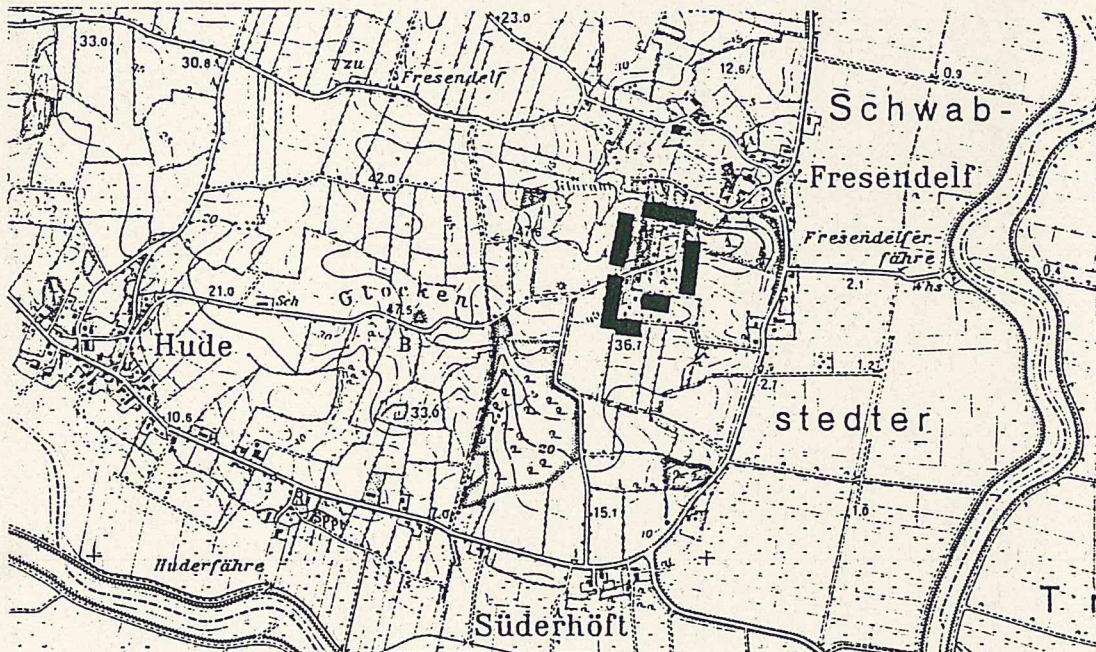


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.1
DER GEMEINDE FRESENDELF



KREIS NORDFRIESLAND

Gemeinde Fresendelf

Bebauungsplan Nr.1

Begründung

Anfang der sechziger Jahre stellte die Gemeinde Fresendelf einen Bebauungsplan für ein Wochenendhausgebiet auf. Abgesetzt von der Ortslage, auf dem Südhang des Glockenberges, sollten im Bereich eines bereits vorhandenen Wochenendhauses Flächen für 17 Wochenendhäuser ausgewiesen werden. Die Lage des Gebietes, die einen weiten Blick über das Treenetal ermöglicht, hatte vermehrt Interessenten an die Gemeinde herantreten lassen, eine solche Bebauung zu ermöglichen. Die Gemeinde sah darin eine Möglichkeit, die einseitig landwirtschaftlich geprägte Struktur des Dorfes zu verbessern, da Wochenendhäuser in dieser Zahl für eine Belebung des Ortes sorgen.

Der damals aufgestellte Bebauungsplan wurde im Januar 1965 genehmigt und enthielt Festsetzungen über Gebäudegrößen (75m²), Geschossigkeit (I) und die Unzulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen. Die Dachneigung wurde auf 12° festgesetzt.

In der Zeit von 1965 bis 1981, inzwischen wurde der Plan dreimal geändert, entstanden 18 Gebäude, die als Wochenendhäuser, bzw als Ferienhäuser (4) genehmigt wurden.

Durch den Eintritt einiger Bewohner ins Rentenalter, bzw Besitzerwechsel, sind einzelne Häuser in Unkenntnis der Rechtslage in Dauerwohnungen umgenutzt worden. Daraus entstanden Forderungen nach mehr Wohnfläche und Nebengebäuden und Garagen. Die Gemeinde ist sehr daran interessiert die seit vielen Jahren im Dorf integrierten Bewohner zu halten und den Plan diesen Bedürfnissen anzupassen.

Da der Plan wegen fehlender Gebietsbezeichnung als „Nummernplan“ nichtig ist, wird eine Neuauufstellung erforderlich. Dafür wurde am 21.8.95 der Aufstellungsbeschuß gefaßt. Um für das nunmehr nach § 35 BauGB (siehe VG Schleswig, Beschluß vom 18.6.99) zu beurteilende Gebiet Planinhalte zu finden die den Wünschen der Bewohner entsprechen, gleichzeitig aber die Einstufung und die erteilten Genehmigungen berücksichtigen, wurde frühzeitig die Landesplanung einbezogen. Nach vielen Sitzungen und Beratungen wurde schließlich die Eckdaten für die Planinhalte festgelegt.

1. Geltungsbereich

Während der Ursprungsplan auch unbebaubare Bereiche überplante, werden nunmehr nur die bebauten Grundstücke überplant, da nur dort Planungsbedarf besteht.

2. Art der Nutzung

Anstoß für die erneute Überplanung des Bereiches war der Wunsch, zukünftig auch Wohngebäude zuzulassen. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser vom der Ortslage abgesetzten Außenbereichslage ist nicht nur ortsplanerisch problematisch, sondern widerspricht der Zielsetzung der Raumordnung. Zudem ist es der Wunsch der Gemeinde und der Bewohner den Charakter des Gebietes zu erhalten. Das festgesetzte Sondergebiet Wohnen und Erholung berücksichtigt diese Vorgaben. Die vorhandenen Wochenendhäuser und die zulässigen 100 m² großen Wohngebäude auf verhältnismäßig großen Grundstücken stellen die gewünschte Wohnruhe sicher und wirken einer

Verfestigung dieses Bereiches entgegen.

Die Ausweisung als Sondergebiet Wohnen und Erholung stellt beide Nutzungsarten gleichwertig nebeneinander. Das bedeutet, daß im Baugenehmigungsverfahren ein Gleichgewicht der Nutzungen zu beachten ist.

3. Grundfläche, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die in der alten Planung festgesetzte Grundfläche von 75 m² ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht ausreichend. Die heutigen Anforderungen an das moderne Wohnen sollen bei der Grundfläche der Gebäude berücksichtigt werden. Auch für ein Wochenendhaus wird heutzutage mehr Grundfläche benötigt. Die Nutzer sind nicht mehr bereit für ein Wochenendhaus einen schlechteren Standard als in ihrem Wohnhaus hinzunehmen. Die festgesetzte Grundfläche von 100 m² ist für beide Nutzungsarten ausreichend. Zudem ist durch die Firsthöhe Ausbaureserve vorhanden. Die zurückhaltende Gebäudegröße sichert den Gebietscharakter und reduziert den Anreiz für Fehlnutzungen.

Diese Zielsetzungen werden durch die Einzelhausbebauung mit der Zulässigkeit von nur einer Wohnung unterstützt, was auch dem Bestand entspricht.

Die Firsthöhe ist so gewählt, daß eine Nutzung des Dachgeschosses möglich ist, sie sich aber dem Baumbestand unterordnet. Dem kommt besondere Bedeutung zu, da das Gebiet wegen seiner erhöhten Lage weit in die Landschaft hinein wirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen dargestellt. Diese orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und lassen Raum für individuelle An- oder Umbauten. Bei Ersatzbauten werden dadurch zusätzliche Eingriffe vermieden.

Die Gemeinde beabsichtigte im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs auf zwei Flurstücken zusätzliche Bauflächen auszuweisen. Diese waren Bestandteil des ursprünglichen, nichtigen Planes. Sowohl die untere Naturschutzbehörde wie teilweise auch das Forstamt Nordfriesland haben in ihrer Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, daß die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen mit der planerischen Zielsetzung, die natürlichen Gegebenheiten weitgehendst zu erhalten und mit den Belangen des Naturschutzes nicht in Einklang zu bringen sind. Bauflächen über den Bestand hinaus werden daher nicht festgesetzt. Das verhindert eine unerwünschte Verdichtung, die die Struktur des Gebietes zerstören würde. Rechtsansprüche aus dem nichtigen Plan bestehen nicht.

4. Garagen und Nebenanlagen

Der Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen ist heute nicht mehr zeitgemäß. Der dichte Baumbestand erfordert es, die Kraftfahrzeuge zu schützen und selbst versicherungstechnisch wird oft eine Garage gefordert. Die großen Grundstücke und deren mitunter aufwendige Pflege erfordern, auch für ein Wochenendhaus, einen Geräteraum. Die gestalterischen Festsetzungen stellen das Einfügen in den Bestand und die Landschaft sicher.

Die festgesetzte max. Grundfläche läßt für Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Fläche von 50 m² zu. Flächen die durch Garagen und Gartenhäuser nicht in Anspruch genommen werden, können für Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO genutzt werden.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Bestand, da die meisten Gebäude nach den gleichen Vorgaben erbaut wurden. Planungsziel der Gemeinde ist es auch, daß sich die Bebauung in das Gebiet und die Landschaft einfügt.

6. Erschließung

Die Strom und Wasserversorgung ist durch die Versorgungsträger sichergestellt. Der Brandschutz sollte von den Fachbehörden in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr überprüft und ggf. verbessert werden. Eine Löschwassermenge von 48 m³ ist dabei erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene, nachgerüstete Kleinkläranlagen. Bauanträge für das og. Gebiet werden auf eine dem Stand der Technik entsprechende Kleinkläranlage überprüft und es werden ggf. Nachforderungen gestellt. Das Oberflächenwasser kann auf den ausreichend großen Grundstücken problemlos versickern. Der Boden ist leicht und aufnahmefähig. Eine Oberflächenentwässerung ist daher nicht vorgesehen.

Das Gebiet ist durch den Glockenbergweg an die Ortslage angebunden und ausreichend erschlossen. Die Befestigung ist auch für Großfahrzeuge ausreichend. Das Profil ist ca. 8 - 12 m breit und bietet genügend Platz für den ruhenden Verkehr. Die innere Erschließung ist durch eine kleine Stichstraße, bzw. durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt. Wendeanlage sind dort nicht vorgesehen. Die dort gelegenen Wochenendhäuser werden nicht ständig genutzt, sodaß die Anbindung für den geringen Verkehr ausreichend ist. Die Müllbehälter werden von den Anliegern am Glockenbergweg aufgestellt.

7. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein äußerst wertvoller Quellbach innerhalb eines Schluchteneinschnitts, der nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschützt ist. Dieser wird stark beeinträchtigt durch Abfallablagerungen und Stacheldrahtzäune. Die naturnahe Entwicklung dieses Bereiches wird dadurch gefährdet. Die in diesem Gebiet vorhandenen sehr seltenen und wertvollen Baumarten unterstützen den besonderen Wert dieses Landschaftsteils. Zur Sicherung wird das Gebiet als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die südlichen Teile der sehr tiefen (100 m bis 130 m), östlichen anschließenden Grundstücke werden in die Festsetzung einbezogen, um das Biotop zu sichern und ein Hinausschieben der Bebauung mit Nebengebäuden in die freie Landschaft zu verhindern. Der Baulandcharakter ist dort nicht gegeben. Eingriffe, die den Bereich beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Außerdem sind Maßnahmen zu ergreifen, die die bereits vorhandenen Schädigungen beseitigen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Planung läßt in geringem Maße nur Ersatz- und Erweiterungsbauten zulässig. Der mögliche Zuwachs summiert sich auf 450 m². Dafür wäre ein Ausgleich von 225 m² zu schaffen. Da die Bewohner das Gebiet aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein naturnahes Wald- und Buschgelände umgewandelt haben und überwiegend bemüht sind diesen Zustand zu erhalten oder zu verbessern, wird auf Ausgleichsmaßnahme verzichtet.

Das wird unterstützt durch die festgesetzte Gebäudegröße, die zurückhaltende Erschließung und die geringe Firsthöhe die das Einfügen in die Landschaft sicherstellt.

Wegen des unerheblichen Eingriffs wird auf Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Luft und Wasser verzichtet. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken stellt für diesen Schutzbereich eine gute Lösung dar.

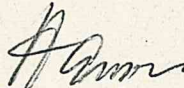
Für die Gemeinde Fresendelf ^{*} wird ~~z.Z.~~ ein Landschaftsplan aufgestellt. Die Bestandsaufnahme für den Planbereich hat ergeben, daß Flächen gem. § 15a Landesnaturschutzgesetz außerhalb des festgesetzten Schutzbereiches nicht vorhanden sind.

* ist

Fresendelf, den

29.6.07




Bürgermeister