

# GEMEINDE DRELSDORF

## KREIS NORDFRIESLAND

### BEBAUUNGSPLAN NR. 16

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

#### Begründung



Verfahrensstand: Januar 2021

Aufgestellt:

**Jappsen · Todt · Bahnsen**  
PartmbB **JB**  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner  
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

## Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet.....	3
1.1	Bestand .....	3
2	Grundlagen .....	3
3	Ziele .....	4
4	Planerische Vorgaben .....	5
5	Verkehrliche Erschließung.....	7
6	Entwicklung (Standort/ Standortalternativen).....	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen.....	8
8	Allgemeines Wohngebiet -WA-.....	8
8.1	Das Maß der baulichen Nutzung .....	8
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
8.3	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
8.4	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung .....	9
8.5	Fassade.....	10
8.6	Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser.....	10
8.6.1	Wintergärten .....	10
8.6.2	Garagen und Nebenanlagen .....	10
8.6.3	Gewächshäuser, Garten und Speilhäuser .....	10
8.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
9	Ver- und Entsorgung.....	11
9.1	Wasserversorgung.....	11
9.2	Löschwasserversorgung.....	11
9.3	Stromversorgung .....	12
9.4	Telekommunikation.....	12
9.5	Abwasserbeseitigung.....	13
9.6	Abfallbeseitigung .....	14
9.7	Immissionsschutz .....	14
10	Natur und Landschaft .....	14
10.1	Knickausgleich.....	14
11	Hinweise .....	16
11.1	Denkmalschutz .....	16
11.2	Kampfmittel:.....	16
11.3	Bodenschutz: .....	16
12	Rechtsgrundlage.....	17
	Anlage 1: Pflanzliste .....	19

## **1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich, nördlich und westlich des Karkenwegs, südlich des Süderwegs und östlich der Straße Kniepenberg im Innenbereich der Gemeinde Drelsdorf.

Der Plangeltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 251, Flur 495 und 496 Gemarkung und Gemeinde Drelsdorf.

Umliegend begrenzt wird der ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich durch die bestehende Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### **1.1 Bestand**

Die Flächen des Plangebietes werden z.T. als Grünland und als Wohnbaugrundstücke mit großzügigen Gartenflächen genutzt.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist von dem Karkenweg und Süderweg als Koppelzufahrt vorhanden.

Das Plangebiet wird in der mittigen Grundstücksgrenze durch einen Knick begrenzt.

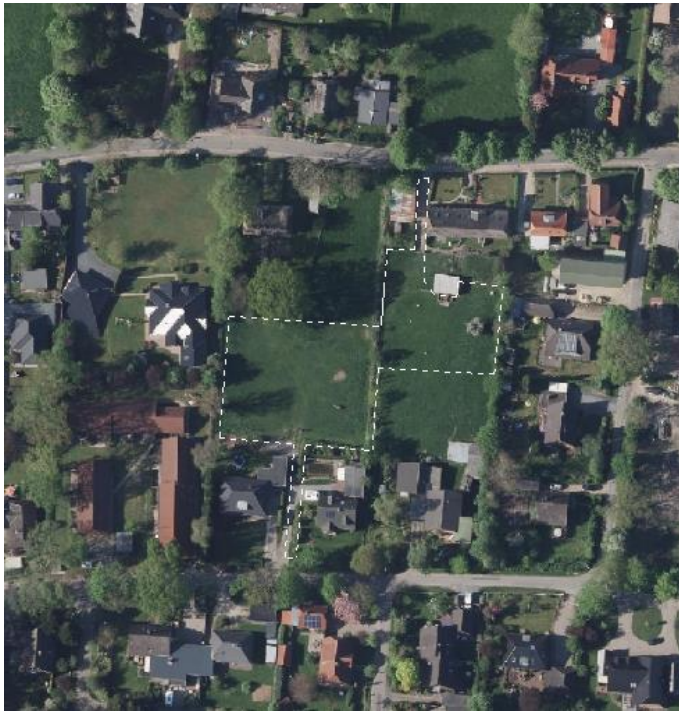
## **2 Grundlagen**

Die am westlichen Geestrand, wenige Kilometer östlich von Bredstedt gelegene Gemeinde Drelsdorf hat rund 1.200 Einwohner. Das Dorf bietet neben einem Kindergarten und einer Grundschule großzügige Sportanlagen, ein Freibad, Museen, eine evangelische Kirche und ein reges Vereinsleben in Sport und Kultur. Eine Vielzahl an ortsansässigen Firmen und Handwerksbetriebe, Gaststätten und eine Bäckerei bereichern das Dorfleben.

Die durch das Gemeindegebiet verlaufende Landstraße 28 ermöglicht eine gute verkehrliche Anbindung. Dank des bestehenden öffentlichen Personennahverkehrs und des „Dorf-auto/ Carsharing“- Angebots gelangt man auch ohne eigenes Auto schnell in die größeren Ortschaften der Umgebung.

Das Potential der Gemeinde Drelsdorf haben auch viele Bauwillige erkannt und die Nachfrage nach Bauland ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Besonders Einfamilienhäuser für junge Familien sind gefragt.

Durch die Ausweisung eines neuen WA mittels der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.16 wird Bauland für Eigenheime in ruhiger und naturnaher Lage, ohne Durchgangsverkehr, geschaffen.



Quelle: DA Nord

Das Plangebiet wird als Grünland für die Nebengebäude genutzt.

### 3 Ziele

Die vorliegende Planung dient dazu, zukünftig Wohnbaugrundstücke für Bürgerinnen, die sich in Drelsdorf endgültig niederlassen möchten, anbieten zu können.

Hauptanliegen der Gemeinde ist es dabei, die konkrete Nachfrage an Bauplätzen von Bauinteressierten aus Drelsdorf selbst decken zu können. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 16 ist es außerdem, der Abwanderung vorzubeugen und der Gemeinde Raum für Entwicklungsmöglichkeiten und bauliche Veränderungen geben zu können. Sozial stabile Wohnstrukturen sollen erhalten und die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung gestärkt werden. Auch dem demographischen Wandel wird so entgegengewirkt.

In der Gemeinde Drelsdorf besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,35 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Drelsdorf entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Der Planbereiches liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB) der Gemeinde und ist bisher nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Eine Erschließung der Grundstücke und damit auch eine Bebauung ist nur über angrenzende Privatgrundstücke möglich. Die Gemeinde Drelsdorf ist bestrebt, im Rahmen der Innenentwicklung unbebaute Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit den vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Als Entwicklungspotential wurden 3 noch bebaubare Grundstücke im Innenbereich der Gemeinde Drelsdorf dargestellt (Flächennummer 36).

Die Gemeinde möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die beschriebenen Potentiale nutzen und eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ermöglichen.

Konkret sollen hierzu drei zusätzliche Baufelder für weitere Wohngebäude ausgewiesen werden.

Gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) steht der Gemeinde Drelsdorf ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 60 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zu. In den Jahren bis 2018 wurden hiervon bereits 3 Wohneinheiten errichtet. Durch den Bebauungsplan Nr. 15 werden 21 Wohnbaugrundstücke entstehen. Insofern ist sichergestellt, dass durch die vorgesehene Planung, auch unter Berücksichtigung der freien Flächen im Innenbereich, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen eingehalten wird.

Mit der geplanten Nachverdichtung der Wohnbebauung kommt die Gemeinde Drelsdorf auch dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich.

Die Bebauung der bestehenden Wohnbaugebiete soll mit den entsprechenden gestalterischen Vorgaben und Festsetzungen fortgeführt werden. Die Begrenzung des Baufeldes erfolgt durch eine Baugrenze. Zudem wurden vielfältige Festsetzungen (z.B. zu Dachform und -neigung, Firstrichtung, Sockelhöhen, Garagen und Stellplätzen) getroffen

Im Plangebiet sollen 3 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 790 bis 1000 m<sup>2</sup> für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die sich in Größe und Gestaltung in die Bebauung der Umgebung einfügen.

Zu den geplanten Baumaßnahmen liegen der Gemeinde bereits konkrete Anfragen vor. Die neue Baufläche liegt mittig der vorhandenen Wohnbebauungen und ergänzt die Bebauung maßvoll und städtebaulich sinnvoll.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem in Ziffer 2.7 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, wonach u.a. neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden sind.

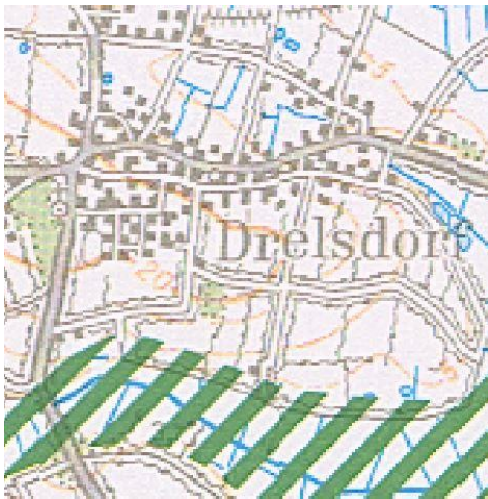
Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke soll von dem Süderweg und von dem Karkenweg aus erfolgen.

#### **4 Planerische Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



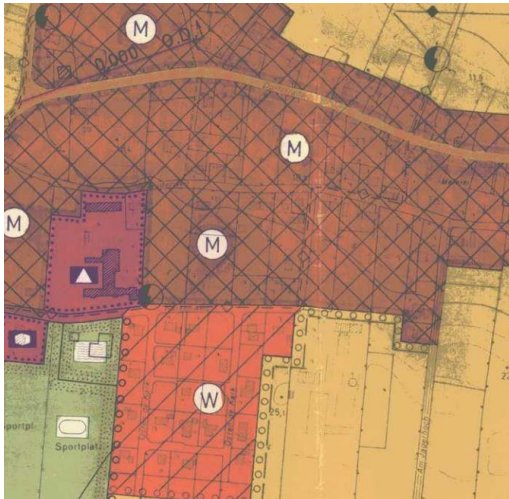
Im **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) ist der Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.



Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum V und in dem Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, wird der Planbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.



Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) und im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplan werden zum Planbereich selbst keine Aussagen gemacht.



In dem rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Drelsdorf sind die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich zum Teil Wohnbauflächen.

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr.16 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Drelsdorfs durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr.16 angefertigt.

Der Planbereich in der Gemeinde Drelsdorf ist kein direkter Bestandteil des Netzes **NATURA 2000** und nicht direkt betroffen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über eine Anbindung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger an den Karckenweg im Süden und an den Süderweg im Norden gesichert.

## 6 Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)

Im Rahmen der Vorprüfung des Bebauungsplan Nr.16 wurden die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde untersucht.

Im Innenbereich stehen Grundstücke zur Verfügung, die eine Nachverdichtung ermöglichen. Im Rahmen der vorhandenen Baugebiete (Innenentwicklung: Fläche 36) ist diese lediglich in Form der geplanten Umsetzung des Bebauungsplan Nr.16 möglich.

Ohne Bauleitplanung sind diese allerdings nicht entwicklungsfähig, da sie in der Regel keine Erschließung haben.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich als geeignet zur Ausweisung von Wohnbebauung erwiesen.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr.16 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Diese Satzung soll den Bauherren eine Planungshilfe geben sowie eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden.

Um im betreffenden Bereich ein einheitliches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, orientieren sich die textlichen Festsetzungen stark an denen der ursprünglichen Bebauungspläne der Gemeinde, mit einigen wenigen Anpassungen.

## **8 Allgemeines Wohngebiet -WA-**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach §4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund der gemeindlichen Ziele dieses Plangebietes unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

### **8.1 Das Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in ihrer Gestaltung an der umliegenden Bebauung orientieren. Des Weiteren sind nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Sinn und Zweck der Festsetzungen ist es, die bestehenden und gewünschten Erfordernisse der Gemeinde widerzuspiegeln.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird fortgeführt mit der Festsetzung einer Wohngebietsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend, da es sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung orientiert.

Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken. Die GRZ liegt



hierbei im Vergleich zu den Bebauungsplänen in der Umgebung ebenfalls bei der dort festgesetzten GRZ von meist 0,20.

Indem eine max. Firsthöhe von 9,00 m und eine max. Traufhöhe von 3,50 m festgelegt wird, sollen störend überragende Bauten verhindert werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 30 cm über mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitt liegen. Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garten- und Spielhäuser sowie Gewächshäuser ist die Höhe der baulichen Anlagen stärker eingeschränkt.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch soll eine gehäufte Ansammlung von kleinen Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen entgegengewirkt sowie eine möglichst ungestörte „Wohnruhe“ erzielt werden.

## **8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

Zum Schutz, der vorhandenen Knicks, ist die Errichtung von baulichen Anlagen erst in einem Abstand von mehr als 3 m zum Wallfuß von festgesetzten Knicks zulässig.

Der Knickschutzstreifen wird mit einer Breite von 3 m ab dem Knickfuß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Grünflächen zusätzlichen Abstand.

## **8.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden baugestalterische Festsetzungen aufgestellt, die sich an der Umgebung orientieren. Trotz der freien Wahl der Gestaltung soll so dennoch eine gewisse Ruhe in das Erscheinungsbild des Gebietes gebracht werden.

## **8.4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Entsprechend der umliegenden Bebauung und zur Wahrung der ortstypischen Struktur sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Einfarbige matte nichtglänzende Eindeckung mit Dachpfannen in den Farben Rot, Braun, Grau oder Schwarz.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.

## **8.5 Fassade**

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen, sind ortstypisch einfarbiges Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun, Hellgrau und Anthrazit zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.

Die Pflicht zur farblichen Anpassung der Fassadenverkleidung ab Erdgeschossdecke dient als Hilfestellung für die Bauherren.

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

## **8.6 Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser**

Die Festsetzungen sollen eine ortstypische Bebauung sichern und den Flächenverbrauch minimieren.

Die Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten sind für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend. Die Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Einfügung in den Planbereich.

### **8.6.1 Wintergärten**

Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Ihre maximale Grundfläche wird auf 30 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.

### **8.6.2 Garagen und Nebenanlagen**

Um optisch im Straßen- und Ortsbild nicht hervorzustechen, müssen Garagen und Nebenanlagen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Freistehend sind sie auch in Holzbauweise als offene Garagen (Carports) mit integriertem, geschlossenem Abstellraum zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gerätehauses, darf 60 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.

### **8.6.3 Gewächshäuser, Garten und Spielhäuser**

Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und für Garten und Spielhäuser eine max. Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m.

Die Festsetzungen zu, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

Gewächshäuser sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig.

Für Garten- und Spielhäuser wird keine Festsetzung zur Fassade getroffen.

### **8.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Diese Beschränkungen sollen eine regionaltypische Bepflanzung sichern und die Vollversiegelung minimieren. Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Schotterrasen, Betongrasstein, Pflaster) zulässig.

Es sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).

Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von festgesetzten Knicks zulässig.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut. Das Plangebiet wird in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Anschlüssen an die öffentlichen Netze gesichert.

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Nord. Die Leitungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

Es ist zu beachten, dass bei der Festlegung der Versorgungsstrassen für die Wasserversorgungsleitungen eine mindestens 0,70 m breite Trasse, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss, zu berücksichtigen ist

### **9.2 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Drelsdorf grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens 2 h sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten DIN 3222 einzubauen. Die Standorte sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Anzahl und Standorte der erforderlichen Hydranten sind mit der Bauaufsicht/ Brandschutzdienststelle und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z.B. aufgrund der zunehmenden Verminderung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen.

Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/ Brandschutzdienststelle abzusprechen.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger über das vorhandene Ortsnetz. Die Planungen sind frühzeitig mit der Planungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG abzugleichen.

Wie die späteren Gebäude und Betriebe an das Strom- bzw. Erdgasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

Damit eine frühzeitige Abstimmung über die Legung der Leitungen mit der erschließenden Tiefbaufirma erfolgen kann, ist die Bauplanungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG über die Vergabe der Tiefbauarbeiten zu informieren.

### **9.4 Telekommunikation**

Der Betreiber prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird der Betreiber eine Ausbauentscheidung treffen.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es i.d.R. notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet dem Betreiber, schriftlich angezeigt werden.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten,

-dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH; PTI 11, Planungsanzeigen

Fackenburger Allee 31;23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach S 78 TKG wird sichergestellt.

Die Betreiber des Breitbandnetzes bitten i.d.R. um Berücksichtigung, aus Interesse an der Telekommunikationsversorgung ab Erschließungsplanung.

## **9.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Anlage zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) direkt zu versickern. Dies wird auch im Bebauungsplan NR. 15 so praktiziert.

Soweit über die geplante Versickerung des auf den später versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenabwassers hinaus eine Ableitung erfolgen muss, hat diese über gemeindliche Anlagen bis zur nächsten Einleitungsstelle in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes zu erfolgen.

Bei Anschluss an die vorhandene Regenkanalisation muss nachgewiesen werden, dass diese die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Abschlussminimierung eingeplant. Bezüglich des Schmutzwassers wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen, dass die Kläranlage noch ausreichende Reserven hat.

Es darf nur unbelastetes Wasser mittelbar und unmittelbar in die Verbandsgräben, der Verrohrungen eingeleitet werden. Es ist im Bedarfsfalle bei Neueinleitungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen dafür eine wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Nordfriesland einzuholen. Dem WBV sind in diesem Falle zeitgleich die entsprechenden Entwässerungsplanunterlagen mit der Einleitmengenberechnung unter Berücksichtigung der Verbandsgewässer zur Beteiligung vorzulegen.

## 9.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

## 9.7 Immissionsschutz

Im dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen, in der auch eine Wohnbebauung durchführbar wäre. Es sind keine Auswirkungen auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erwarten.

## 10 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr.16 nach dem Verfahren in *das beschleunigte Verfahren* gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

### Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

### Biotopschutz

Der Planbereich wird in entlang einer Grundstücksgrenze von einem Knick geteilt. Dieser ist jeweils nur zur Hälfte auf dem jeweiligen Grundstück.

Der genannte Bewuchs ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG und § 1 Nr. 10 der Biotopverordnung (2009) als Knick zu bewerten und untersteht damit dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Knickwälle werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Knickbestandteile werden mit dem vorhandenen Bewuchs entfernt und mit dem vorhandenen Material neu aufgesetzt. Zu den Knicks ist mit der Baugrenze ein Abstand vorgesehen. Zudem sind entlang des neu anzulegenden Knicks private Grünflächen „Knickschutzstreifen“ in einer Breite von 3 m in der Planzeichnung dargestellt. Entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen innerhalb dieser privaten Grünflächen nicht zulässig.

## 10.1 Knickausgleich

Die aktuelle Planung sieht vor, die Knicks in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. Diese Beeinträchtigungen von Flächen und Landschaftsbestandteilen besonderer Bedeutung führen können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Arten und Lebensgemeinschaften“ und müssen durch einen Pufferstreifen geschützt werden.

Auch ohne direkte Beseitigung können Knicks Beeinträchtigungen durch Isolation, Verinselung und veränderten, in der Regel erhöhten, Nutzungsdruck erfahren. Verursacht wird dies durch das Heranrücken der bebauten Fläche an den Knick und deren private Nutzung. Folgende Regelungen sind aufgezeigt:

- 1) Werden bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz angrenzende Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt, ist der ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.
- 2) Bei einer Bebauung einseitig oder beidseitig entlang von Knicks und Vorhaltung als öffentliche Grünfläche unter Zuschlag eines ausreichend bemessenen Pufferstreifens (mindestens 3 m zu jeder Seite) entlang der Grundstücke sowie Vorhaltung einer Trennung zu den Grundstücken, wird ein Ausgleich nicht erforderlich.
- 3) Bleibt der Knick in öffentlicher Hand mit einer Abgrenzung zu den Grundstücken, jedoch ohne einen Pufferstreifen, so ist für den Verlust der Werte und Funktionen des Knicks ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 zu erbringen. Der Knick liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Ausnahmegenehmigungsverfahren ist nicht notwendig.

Abweichend davon gibt die untere Naturschutzbehörde die Möglichkeit vor, die Knicks im Bebauungsplan als „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auszuweisen und im Umfang von 1:1 auszugleichen. Dies gilt für die Einbeziehung dieser Landschaftselemente in den Plangeltungsbereich. Diese Variante wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Für die Beseitigung von Knickabschnitten, Umlegung auf dem Grundstück, bedarf eines Ausgleiches im *Verhältnis 1:2* und einer Genehmigung.

#### Knickbeseitigung:

Es ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde für die Knickeingriffe zu stellen. Knickdurchbrüche und Entwidmungen können dabei gebündelt beantragt werden.

#### Zur Planung:

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises wird der mittig im Planbereich vorhandene Knick, Erdwall ohne Gehölze auf einer Länge von 42,50m umgelegt.

Für den Ersatz des vorhandenen Knickwall ohne Bepflanzung ist aufgrund der Aufwertung, durch Neuanlage mit Bepflanzung nur ein Ausgleich von 1:1 erforderlich.

Der Knick wird an die nördliche Grundstücksgrenze als Erdwall ohne Gehölze auf einer Länge von 51 m verschoben.

Die zusätzliche entstehende Länge von 8,50m wird neu angelegt, um den Knickwall an der nördlichen Grundstücksgrenze zu schließen. Die Anlegung des Knicks wird eine Tiefe von 3 m beanspruchen. Weiterhin wird ein 3 m Schutzabstand vor dem Knick eingerichtet, der von der Bebauung frei zu halten ist.

Mögliche Bepflanzungen des Knicks sind aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Pflanzliste im Anhang beigefügt.

Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Knicke sowie durch die im Bereich der Bebauung neu entstehenden Teillebensräume, Streuobstwiese für Vögel der sog. Allerweltsarten können artenschutzrechtliche Betroffenheit für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

## **11 Hinweise**

### **11.1 Denkmalschutz**

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Es ist jedoch darauf zu achten, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **11.2 Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Drelsdorf nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### **11.3 Bodenschutz:**

Bodenmanagement: Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau. Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig. Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial': Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz: Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen VerkehrswegeNetz zu orientieren. Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.



Hinweis: Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## 12 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreisdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. *Gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.* Diese Voraussetzung ist gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 (Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 900 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die zwischen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt.

Bei der Standortalternativenprüfung wurden Flächen der Innenentwicklung vorrangig geprüft. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich als geeignete zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Bebauung ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b genannter Schutzgüter. Unberührt der Regelung im § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten sind nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind keine weiteren geschützten Biotope betroffen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr.16 angefertigt.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 08.08.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert am 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002
- Landschaftsplan der Gemeinde Drelsdorf (in der Fassung von 1999)

(Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.)

Drelsdorf, den.....

.....  
Der Bürgermeister

## Anlage 1: Pflanzliste

Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 10.2 der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Joldelund:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hundsröse (*Rosa canina*).
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Weiden (*Salix spec.*)
- Rotbuch
- Zitterpappel
- Bluthartriegel
- Pfaffenhütchen
- Wildapfel
- Wildbirne