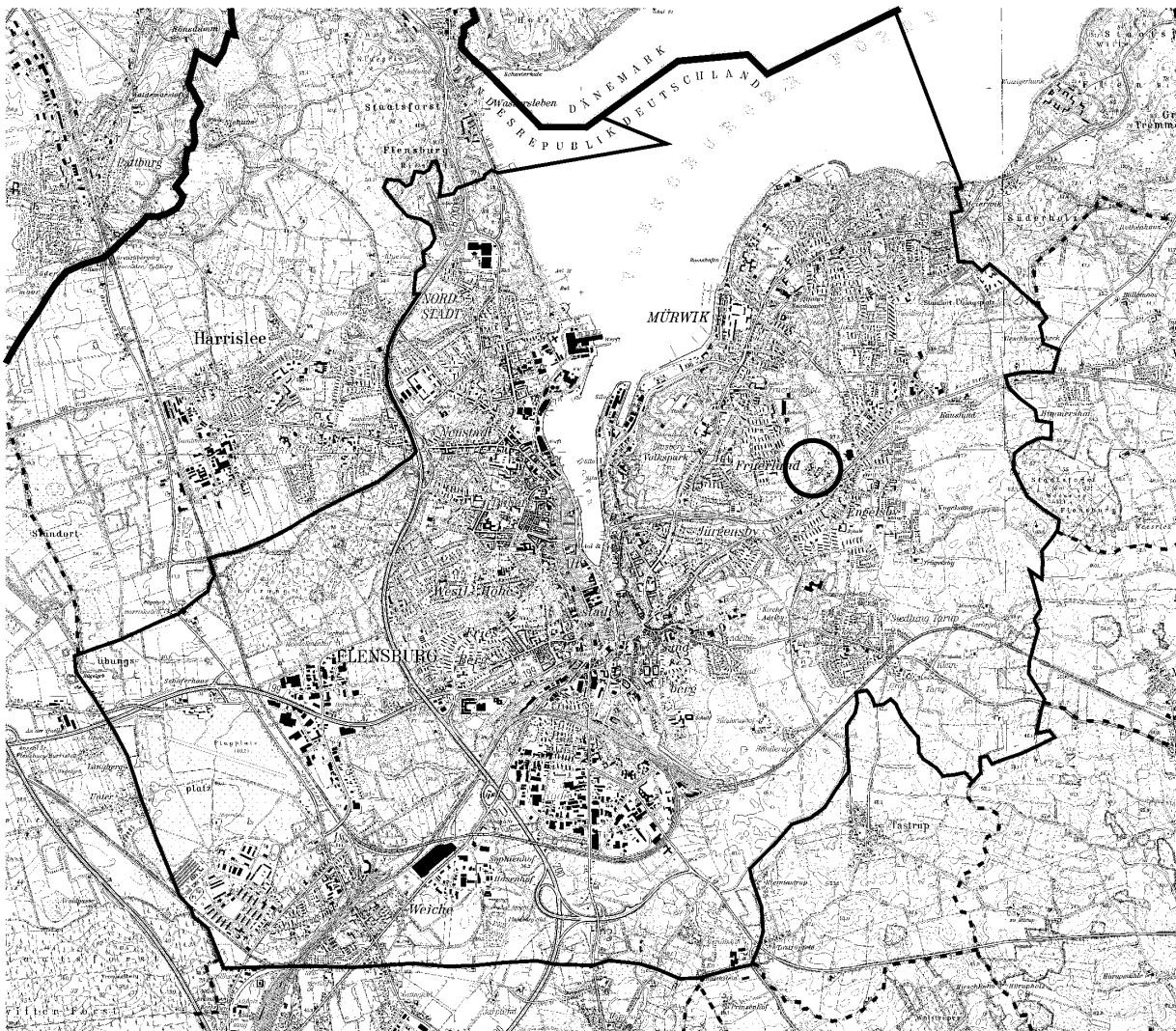


Begründung

für den Bebauungsplan (Nr. 250)
„Engelsby Dorf“



Inhalt

1.	Plangebiet.....	4
2.	Rechtliche Vorschriften.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan, Grünordnungsplan	4
2.4	Weitere Vorschriften	5
2.5	Aufzuhebende Satzungen	5
3.	Beschreibung des Gebietes.....	5
4.	Anlass für die Planaufstellung.....	6
5.	Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1.	Allgemeines Planungskonzept	6
5.2.	Städtebauliches Konzept	7
	5.2.1. Gender-Planung	7
5.3.	Erschließung, Infrastruktur	7
	5.3.1. Verkehrserschließung.....	7
	5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr	8
	5.3.3. Ruhender Verkehr	8
	5.3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
	5.3.5. Technische Infrastruktur	8
	5.3.6. Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter	8
	5.3.7. Soziale Infrastruktur.....	8
5.4.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
	5.4.1. Art der baulichen Nutzung	9
	5.4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.5.	Bauweise und Baugrenzen.....	10
	5.5.1. Bauweise	10
	5.5.2. Baugrenzen	10
5.6.	Garagen und Stellplätze	11
5.7.	Nebenanlagen	11
5.8.	Grünordnung.....	11
	5.8.1. Ausgangslage.....	11
	5.8.1.1. Öffentliche Grünflächen	12
	5.8.1.2. Private Grünflächen	12
	5.8.2. Landschaftsschutz.....	13
	5.8.3. Naturdenkmale	13
	5.8.4. Artenlisten.....	13
	5.8.5. Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung	13
5.9.	Altlasten.....	14

5.10.	Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung	14
5.11.	Denkmalschutz / Gestalterische Festsetzungen	14
5.12.	Erhaltungssatzung „Engelsby-Dorf“	15
5.13.	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
6.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltverträglichkeitsprüfung	16
7.	Gebietsgliederung / Flächengliederung.....	17
8.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	17

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7, 8, 18 und 87 der Flur L 48,

im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 87 und 85 der Flur L 48,

im Süden: die nördlichen Planfeststellungsgrenze für die im Rahmen der Innenstadtentlastungsstraße Ost auszubauenden Nordstraße,

im Westen: eine Linie ca. 30 m parallel westlich zur Westgrenze des Flurstückes 116 der Flur L 48.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1998 entwickelt. Dieser weist den Planbereich als gemischte Baufläche aus. Der umlaufende Bereich dient als landwirtschaftliche Fläche.

2.3 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Der Landschaftsplan weist ebenfalls die bebaute Fläche als gemischte Baufläche aus. Die Freiflächen werden differenziert in Ackerflächen, Grünlandflächen und extensiv genutzte Flächen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein bestehendes Dorfgebiet handelt und somit keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet wird.

2.4 Weitere Vorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Osbektal. Die Ziele des Bebauungsplanes sind Sicherung, Erhaltung und Stärkung des dörflichen Charakters des Gebietes. Die Ziele des Landschaftsschutzes sind die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Natur. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen denen des Landschaftsschutzes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Erhaltungssatzung stimmen mit den Inhalten des Landschaftsschutzes überein. Daher bleibt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Osbektal und wird nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen.

In den neu aufgestellten Bebauungsplan ist eine Erhaltungssatzung integriert. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen und die vorhandene Prägung des Landschaftsbildes zu bewahren. Die Hof- und Gebäudestrukturen sowie die Hofweiden, die eine Öffnung des Dorfensembles in die Landschaft darstellen, sind zu erhalten.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Hierfür ist die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung anzuwenden.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Das Plangebiet wird erstmals mit einem Bebauungsplan überplant, so dass keine Bebauungsplansatzung aufzuheben ist.

3. Beschreibung des Gebietes

Im Planbereich liegt das ehemals selbstständige Dorf Engelsby, es ist das einzig in dieser Form in Flensburg noch vorhandene Dorfgebiet. Ausgelöst durch die Bahnlinie nach Kappeln und der auf deren Trasse angelegten Nordstraße hat sich südlich davon (außerhalb des Planbereichs) der heutige Stadtteil Engelsby gebildet. Der Siedlungskern mit dem ehemaligen Dorf gehört inzwischen zum Stadtteil Mürwik.

Die ehemals landwirtschaftliche Siedlung wird mittlerweile überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die dörfliche Struktur ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen, mindestens einer Vollerwerbslandwirtschaft und Nebenerwerbslandwirtschaft erhalten geblieben.

Verstärkt wird der dörfliche Charakter durch eine landwirtschaftlich geprägte Bautypologie, die meist aus größeren Hofanlagen und kleineren Katen bestehen. Die Dorfstruktur besteht aus einer sehr lockeren dörflichen Bebauung mit Gebäudeabständen von bis zu 75 m.

Die offene lockere dörfliche Bebauung wird durch Hofweiden zusammengefasst, die eine Öffnung des Dorfensembles in die Landschaft darstellen. Dadurch entstehen wichtige Sichtachsen, die den Gesamteindruck als Dorf verstärken. Auch von Außen ist die

besondere solitäre Dorflage eingebettet in einer landschaftlichen reizvollen Lage des mittleren Osbektals erkennbar. Die Außenwirkung des Dorfes ist geprägt durch Acker- und Weideflächen sowie der dörflichen Bebauung. Das Landschaftsbild wird im Süden durch die Bundesstraße B199 beeinträchtigt. Durch den Neubau der Osttangente und den geplanten Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand wird die Sichtbeziehung Richtung Süden unterbrochen, dadurch entsteht eine isolierte Situation für den Planbereich.

4. Anlass für die Planaufstellung

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Engelsby-Dorf“ sind Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dieser bietet keine hinreichende Gewähr für eine räumliche Steuerung, die den vorgefundenen Zustand berücksichtigt. Es sollen daher die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine planvolle Entwicklung möglich wird, die den dörflichen Charakter aufnimmt und verknüpft mit neuzeitlichen Nutzungsansprüchen und somit eine Innenentwicklung des Dorfes ermöglicht. Dies erscheint am sinnvollsten möglich durch einen Bebauungsplan mit integrierter Erhaltungssatzung.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, den im § 1 (5) BauGB aufgeführten Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung im Planungsbereich Geltung zu verschaffen. Hierbei wird vor allem verfolgt, die im Rahmen der Eigenentwicklung notwendigen Voraussetzungen für eine spätere Bebauung von Flächen zu schaffen, dabei sind die typischen dörflichen Strukturen zu erhalten.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Allgemeines Planungskonzept

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich wurde auf Grundlage vielfältiger Vorgaben und Gestaltungsprinzipien entwickelt. Dabei ist der zu beplanende Bereich nicht separat, sondern im Zusammenhang mit seinem weiteren Umfeld betrachtet worden. Städtebauliches Ziel ist einerseits der Erhalt traditionell geprägter Strukturen sowie Erhalt des Ortsbildes, andererseits werden auch Möglichkeiten offengehalten die Wohnfläche und Qualität an heutige Standards anzupassen.

Der Siedlungsbereich Engelsby-Dorf erfährt über die Erhaltungssatzung (§172 BauGB) eine Sicherung der dörflichen Strukturen. Dabei ist neben dem Erhalt der Hof- und Gebäudestruktur auch eine Erhaltung der Grünflächen wichtig, die eine Öffnung des Dorfensembles in die Landschaft darstellt. Diese Sichtbeziehungen zur Landschaft sind zu erhalten.

Der Planbereich gliedert sich in Dorfgebiet sowie in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Planbereich Engelsby-Dorf wird aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet ausgewiesen, damit die vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Betriebe planungsrechtlich abgesichert werden.

Die bestehenden Hauptgebäude werden planungsrechtlich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gesichert. Im Dorfgebiet ist ein zusätzliches Baufenster vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Wiederherstellung eines ehemaligen Gebäudes zur Komplementierung einer ehemaligen Hofanlage.

Aus städtebaulichen Gründen sowie um die Dorfstruktur im Plangebiet zu sichern, werden keine weiteren Neubauf Flächen ausgewiesen. Für die bestehenden Wohnhäusern wird die Möglichkeit geschaffen, bauliche Erweiterungen vorzunehmen, um die Wohnqualität an heutigen Standards anzupassen. Dabei sind die gestalterischen Festsetzungen einzuhalten, um sicherzustellen, dass sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Um den Dorfgebiet Entwicklungsspielraum zu gewähren, können die Nebenanlagen z.B. Scheunen zukünftig für Wohnen umgenutzt werden, daher sind zukünftig die Flächen im Bebauungsplan als Hauptanlage ausgewiesen.

5.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Sicherung der bestehenden Dorfstrukturen vor und ermöglicht eine Anpassung an heutige Wohnstandards. Der Bebauungsplan mit integrierter Erhaltungssatzung sichert die heutige städtebauliche Struktur ab.

5.2.1. Gender-Planung

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die geschlechtsspezifische Relevanz mit dem Ziel der Gleichstellung von Frauen und Männern nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Bürgerbeteiligung besteht für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte geschlechtsspezifische Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden.

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamt- Alltags, Mobilität, Kinder und Kinderbetreuung, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bebauungsplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

Im Plangebiet werden keine Neubauf Flächen ausgewiesen, dadurch entstehen auch keine Eingriffe in die Bewohnerstruktur und das Ortsbild bleibt erhalten. Diese Maßnahmen stimmen mit den Wünschen der Einwohner des Plangebietes überein.

5.3. Erschließung, Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden, es werden keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Osttangente, in nur wenigen Minuten erreicht man die Flensburger Innenstadt.

5.3.1. Verkehrserschließung

Durch den Ausbau der Osttangente wird die Zufahrt zum Plangebiet neu geregelt. Die Zufahrt erfolgt zukünftig westlich von Engelsby-Dorf, anstatt östlich. Der heutige

Ortseingang, die Zufahrt zum Plangebiet wird nach dem Neubau der Osttangente abgetrennt. Das Plangebiet wird wie bisher auch nur über eine Zufahrt erschlossen.

5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Dorf Engelsby verfügt über keine direkte Anbindung an den ÖPNV. Aber in fußläufiger Entfernung ist die Haltestelle Mozartstraße in Engelsby erreichbar. Die Haltestelle wird von den Buslinien 10 und 11 angedient.

5.3.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet auf privaten Flächen untergebracht. Da keine Neuplanungen vorgenommen werden und im Plangebiet die Stellplatzflächen ausreichend vorhanden sind werden im öffentlichen Straßenraum keine Parkplätze ausgewiesen.

5.3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das Plangebiet besteht nicht die Notwendigkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Alle bebauten und überbaubaren Grundstücke sind direkt an die öffentlich-rechtliche Erschließung angebunden.

5.3.5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es bedarf keiner Neuplanung.

5.3.6. Ver- und Entsorgung, Wertstoffsammelbehälter

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet mit einer bereits jetzt bestehenden und funktionierenden Ver- und Entsorgung, an der keine Änderungen eintreten.

Eine Ausweisung von Flächen zur Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern erfolgt nicht, da diese im Stadtgebiet vorrangig an den Standorten der Einzelhandelsbetriebe erfolgt. Der nächste Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung am Einkaufszentrum Engelsby.

5.3.7. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist keine soziale Infrastruktur vorhanden. In fußläufiger Entfernung stehen aber Einrichtungen in Engelsby zur Verfügung.

5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich Engelsby-Dorf wird aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten.

Nach §5 BauNVO dient ein Dorfgebiet der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet wurde als Dorfgebiet festgesetzt, um die vorhandene Nutzungsmischung im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung in Dorfgebieten zu sichern. Um Störkonflikte auszuschließen und den dörflichen Charakter zu erhalten, wurden die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines MD - Gebietes beugt monofunktionalen städtebaulichen Strukturen vor und trägt zur erwünschten Vielfalt und Belebung des Gebietes bei; zusätzlich werden die bestehenden landwirtschaftliche Betriebe planungsrechtlich abgesichert. Das Dorfgebiet gliedert sich in die Bereiche MD 1 bis MD 10, die sich vor allem im baulichen Bestand unterscheiden.

Im Dorfgebiet ist keine Neubebauung vorgesehen, außer ein Baufenster zur Wiederherstellung einer damals bestehenden Hofsituation. Den bestehenden Gebäuden wird die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung gegeben. Dabei sind die gestalterischen Festsetzungen zu beachten, damit gewährleistet wird, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Einhaltung der maßgeblichen dB-Werte für Dorfgebiete gemäß der 16. BImSchV werden durch Lärmschutzmaßnahmen entlang der Nordstraße im Zusammenhang mit dem Bau der Innenstadtentlastungsstraße Ost gegeben ist. Auch die maßgeblichen Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau DIN 18005 werden eingehalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 bedürfen bauliche Anlagen, die errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen, innerhalb einer Abstandszone von 40 m der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es werden Festsetzungen getroffen, um eine Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 bis 0,3 festgelegt, so dass eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet ist. Die GRZ ist für die Neubebauung so dimensioniert, dass zusätzliche Gebäudekörper harmonisch die ursprüngliche Siedlung ergänzen können.

In den MD-Gebieten 6 und 8 wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, für diese Gebiete wird auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für die anderen Gebiete ist ein Vollgeschoss festgesetzt.

5.5. Bauweise und Baugrenzen

5.5.1. Bauweise

Im MD2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die anderen MD-Gebiete wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung abweichende Bauweise leitet sich aus dem zu schützenden baulichen Bestand ab. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, aber ohne Längenbegrenzung. Zudem sind nach § 92 LBO geringere als die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstände zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung zulässig.

5.5.2. Baugrenzen

Im Planbereich lässt sich der zu erhaltende städtebauliche Charakter durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der näheren Umgebung sichern. Baulinien werden im MD 4 festgesetzt, um die Stellung der Gebäude zu bestimmen. Das städtebauliche Ziel ist es, dass eine Hofanlage entsteht.

Die Baugrenzen orientieren sich grundsätzlich am Bestand. Sie ermöglichen aber auch bauliche Erweiterungen, um eine Anpassung an heutige Wohnstandards zu gewährleisten.

Erweiterungsflächen sind meist im straßenabgewandten Bereich vorgesehen, dort besteht die Möglichkeit eine Erweiterung der Wohnflächen vorzunehmen bzw. einen Wintergarten anzubauen. Dagegen lässt die Baugrenze im vorderen Bereich zur Straße keine baulichen Erweiterungen zu.

5.6. Garagen und Stellplätze

Eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen oder Garagen gem. §12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich wird von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Grundstückstiefe von 4,50 m definiert. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zwei Stellplätze oder Garagen zulässig.

Bei einer Anzahl von mehr als zwei Stellplätze oder Garagen sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Zweckbestimmung der Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen ermöglichen folgende Nutzungen: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Aus städtebaulichen Gründen sind nur zwei Stellplätze oder Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzungen wurde getroffen, um die städtebauliche Struktur zu erhalten und das Ortsbild zu bewahren. Falls eine höhere Anzahl an Stellplätzen und Garagen erforderlich wird sind diese nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür vorgesehene Umgrenzung der Flächen zulässig. D.h. zwei Stellplätze oder Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden, jeder weitere Stellplatz oder Garage dürfen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen entstehen.

5.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich. Der Vorgartenbereich wird von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Grundstückstiefe von 4,50 m definiert. Die Größe der Nebenanlage wird zusätzlich zu den bereits bestehenden und festgesetzten Nebenanlagen auf 35 qm begrenzt. Die bestehenden Nebenanlagen sind festgesetzt und werden nicht bei der Berechnung der Größe der Nebenanlage mit einbezogen.

Die Zweckbestimmung der Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen ermöglichen folgende Nutzungen: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.8. Grünordnung

5.8.1. Ausgangslage

Das städtebauliche Bild des Plangebiets wird hauptsächlich geprägt durch typische dörfliche Gebäudetypologien sowie durch die vorhandenen Grün- und Freiflächen. Diese Acker- und Weideflächen binden das Dorf ein, des Weiteren prägen typische Großbaumbestände die grüne dörfliche Struktur des Plangebiets. Die Hof- und Gebäudestrukturen werden durch Hofweiden zusammengefasst, die eine Öffnung des Dorfensembles in die Landschaft darstellen. Dadurch entstehen interessante Blickbeziehungen, diese freien Durchblicke auf die umgebenden Wiesen und Felder tragen maßgeblich zum Ortsbild bei.

5.8.1.1. Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

5.8.1.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen prägen das Ortsbild des Dorfes und sind aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Diese Flächen sind über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Folgende private Grünflächen und Grünelemente sind gebietsprägend und zu erhalten:

- Acker- und Weideflächen

Die Acker- und Weideflächen sind am Rand von Engelsby-Dorf angeordnet. Sie binden das Dorf in die Landschaft ein und gleichzeitig entstehen interessante Sichtachsen.

- Grünanlage

Die private Grünanlage, die durch einen offenen U-halbformigen Halbring erschlossen wird, ist als denkmalwerte Grünanlage eingestuft. Die damalige Hofweide liegt mittig in Engelsby-Dorf und ist als gebietsprägendes Element für das Dorfgebiet von hoher Bedeutung.

- Hofanger

Die privaten Anger sind den Höfen vorgelagert, sie dienen zur Betonung der Eingangssituation. Die Hofanger sind Bestandteil der Anlagen und prägen den dörflichen Charakter von Engelsby-Dorf.

- Baumtore

Zusätzlich zu den Hofangern betonen die Baumtore die Eingangssituation zu den Höfen.

- Einfriedungen

Die Einfriedung bestehend aus einer Feldsteinmauer mit einer Weißdornhecke zum öffentlichen Straßenraum ist gebietsprägend und soll bei weiteren Einfriedungen umgesetzt werden.

- Bäume im öffentlichen Straßenraum

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind festgesetzt. Die Bäume sind zu erhalten.

- Wasserflächen

Die Wasserflächen sind gestaltete Teiche oder Löschteiche. Diese Teiche prägen das Ortsbild von Engelsby-Dorf.

- Knick

Die Knickstrukturen prägen das Landschaftsbild der Region. Die bestehenden Knicks sind zu erhalten und ggf. neu anzupflanzen. Im östlichen Bereich ist der Knick in Teilen wieder herzustellen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen, um das Landschaftsbild zu bewahren:

A1

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen max. insgesamt 1,50 m hoch sein (§ 6 Abs. 10 Nr. 4 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von max. 0,80 m festgesetzt. Sie sind mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in einreihiger beschnittener Hecke zu bepflanzen.

Aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes sind die typischen Einfriedigungen zu bewahren und ggf. neu anzupflanzen.

A2

Heckenbepflanzung geschnitten oder freiwachsend mit einheimischen Laubgehölzen. Mindesthöhe beträgt 1,00 m.

Die Grundstücksgrenzen zu den landschaftlichen Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen abzapflanzen, um das Landschaftsbild zu bewahren.

A3

Neuanlage von Knicks auf einem 1,00 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt.

Die Knicks prägen als typisches Gestaltungselement den Landschaftsraum in Schleswig-Holstein. Sie unterliegen dem Schutz nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) §15 b.

5.8.2. Landschaftsschutz

Da zusätzlich nur eine kleine Neubaufäche ausgewiesen wird, zur Wiederherstellung der Hofstruktur, und die vorhandenen Grünstrukturen geschützt werden sind keine Auswirkungen auf die Landschaft zu befürchten.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Osbektal. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Landschaftsschutzes. Die Ziele des Landschaftsschutzes sind die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Natur. Daher bleibt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Osbektal und wird nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen.

5.8.3. Naturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler bekannt.

5.8.4. Artenlisten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Flora und Fauna im Plangebiet, da keine Neubaufächen ausgewiesen werden.

5.8.5. Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abwägung

Es werden keine Neubaufächen ausgewiesen, außer im MD 4 besteht die Möglichkeit die Hofanlage durch einen Neubau zu ergänzen.

5.9. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.10. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung

Im Rahmen der Planfeststellung der Innenstadtentlastungsstraße Ost wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, durch welches die zukünftigen Lärmbelastungen, die von dieser Straße ausgehen, ermittelt und bewertet wurden. Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (16. BImSchV) festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Die zu schützenden Bereiche entlang der Trasse werden durch einen Lärmschutzwall aktiv geschützt.

5.11. Denkmalschutz / Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind die einfachen Kulturdenkmäler in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gebäude in den Gebieten MD 1, MD 3 MD 5 und MD 10 sind als Denkmäler eingetragen.

Um den baulichen Bestand und die gewünschte städtebauliche Entwicklung sichern zu können, werden aus städtebaulichen Gründe für die Gebäude im Dorfgebiet folgende gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO S.-H. getroffen:

Standplätze von Abfallbehältern, Containern sowie für die Lagerung von Waren sind in die Gebäude zu integrieren also im öffentlichen Straßenraum unzulässig und durch Türen, Wände oder Anpflanzungen gegen öffentlich zugängliche Flächen abzusichern.

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem sind sie im rückwärtigen Bereich des Grundstückes anzuordnen, nicht im vorderen Bereich zum öffentlichen Straßenraum. Die Wintergärten sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, um die städtebauliche Struktur und das Ortsbild zu bewahren.

Die **Nebenanlagen, Garagen und Carports** sind hinsichtlich der Gebäudehöhe und Flächengröße den Hauptgebäuden unterzuordnen. Flachdachbauten sind unzulässig. Zulässig sind geneigte Dächer.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Des Weiteren sind nur Werbeanlagen zulässig,

- die nicht größer als 1 m² sind,
- unbeleuchtete Werbeanlage
- und nicht höher als 2m über natürlichem Geländeniveau.

Pro Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Einfriedigungen als Trennungselemente in den Hofbereichen sind zu unterlassen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie bei Häusern mit mehr als einer Wohneinheit sind Einfriedigungen zwischen den Haus- und Wohneinheiten ebenfalls unzulässig.

Für die **Befestigung und Gestaltung** der privaten Zuwege, Hofflächen und Stellplätze dürfen nur Pflasterungen aus Natursteinen, wassergebundene Decke und Schotter verwendet werden.

Glänzende oder schimmernde **Oberflächen**, wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen die nachträglich ein Glänzen der Oberflächen von Dach und Fassade bewirken sind unzulässig. Für alle Dächer sind Bedachungsmaterialien in Schwarz, Braun, Grau- oder Rot zu verwenden. Folgende RAL-Nummern sind für die Dacheindeckung zu verwenden: RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3011 (Braunrot).

Als Deckungsmaterialien sind Tondachziegel, Schindeln und Schiefer zu verwenden. Eine weiche Bedachung aus Reet ist zulässig.

Auf den Nebenanlagen und Garagen sind zusätzlich zu den o.g. Dacheindeckungen auch unbeschichtete Metalldeckungen zulässig.

Für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss ist eine **Dachneigung** von mehr als 50 Grad unzulässig. Bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die max. Dachneigung von 25 Grad nicht überschritten werden.

Für Nebengebäude, Garagen, Carports ist eine Neigung von 10 – 45 Grad zulässig. Für diese Anlagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die maximale zulässige **Drempelhöhe** wird bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss auf 0,75 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist kein Drempel zulässig.

Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten und mindestens 0,60 m unterhalb der Firstlinie ansetzen. Die Summe der Länge von Dachaufbauten bzw. Dachgauben darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachfläche darf unterhalb der Gaube nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Daches von 35 Grad zulässig. Liegende Dachfenster sind nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig.

5.12. Erhaltungssatzung „Engelsby-Dorf“

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt zum Zwecke des Bestandsschutzes zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung innerhalb eines Bebauungsplanes. Ziel der Satzung ist es, das Dorfensemble zu bewahren. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan.

Der Siedlungsbereich Engelsby-Dorf erfährt über die Erhaltungssatzung (§172 BauGB) eine Sicherung der dörflichen Strukturen. Dabei ist neben dem Erhalt der Hof- und Gebäudestruktur auch eine Erhaltung der Grünflächen wichtig, die eine Öffnung des Dorfensembles in die Landschaft darstellt. Die Sichtbeziehungen sind zu erhalten. Typische Großbaumbestände auf den ehemaligen Hofanlagen prägen die grüne Gesamtsituation. Die ehemals landwirtschaftlichen Betriebe werden ergänzt durch Katenstellen. Obwohl die Mehrzahl der Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ist der dörfliche Charakter der Bebauung erhalten geblieben. Dazu tragen u.a. die freien Durchblicke auf die umgebenden Wiesen und Felder bei.

Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich insbesondere nach Stellung, Größe, Dachform und Gestaltung, nach Bauart und Baustoff, Maßstab, Form und Farbgebung in den Charakter des Haus- und Dorfbildes einfügen.

Durch die Satzung wird ein Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht, ändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 25.000.--€ geahndet werden.

5.13. Nachrichtliche Übernahmen

In bestimmten Fällen ist die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan erforderlich. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen.

Folgende Festsetzungen, die als Ergebnis anderer rechtlicher Verfahren vorliegen, sind dargestellt:

- Kulturdenkmale nach §1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Knickstrukturen nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Landschaftsgebiet nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Verfahren bereits vor dem 20. Juli 2004 begonnen wurde, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Kriterien für die nach bisherigem Recht vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung sind bei der Überplanung des Bestandsgebietes nicht gegeben.

7. Gebietsgliederung / Flächengliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Dorfgebietsflächen	ca. 32.980 m ²
Grünflächen	ca. 9.050 m ²
Landschaftl. Nutzflächen	ca. 67.868 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.407 m ²
Wasserflächen (Teiche)	ca. 1.128 m ²

Gesamtfläche ca. 114.433 m² = 11,4 ha

8. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

Es entstehen keine Kosten.

Jörg Freudenreich