

Gemeinde Techelsdorf

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet zwischen Dorfstraße (K 15) und Oberweg und zwischen Dorfstraße (K 15) und nordöstlich Alter Schulweg einschl. ehemalige Hofstelle Höper mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Techelsdorf und weist eine Größe von ca. 3,5 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet zwischen Dorfstraße (K 15) und Oberweg und zwischen Dorfstraße (K 15) und nordöstlich Alter Schulweg einschl. ehemalige Hofstelle Höper.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten MD 5 bebaut. Der Teilbereich MD 5 im Nordosten sollte ein Entwicklungspotenzial von bis zu vier zusätzlichen Wohngebäuden schaffen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die Beurteilung von Bauvorhaben überwiegend § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens maßgeblich. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für einzelne Bereiche und die unbebauten Grundstücke im MD 5 gilt künftig § 35 BauGB als Außenbereichsvorschrift. Ob eine Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB erfolgt, ist im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen.

Die bebauten Bereiche des Plangebietes dieser Aufhebungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt. Die vorhandenen großzügigen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend als 'private Grünflächen' ausgewiesen.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet ist bereits, mit Ausnahme des im Nordosten festgesetzten MD 5, das bis zu vier weitere Wohngebäude ermöglicht hätte, vollständig bebaut. Prägend sind die großzügigen Grünflächen zentral innerhalb des Gemeindegebietes.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben. Lediglich im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten befinden sich angrenzend Gehölz- und Waldflächen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird zwar eine moderate Nachverdichtung in den bereits bebauten Bereichen zugelassen, aber die Flächeninanspruchnahme insgesamt um bis zu vier Baugrundstücke (ca. 4.708 m²) reduziert.

Es befindet sich westlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet 'Gebiet der Oberen Eider incl. Seen' (Gebietsnr.: 1725-392), das aber durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

Es befinden sich Knicks, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch grenzen diese daran an.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald, der gemäß § 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt ist. Dieser ist von der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Zuordnung der bisherigen Baumöglichkeiten im Nordosten künftig zum Außenbereich erhöht sich der Abstand der Siedlungsstruktur bzw. der möglichen Bebauung zum Wald. Darüber hinaus befindet sich westlich ein Wald. Hier ist bei künftigen Bauvorhaben der 30 m Waldabstand gemäß § 24 LWaldG beachtlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von vier Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde verwies auf Widersprüche in der Begründung hinsichtlich des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass nicht das gesamte Plangebiet nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sondern zum Teil auch nach § 35 BauGB. Zudem wurde darum gebeten, Hinweise in die Begründung aufzunehmen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Es wurde außerdem auf das archäologische Interessensgebiet hingewiesen. Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung / sonstiger straßenverkehrsrechtlicher Gegebenheiten zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken, da keine detaillierten Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung getätigt werden. Im Ergebnis führt die Aufhebungssatzung zu keinen Änderungen an der verkehrlichen Erschließung.

Archäologisches Landesamt

Das Archäologische Landesamt wies auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes sowie auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen im Rahmen von Erdarbeiten hin.

LLUR - Untere Forstbehörde - / LLnL

Die Untere Forstbehörde teilte mir, dass durch die Planung keine Waldflächen betroffen sind, westlich jedoch Waldflächen angrenzen, zu denen der Waldabstand gem. § 24 LWaldG eingehalten werden muss.

Stadtwerke Kiel

Die Stadtwerke Kiel AG teilte mit, wie die Bestandspläne der Leitungen angefordert werden können.

LBV S-H

Der LBV S-H teilte mit, dass gegen die Aufhebungssatzung in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wenn sämtliche Veränderungen, die sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes mittelbar oder unmittelbar auf die Kreisstraße Nr. 15 auswirken, vorher mit dem LBV S-H, Standort Rendsburg, abgestimmt werden.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten MD 5 bebaut. Der Teilbereich MD 5 im Nordosten sollte ein Entwicklungspotenzial von bis zu vier zusätzlichen Wohngebäuden schaffen. Das Baurecht besteht mittlerweile seit knapp 30 Jahren, dennoch hat, trotz der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde, keine Entwicklung stattgefunden. Aufgrund dessen soll auf diese Fläche für eine bauliche Inanspruchnahme wegen nicht erkennbarer Umsetzbarkeit verzichtet werden. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich wären dann künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Anstelle dessen soll eine Fläche entwickelt werden, die geeigneter ist und für eine bauliche Entwicklung auch zur Verfügung steht, um den benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen.

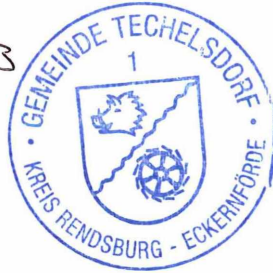
Dies ist aber nicht der einzige Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1. Gleichzeitig orientieren sich die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Baugrenzen, sehr an dem damaligen Bestand und lassen keine abweichende Grundstücksanordnung und Gebäudeausrichtung zu. Zudem wurden ergänzende Festsetzungen getroffen, die in der Praxis zum Teil nicht umsetzbar sind. So sind grundsätzlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für unzulässig erklärt worden. Auch Garagen sollen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Die Baugrenzen sind aber überwiegend sehr eng um die bestehenden Gebäude gefasst, so dass Garagen innerhalb der Baugrenzen keine Berücksichtigung finden können. Besonders diese Festsetzungen führen dazu, dass bereits zahlreiche Befreiungen erteilt werden mussten.


Heutige Bauwünsche privater Bauherren entsprechen darüber hinaus nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies hat die Gemeinde Techelsdorf dazu veranlasst, darüber nachzudenken, ob die vorhandenen Festsetzungen als Steuerungselemente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zielführend sind. Hinsichtlich der Festsetzungen besteht Handlungsbedarf, da diese die Gemeindeentwicklung zum Teil eher verhindern als fördern. Das Plangebiet ist bereits bebaut und städtebaulich geordnet, so dass die Anwendung von § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens als ausreichend erachtet wird, um die städtebauliche Entwicklung zu lenken. Außenbereichsflächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die vorhandenen großzügigen zentralen Grünflächen bleiben auch mit der Aufhebung erhalten, da sie u. a. aufgrund ihrer Größe keine Baulücken darstellen. Nach Aufhebung handelt es sich bei den Grünflächen um Außenbereichsinseln im Innenbereich.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet zwischen Dorfstraße (K 15) und Oberweg und zwischen Dorfstraße (K 15) und nordöstlich Alter Schulweg einschl. ehemalige Hofstelle Höper wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Techelsdorf am 12. Oktober 2023 beschlossen.

Techelsdorf, den 18.12.2023




.....
Hans-Jörg Pahlke
(Bürgermeister)