet und nur eine max. Firsthöhe festgesetzt. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer max. Traufhöhe besteht die Möglichkeit zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude. Diese werden von der Gemeinde als ortsuntypisch und ortsbildbelastend beurteilt. Die Festsetzung einer max. Traufhöhe sichert – unabhängig von einer bauordnungsrechtlichen Prüfung/Beurteilung – ein eingeschossiges Erscheinungsbild neuer Baukörper.

4.2 Bauweise, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Der Ursprungsplan lässt ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zu. Diese Festsetzung bleibt unverändert. In der Anwendung der Vorschrift hat sich gezeigt, dass diese im Baugenehmigungsverfahren zu Irritationen führt. Dies hat zur Folge, dass faktische Doppelhäuser bauordnungsrechtlich als Einzelhäuser eingestuft werden könnten, mit der Folge, dass die Mindestgrundstücksgößen für ein Doppelhaus (450 m² je Doppelhaushälfte, 650 m² je Einzelhaus) bei diesen faktischen Doppelhäusern unterlaufen würden. Dies widerspricht der Zielsetzung der Gemeinde, auch zum Schutz der Wohnruhe nur eine moderate Nachverdichtung zuzulassen, um so das dorftypische Erscheinungsbild zu wahren und insbesondere einen möglichst hohen Anteil an unbebauter Freifläche auf den Grundstücken zu gewährleisten. Hierzu gehört es, den Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen etc. auf ein grundstücks- und gebietsverträgliches Maß zu beschränken.

Um dies zu sichern, wird je Einzelhaus nur noch (1) eine Wohneinheit zugelassen. Die Gemeinde möchte jedoch eine klassische Einliegerwohnung für die Kinder, die Großeltern oder eine Pflegekraft nicht grundsätzlich ausschließen. Aus diesem

Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweiten Wohnung in Einzelhäusern festgesetzt. Voraussetzungen für eine zweite Wohneinheit sind:

- die bauliche Unterordnung gegenüber der Hauptwohnung,
- die Lage der zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss,
- keine zweite Zufahrt zum Wohngebäude,
- keine Nebenanlagen für die zweite Wohnung.

Diese Prüfung erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Bei Vorliegen der Voraussetzungen erfolgt erst dann die weitere Entscheidung über eine Zulässigkeit. Die Gemeinde trifft jeweils im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen die Entscheidung, ob sie ihr Einvernehmen für eine Ausnahme erteilt.

4.3 Gestaltung

Die Gemeinde betrachtet eine klassische optische Eingeschossigkeit mit mittig verlaufenden Dachfirsten als ortstypisch und beurteilt Pultdächer und Staffelgeschoss als Ortsbild belastend. Aus diesem Grund werden gestalterische Festsetzungen zur Sicherung eines harmonischen Einfügens von Neubauten in den Bestand getroffen. Zusätzliche Festsetzungen zur Beschränkung von Vorsprüngen, Gauben und Loggien sorgen dafür, dass diese Ziele nicht unterlaufen werden können.

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

Nachdem mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden konnte, dass die nachrichtliche Übernahme des Knicks westlich des Grundstücks Twiete 9, östlich der Grundstücke Twiete 11, Hauptstraße 3 und 3A im Ursprungsplan fehlerhaft ist, ist die Festsetzung eines beidseitigen 3 m breiten Knickschutzstreifens obsolet. Knick und Knickschutzstreifen entfallen zukünftig.

Übersicht

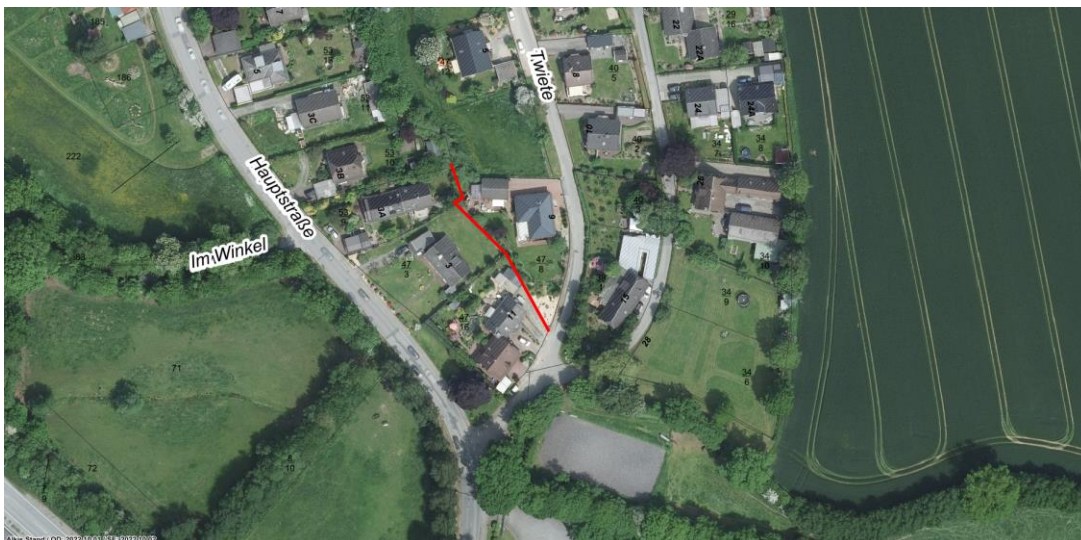


Abb. 1: rote Linie = Knick und Knickschutzstreifen entfallen, ohne Maßstab

5 Hinweise

5.1 Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

5.2 Die allgemeine Eingriffsregelung, der gesetzliche Biotopschutz und der besondere Artenschutz werden von der Planung nicht berührt.

Gemeinde Schackendorf
Der Bürgermeister

Schackendorf, den

(Bürgermeister)