

# Gemeinde Eddelak

(Kreis Dithmarschen)

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

für das Gebiet

**"Wittenfeld im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Um de Möhl und östlich der Bahnhofstraße"**

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Eddelak wurde im Jahr 2005 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Ausgangsbauungsplans. Diese liegt entlang der Straße Am Wittenfeld im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Um de Möhl und östlich der Bahnhofstraße. 15 Baugrundstücke sind inzwischen bebaut, vier weitere sind verkauft.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst die Grundstücke entlang der Straße Am Wittenfeld. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 277 bis 286, 288 bis 304, 313 und 314 der Flur 1 in der Gemarkung Eddelak. Er ist insgesamt 3,0 ha groß.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine zunehmende Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Die Gemeinde beabsichtigt, der geänderten Nachfragesituation in dem Baugebiet Rechnung zu tragen und schafft attraktiven Wohnraum im Zuge von Maßnahmen zur Nachverdichtung.

Für die Realisierung der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Um das beschleunigte Verfahren in der vorliegenden Form anwenden zu können, darf eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Im ca. 3,0 ha großen Geltungsbereich liegen die Grundflächenzahlen der Grundstücke im

Durchschnitt bei 0,25. Die zulässige Grundfläche liegt damit überschlägig bei 7.500 m<sup>2</sup>. Sie liegt deutlich unterhalb der maximal zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich im Abstand von ca. 2,4 km nordöstlich zum Plangebiet. Es handelt sich zum einen um die Klev- und Donnlandschaft (FFH DE-2020-301). Der Kudensee liegt in einer Entfernung von 3,6 km zum Plangebiet. Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete sind aufgrund des großen Abstandes nicht zu erwarten.

Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit differenzierten Wohnungsangeboten wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind insoweit erfüllt.

## **2. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Innerhalb des Planänderungsbereichs sind für alle Baugebiete deshalb maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bisher war ein Vollgeschoss zulässig.

### **2.2 Dachneigung**

Zwei Vollgeschosse bei maximal 9,0 m Firsthöhe erfordern eine vergleichsweise niedrige Dachneigung, typischerweise zwischen 15 und 30 Grad. Insofern wird die Mindestdachneigung von 30 Grad aufgehoben. Die Festsetzung des maximalen Dachneigungswinkels von 50 Grad bleibt bestehen.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die bisher festgesetzte Traufhöhe (3,5 m über dem Höhenbezugspunkt) sowie die Firsthöhe (8,5 m über dem Höhenbezugspunkt) sind für Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu niedrig. Eine Veränderung der Höhenentwicklung ist zu diesem Zweck erforderlich. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 soll die Festsetzung der Traufhöhe entfallen. Die Firsthöhe soll auf 9,0 m über der der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt werden.

### **2.4 Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung sind derzeit nicht festzustellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

### 3. Sonstiges

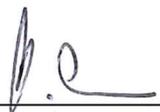
Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 gelten unverändert fort.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Diese sind bereits im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Eddelak, den 15.05.2018



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)