

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Leck

Begründung

- Projekt Nr. 582 -

erstellt im Auftrag der Gemeinde Leck

Planungsbüro Bonin-Körkemeyer

Dipl.-Ing Barbara Bonin

Landschaftsarchitektur • **Stadtplanung**

Bahnhofstraße 26

• 25917 Leck

info@bbkk-leck.de

04662-3026

www.bbkk-leck.de

Fax 1034

Leck, den 08. November 2016

Verfahrensübersicht:

08.07.2015	Aufstellungsbeschluss
Entfällt nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Entfällt nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
09.02.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
18.03.2016 - 18.04.2016	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
02.05.2016 - 06.06.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
13.09.2016	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 4a (3) BauGB
28.09.2016 - 14.10.2016	Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
03.10.2016 - 17.10.2016	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB
24.11.2016	Satzungsbeschluss

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Barbara Bonin
Constantin Tönsing, M.Sc. Stadtplanung
Tim Koblun, M.Sc. Urban Design

Dateiname mit Pfad: Z:\Buerodatenserver\Landschaft\582 B-Plan 6,
Leck\Begründung\582ghr_Begründung.doc
zuletzt gespeichert am: 26.01.2017 12:51:00
zuletzt gespeichert von: CAD-03
Kommentar:
letztes Druckdatum: 26.01.2017 12:51:00
Anzahl der Seiten: 15
Anzahl der Wörter: 4835

Inhaltsverzeichnis

1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
1.1	Geltungsbereich und räumliche Lage des Plangebietes	4
1.2	Gebiets- /Bestandsbeschreibung	4
2	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIEL	4
3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN	5
4	PLANUNGSVORGABEN UND RECHTLICHE BINDUNGEN	6
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	8
5.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Wintergärten	9
5.5	Gestalterische Festsetzungen	9
5.6	Private Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	10
5.7	Verkehrliche Erschließung	11
5.8	Technische Erschließung	11
5.9	Soziale Infrastruktur	12
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	12
6.1	Waldschutzstreifen	12
6.2	Archäologische Kulturdenkmale	12
7	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	13
7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	14
7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	14
7.4	Biotop- und Artenschutz	14
7.5	Altlasten	15

Anlagen:

Nr. 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Leck bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) „582ent13.dwg“	M. 1 : 1.000
--	--------------

1 Beschreibung des Plangebietes

1.1 Geltungsbereich und räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich und östlich des Kokkedahler Weges sowie südlich der Straße Leckhuus und wurde erstmalig 1963 durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Leck überplant. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist bis heute wirksam. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,51 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 152, 153, 12/34, 12/40, 12/35, 12/36, 12/37, 12/38, 12/29, 12/14, 12/39, 12/43, 19/10, 12/11 der Flur 13, Gemarkung Leck.

1.2 Gebiets- /Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan Nr. 6 von 1963 weist ein reines Wohngebiet (WR) aus, es ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgelegt und die Gebäudeabgrenzungen und die Grundfläche richten sich nach den Gebäudegrundrisslinien, die um zwei Meter unter- oder überschritten werden dürfen. Die Fassadengestaltung im Bebauungsplan Nr. 6 von 1963 erlaubt die Ausführung mit hellgrauen bzw. weißen Gasbetonblöcken. Die Dachneigung ist auf einheitlich 15° festgesetzt, als Dacheindeckung ist schwarzes Eternit zu verwenden. Je Grundstück ist eine Garage vorgesehen, wobei keine besonderen Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind.

2 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Leck, Kreis Nordfriesland, beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 durchzuführen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke geschaffen und eine ansprechende und geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes gesichert werden.

Das Gebiet weist eine einheitlich geprägte Bebauung auf, dessen baulicher Charakter mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erhalten und langfristig gesichert werden soll. Die Planung zielt daher darauf ab, dass sich zukünftige Neubauten dem im Plangebiet bestehenden städtebaulichen Charakter in den Grundzügen anpassen und sich damit baulich in die bestehende Bebauung einfügen. Dementsprechend sollen die Festsetzungen des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 6 den baulichen Charakter der bestehenden Bebauung widerspiegeln und gleichzeitig einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bieten, der eine zeitgemäße, den aktuellen Wohnansprüchen entsprechende Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

In diesem Sinne sieht die Planung vor, weiterhin ein Vollgeschoss als höchstzulässige Zahl festzusetzen. Um jedoch gleichzeitig das einheitliche Straßenbild zu erhalten und die überbaubare Fläche baulich besser ausnutzen zu können, wird vorgesehen auf den Grundstücken unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festzusetzen. In den vorderen Baufenstern ist demnach eine niedrigere und in den rückwärtigen Baufenstern eine höhere Gebäudehöhe vorgesehen.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen für eine innerörtliche, bereits erschlossene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke geschaffen und eine ansprechende und geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes gesichert werden. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Leck und schließt im Norden, Süden und Westen an bebaute Bereiche an. Östlich des Plangebietes erstreckt sich der im Siedlungsbereich der Gemeinde Leck liegende Talraum der Lecker Au.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Leck erfolgt daher auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von Oktober 2015 gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind bei dem angestrebten Bebauungsplan Nr. 6 erfüllt.

- Die Planung dient der besseren Ausnutzung der überbaubaren Flächen und verfolgt damit das Ziel, die Potenziale der Innenentwicklung in der Gemeinde Leck weiter auszuschöpfen.
- Es handelt sich um einen integrierten Standort im bebauten Siedlungsbereich. Die Fläche ist bereits erschlossen und schließt an drei von vier Seiten an bebaute Bereiche an.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Im Bebauungsplan Nr. 6 ist auf allen elf Grundstücken eine maximale Grundfläche von 200 m² je Grundstück festgesetzt, was eine Gesamtgrundfläche von 2.200 m ergibt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht von der Planung betroffen. Es bestehen keine speziellen Umweltrisiken durch die beabsichtigte Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6. Das östlich des Plangebietes gelegene Biotop Nr. 1219052 weist gemäß Biotopkartierung einen Mindestabstand von ca. 20 Metern auf.
- Mit der vorgesehenen Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dieser Möglichkeit wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprochen.

Darüber hinaus wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit eines Verzichts auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensforderungen (Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltrelevanten Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB und zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB) genutzt.

Unberührt von der Regelung gem. § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben zum gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie die Vorgaben zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Aufgrund der Nähe des Biotops Nr. 1219052 zum Plangebiet werden in Kapitel 7.4 Aussagen zum Biotop- bzw. Artenschutz getroffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht für die Planung, da in dieser eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird, kein Ausgleichserfordernis. Die Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

4 Planungsvorgaben und rechtliche Bindungen

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein von 2010 (LEP 2010) liegt die Gemeinde Leck im ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet befindet sich im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Mit der Bundesstraße B 199 ist die Gemeinde Leck an das überörtliche Straßennetz angebunden. Zudem ist im Landesentwicklungsplan die stillgelegte eingleisige Bahntrasse 1001 Flensburg-Weiche-Lindholm dargestellt. Im System der zentralen Orte nimmt die Gemeinde Leck die Funktion eines Unterzentrums ein.

Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V in der Neufassung von 2002 (Reg-Plan 2002) liegen nördlich und südlich des Gemeindegebietes sowie innerhalb der Ortslage im Bereich der Lecker Au Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die B 199, die von Südosten nach Nordwesten quer durch das Gemeindegebiet verläuft, ist als Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle aufgenommen. Der ehemalige Militärflugplatz im Nordwesten des Gemeindegebietes ist im Regionalplan als Sondergebiet Bund dargestellt. Westlich der Ortslage, in rund 1.000 m Entfernung, ist ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung dargestellt. Östlich der Ortslage, in mindestens 3.800 m Entfernung sind ebenfalls drei Windemignungsflächen dargestellt. Die Teilfortschreibung 2012 des Regionalplans für den Planungsraum V zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung (Teilfortschreibung 2012) kommt nicht mehr zur Anwendung.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Leck besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 (F-Plan 2006). In diesem ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 12/11, das im F-Plan 2006 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt ist.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V von 2002 (LRP 2002) sind nördlich und südlich der Gemeinde Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Darüber hinaus werden die Bereiche um die Lecker Au, die das Gemeindegebiet horizontal teilt, als Verbundachse dargestellt. Dazu gehört auch der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich. Der Landschaftsrahmenplan stellt zudem eine große Fläche nördlich des Gemeindegebietes als Wasserschutzgebiet dar. Zudem liegen Teile des Gemeindegebietes innerhalb von strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Leck existiert ein Landschaftsplan in festgestellter Ausfertigung aus dem Jahr 2001 (*Landschaftsplan 2001*). Der Bestand im Plangebiet ist als Einzelhausbebauung dargestellt. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen (Kokkedahler Sumpf) werden als Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft beschrieben. Für diesen Bereich der Landschaftseinheit Niederung Lecker Au, wird der Erhalt naturnaher, reichstrukturierter Talräume empfohlen. Die Empfehlung umfasst die Förderung der besonderen Bedeutung für den Naturschutz, der Erhalt des Niederungsbereiches und die Sicherung des Niederungsbereiches als überörtliche Verbundachse.

Die Bodenbeschaffenheit im Bereich der Lecker Au und des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden „Kokkedahler Sumpfes“ wird als Niedermoortorf beschrieben. Tiefergehende Aussagen, die das Plangebiet betreffen, werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 werden nach der Art der baulichen Nutzung als ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dies entspricht der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Gemeinde Leck für das Gebiet.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet wird grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden planungsrechtlich begründet. Überdies sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Damit wird der aktuelle Charakter des Gebietes als Wohnstandort gewahrt.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in einem reinen Wohngebiet gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen widersprechen dem Gebietscharakter und Zielsetzung der Planung, einen dem Wohnen vorbehaltenen Wohnstandort zu entwickeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird das Ziel verfolgt, dass sich zukünftige Neubauten dem im Plangebiet bestehenden städtebaulichen Charakter in den Grundzügen anpassen und sich damit baulich in die bestehende Bebauung einfügen. Zehn der elf Grundstücke im Plangebiet weisen eine Bestandsnutzung auf (Stand: September 2015). Dementsprechend sollen die Festsetzungen der vorliegenden Planung den baulichen Charakter der bestehenden Bebauung widerspiegeln und gleichzeitig einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bieten, der eine zeitgemäße, den aktuellen Wohnansprüchen entsprechende Bebauung der

Grundstücke ermöglicht. Damit soll die Möglichkeit einer flexibleren Ausgestaltung der Grundstücke geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen durch die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche der baulichen Anlagen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale First- sowie Traufhöhe bestimmt.

Überbaubare Grundfläche

Die festgelegte maximale Größe der überbaubaren Grundfläche bemisst sich auf 200 m². Die festgelegte Größe orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung, die gemäß Flurkarte ein Mittelwert von 155 m² bebauter Grundfläche aufweist, und berücksichtigt zugleich die Anforderungen einer zeitgemäßen, den aktuellen Wohnansprüchen entsprechenden Bebauung. Die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Größe der überbaubaren Grundfläche gewährleistet zudem eine geordnete bauliche Entwicklung im Plangebiet.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Das Gebiet weist eine einheitlich geprägte Bebauung auf, dessen baulicher Charakter mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erhalten und langfristig gesichert werden soll. Im Bebauungsplan Nr. 6 von 1963 ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgelegt. Dementsprechend weist die bestehende Bebauung eine niedrige Gebäudehöhe auf. Diesem baulichen Merkmal folgend können im Neuaufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 die Baugrundstücke weiterhin mit Einzelhäusern bei maximal einem Vollgeschoss errichtet werden. Um darüber hinaus eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, besteht aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Möglichkeit, ein zulässiges Staffelgeschoss auszubilden.

First- und Traufhöhe

Die bestehende Bebauung weist eine niedrige Gebäudehöhe auf. Um gleichzeitig das einheitliche Straßenbild zu erhalten und die überbaubare Fläche baulich besser ausnutzen zu können, werden auf den Grundstücken unterschiedliche maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. In den vorderen Baufenstern ist demnach eine niedrigere und in den rückwärtigen Baufenstern eine höhere Gebäudehöhe vorgesehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine geordnete baulichen Entwicklung zu gewähren, ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird entgegen den Gebäudegrundrisslinien des Bebauungsplanes Nr. 6 von 1963 eine neue Baugrenze festgesetzt, die sich am bestehenden Gebäudebestand orientiert.

Durch die Festsetzung der neuen Baugrenzen entstehen für jedes Grundstück neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die aktuell bestehende Bebauung bewegt sich dadurch jedoch auch zum Teil außerhalb der festgelegten Baugrenzen bzw. vereinzelt liegen Gebäude nicht an der festgesetzten Baulinien. Ein wesentliches Planungsziel ist der Erhalt der einheitlichen baulichen Prägung der bestehenden Bebauung im Plangebiet, daher dürfen im reinen Wohngebiet bestehende Haupt- und Nebenanlagen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch ihre Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von baulichen Änderungen begleitet ist. Erforderlich ist bei

solchen Instandhaltungen, Reparaturen oder Modernisierungen stets, dass die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt.

Aufgrund der schmalen Grundstücke wird zudem festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der seitlichen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Terrassen und Erker bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden können. Dies gilt entsprechend für Erweiterungen bestehender baulicher Haupt- und Nebenanlagen.

Ein baulich prägendes Merkmal ist die versetzte Anordnung der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Dieses Merkmal wird in der vorliegenden Planung aufgegriffen. Dementsprechend orientiert sich die festgesetzte Baulinie entlang des Kokkedahler Weges an der bestehenden Bebauung, sodass der ursprüngliche Gebietscharakter und ein einheitliches Straßenbild gewahrt werden.

Das Gebiet weist zudem eine einheitlich geprägte Bebauung mit Einzelhäusern auf. Diesem baulichen Merkmal folgend können im Neuaufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 die Baugrundstücke weiterhin mit Einzelhäusern in offener Bauweise errichtet werden.

5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Wintergärten

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu erhalten und zum Erhalt des ortstypischen Vorgartenbereiches wurde in dem reinen Wohngebiet die Festsetzung getroffen, dass in den Bereichen zwischen der Flucht der Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche „Kokkedahler Weg“ die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen nicht zulässig ist. Zudem sind Wintergärten nur hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

Die Größe von Wintergärten wird zudem auf maximal 25 m² Grundfläche festgesetzt. Wintergärten sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig und müssen von diesem zugänglich sein.

Die Errichtung von Windenergiegewinnungsanlagen ist aufgrund der Beeinträchtigung des Ortsbildes, vor allem durch die Höhe der Anlagen, nicht zulässig.

Grenzbebauungen mit Garagen und Nebengebäuden an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind deckungsgleich und einheitlich in Länge und Höhe auszuführen. Dies entspricht der bestehenden Bebauung und dem baulichen Charakter des Plangebiets.

Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Dies kommt in etwa den Festsetzungen der umliegenden Wohngebiete gleich und entspricht dem Charakter des Gebietes.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Planung zielt darauf ab, dass sich zukünftige Neubauten dem im Plangebiet bestehenden städtebaulichen Charakter in den Grundzügen anpassen und sich damit baulich in die bestehende Bebauung einfügen. Dementsprechend sollen die Festsetzungen des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 6 den baulichen Charakter der bestehenden Bebauung widerspiegeln und gleichzeitig einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bieten, der eine zeitgemäße, den aktuellen Wohnansprüchen entsprechende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Dem entsprechend orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen nah an der bestehenden Bebauung im Plangebiet.

Dächer

Im „Reinen Wohngebiet“ sind Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD) und höhenversetzte Sattel- / Pultdächer zulässig. Satteldächer und Pultdächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis höchstens 25° zulässig. Auf diese Weise wird zum einen den bestehenden Bauformen mit Dachneigungen von einheitlichen 15° Rechnung getragen, zum anderen größerer Gestaltungsspielraum geschaffen.

Zulässige Dacheindeckung für geneigte Dächer sind einfarbig und nicht glasiert Dachpfannen, Eternit, Schiefer oder Materialien in ziegelähnlichen Formaten in den Farben Schwarz, Anthrazit oder Grau. Die Anbringung von Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut ist zulässig.

Fassaden

Die Festsetzung der zulässigen Materialien und Farben der Fassaden orientiert sich eng am bestehenden Gebäudebestand im Plangebiet, um den baulichen Charakter über den Bestand hinaus zu sichern und fortzuführen. Zulässige Materialien für Fassaden sind daher Verblendmauerwerk und Putz in den Farben Grau, Beige und hellem Gelb sowie bei Wintergärten Glas oder Glaselementen. Weiterhin zulässig sind graue oder naturbelassene farblos lasierte Holzverkleidungen aus flachen Brettern oder Leisten und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 50 und 70 %.

Einfriedungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu erhalten, sind Einfriedungen zur straßenseitigen Abgrenzung der Grundstücke nur als heimische Hecke, Holzzaun, Kunststoffzäune und Friesenwall zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. Niedrige Mauern als Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Zudem sind Einfriedungen straßenseitig 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Damit wird der tatsächlichen Gestalt von Einfriedungen im Gebiet entsprochen.

Friesenwälle als Einfriedung werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erstmalig zugelassen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, über das Plangebiet hinaus ein einheitliches Straßenbild mit der nachbarschaftlichen Bebauung herzustellen.

5.6 Private Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 6 von 1963 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz (privat)“ festgesetzt. Im neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 fällt diese Zweckbestimmung weg. Die im Bebauungsplan Nr. 6 von 1963 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz (privat)“ befindet sich in Privatbesitz der umliegenden Grundstückseigentümer und ist derzeit kaum zugänglich und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Daher entspricht die Fläche nicht mehr der ursprünglich geplanten Nutzung und wird in der vorliegenden Planung daher als private Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in die Natur und Landschaft für die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des entstehenden Eingriffs und notwendigen Ausgleichs erfolgt daher nicht.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich und südlich gelegene Straße „Kokkedahler Weg“, die eine direkte Verbindung zu der Kreisstraße K 115 und der Bundesstraße B 199 darstellt. Die Erschließungsstraße „Kokkedahler Weg“ ist die maßgebende Erschließungsstraße für alle Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6. Die Erschließung der Grundstücke ist durch bestehende Zufahrten gesichert.

Die Erschließungsstraße „Kokkedahler Weg“ weist mit einer asphaltierten Wegedecke von 5,00 m und beidseitigen Gehsteigen eine ausreichende Dimensionierung auf, auch für den Begegnungsverkehr. Die bestehenden Einfriedungen der Grundstücke reichen teilweise bis an die Gehsteigkante. Auf der gegenüber vom Plangebiet liegenden Straßenseite befinden sich die vorhandene Straßenbeleuchtung sowie die Leitungstrassen der Versorger.

Für den ruhenden Verkehr ist grundsätzlich eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken vorhanden. Für Besucher besteht zudem die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge entlang des Kokkedahler Weges vor und hinter den vorhandenen Verkehrsberuhigungsinseln abzustellen.

5.8 Technisches Erschließung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz der Wasserversorgung Drei Harden angebunden. Ein Leitungsausbau im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist voraussichtlich nicht notwendig.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt. Ein Leitungsausbau ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 voraussichtlich nicht nötig.

Abfallbeseitigung und Straßenreinigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Abfallmenge oder dem Anteil besonderer Abfälle (Bauschutt, belastete Abfälle, etc.) ist nicht zu rechnen. Die Reinigung der Straßen sowie der Winterdienst werden bereits heute von einem ortsansässigen Unternehmen durchgeführt.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird der bestehenden zentralen Kläranlage zugeführt. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Abwassermenge oder mit Stoffeinträgen in das Abwasser ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu rechnen.

Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert heute größtenteils auf den jeweiligen Grundstücken. Trotz möglicher zusätzlicher Flächenversiegelungen aufgrund der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorbereiteten Erhöhung der

überbaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Entwässerung gewährleistet werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur unbelastetes Wasser mittelbar und unmittelbar in die Verbands- und Hauptverbandsgräben eingeleitet werden dürfen. Es ist im Bedarfsfall bei Neueinleitungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen eine Wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Nordfriesland dafür einzuholen. Dem zuständigen Wasserverband sind in diesem Fall zeitgleich die entsprechenden Entwässerungsplanungsunterlagen zur Beteiligung vorzulegen.

5.9 Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Leck befinden sich drei Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule sowie eine dänische Schule. Alle Einrichtungen halten ausreichende Kapazitäten für zusätzliche Kinder vor. Für den Besuch einer gymnasialen Oberstufe besteht eine gut frequentierte Busverbindung nach Niebüll.

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1 Waldschutzstreifen

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 24 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) ein Abstand von durchgehend 30 m zu dem östlich des Plangebietes gelegenen Wald einzuhalten. Der Waldabstand gem. § 24 Landeswaldgesetz hat auch für nichtgenehmigungspflichtige Gebäude Gültigkeit.

Ein reduzierter Abstand von mindestens 20 m zu dem östlich des Plangebietes gelegenen Wald ist ausreichend, sofern es sich um unterdurchschnittlich brandgefährdete Gebäude handelt, da vom Wald durch seine Bestockung und Lage eine geringere Windwurf- und Brandgefahr ausgeht. Die Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m gemäß § 24 LWaldG ist notwendig, um auf allen Grundstücken im Plangebiet eine gleichmäßige Bebauung gemäß den Planungszielen der vorliegenden Planung zu ermöglichen.

Die Grenze des Waldschutzstreifens (30 m) und des eingeschränkten Waldschutzstreifens (20 m) ist in der Planzeichnung mit jeweils einer grünen, gestrichelten Linie eingezeichnet.

6.2 Archäologische Kulturdenkmale

Wer im Plangebiet Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung 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.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem darauf aufbauenden Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn durch die vorliegende Planung weder Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete zu erwarten ist.

Trotz des Verzichts auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge der planerischen Abwägung zu beachten.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl erhöht sich im Zuge der vorliegenden Planung die maximal zulässige überbaubare Fläche der einzelnen Grundstücke mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplätzen. Es sind somit Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaft zu erwarten, die im Folgenden untersucht werden.

Die Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie z.B. Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Da durch die vorliegende Planung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 lediglich ein bestehendes und bebautes Wohngebiet überplant wird und die bestehenden Grünflächen aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen werden, ist außerdem nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope auszugehen.

7.1 Auswirkungen auf des Schutzgut Mensch

Durch die neuen Festsetzungen ist eine dichtere Bauweise möglich als zuvor. Die mit möglichen neuen Bauten einhergehende Bautätigkeit führt generell zu temporären Geräuschen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen. Während der Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen.

Das Gebiet ist durch seine Lage und bisherige Nutzung als Wohngebiet geeignet. Aufgrund der Ortslage werden die angrenzenden Verkehrswege (Kokkedahler Weg, Leckhuus) überwiegend von Anliegern befahren. Wesentlich störende Betriebe haben sich weder im Plangebiet selbst noch in der angrenzenden Nachbarschaft angesiedelt. Gemäß textlichen Festsetzungen und Gebietscharakteristik des „Reinen Wohngebietes“ ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch zukünftig keine störenden Nutzungen ansiedeln werden.

Rund 300 m Luftlinie von der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine große Buchdruckerei mit 24-Stunden-Betrieb. Eine wesentliche Belästigung durch Transportfahrzeuge ist dennoch nicht zu erwarten, da sich die Verladestation im Norden des Betriebsgeländes in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet und die Transportrouten über die B 199 führen. Dennoch kann es durch die ordnungsgemäße betriebliche Nutzung zu Immissionen (Lärm) kommen, die temporär auf das Plangebiet einwirken können.

7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die neuen Festsetzungen im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes kann maximal eine Fläche gemäß der Festsetzungen überbaut und versiegelt werden. Durch Neuversiegelungen kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG, insbesondere zu einer reduzierten Grundwasserneubildung im Plangebiet sowie zu einer Beeinträchtigung der Filterfunktionen des Bodens.

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Leck (*L-Plan 2001*) bestehen die Böden im Bereich der Lecker Au, in deren unmittelbarer Nähe sich auch das Plangebiet befindet, aus Niedermoortorf. Darüber hinaus wird die Gemeinde Leck durch die Naturräume Geest und Marsch bestimmt. Im Bereich des Plangebietes ist daher von überwiegend sandigen Böden auszugehen. Durch den Aushub von Fundamenten kann es zu Bodenumlagerung kommen. Der Boden ist entsprechend seiner natürlichen Schichtung getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch eine großzügige Eingrünung im Osten und einer derzeit lockeren eingeschossigen und niedrigen Bauweise, die sich von den umliegenden Wohngebieten unterscheidet. Die Gebäude wirken aufgrund ihrer geringen Höhe nicht auf die Landschaft ein. Darüber hinaus ist die Gemeinde Leck durch ein flaches Relief gekennzeichnet.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 wird erstmalig eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Trotz einer Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung der Wirkung in die Landschaft zu rechnen. Darüber hinaus ist das Plangebiet von Norden, Süden und Westen von Wohnbebauung und im Osten von einem Waldstück umgeben. Eine Veränderung der Wirkung in die freie Landschaft ist somit nicht gegeben.

7.4 Biotop- und Artenschutz

Östlich des Plangebietes erstreckt sich das Biotop mit der Nummer 1219052. Bei dem Biotop handelt es sich um eine feuchte Senke im Talraum der Lecker Au mit Teichanlage. Ein großer Feuchtgrünlandbereich geht nach Nordwesten in eine Niedermoorsenke über. Im Südwesten schließt sich ein Seggen- und Röhrichtbereich an. Im Westen begrenzt eine sandige Talraumkante das Gebiet. Im Südwesten ein kleiner Birkenbruch und Weidengebüsch.

Unberührt von der Regelung gem. § 13 Abs. 3 BauGB bleiben die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetz (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz). Aufgrund der Nähe des Biotops Nr. 1219052 zum Plangebiet werden im Folgenden Aussagen zum Biotop- bzw. Artenschutz getroffen.

Da im Plangebiet hauptsächlich bereits Gebäudebestand vorhanden ist, ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch umfangreiche

Bauvorhabenvorhaben beeinträchtigt werden. Im Bereich des Plangebietes ist mit den naturraumtypischen Arten zu rechnen und davon auszugehen, dass die vorkommenden Arten bei vereinzelt und temporären Bauvorhaben ausreichend Rückzugsraum in umliegenden Gehölzstrukturen haben.

Da erhebliche Auswirkungen durch die Durchführung der Planung nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zur Überwachung der Belange des Umweltschutzes nicht getroffen. Da davon auszugehen ist, dass die Bauvorhaben durch die Grundstückseigentümer kontinuierlich begleitet werden, ist anzunehmen, dass diese eine Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, im Bedarfsfalle unter Mitwirkung einer biologischen Baubegleitung gewährleisten.

Die Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen erfolgt im Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer Grundflächenzahl sowie der höchstzulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl und einem Waldschutzbereich von mindestens 20 Metern.

7.5 Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nach Bundesbodenschutzgesetz liegen zum derzeitigen Stand der Kenntnis im Gebiet nicht vor.

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Leck wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 24.11.2016 gebilligt.

28. Feb. 2017

Leck, den



Gemeinde Leck,
der Bürgermeister