

Gemeinde Handewitt

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45

„Wohngebiet am Wiesharder Markt“

für das Gebiet westlich der Gemeindestraße Wiesharder Markt, südlich der ehemaligen Bahnlinie Flensburg-Niebüll und nördlich der Wohnbebauung Rosenbogen, Lilienweg und Magnolienweg

Stand: Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, 29.01.2026

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Ulrike Eißfeldt

Inhalt:

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2.	Lage des Plangebiets / Bestand	4
2.	Planungsvorgaben	4
2.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	4
2.2.	Bestehender Bebauungsplan.....	4
2.3.	Städtebauliches Konzept	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Änderungsüberblick	5
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1.	Änderung der Zwischenüberschrift vor der textlichen Festsetzung 1.1	6
3.2.2.	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.....	6
3.2.3.	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.....	6
3.2.4.	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.....	7
3.3.	Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden.....	7
3.3.1.	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.7.....	7
3.4.	Redaktionelle Änderung.....	9
3.4.1.	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.....	9
4.	Umweltpflege / Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
5.	Flächen und Kosten	9

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Handewitt Nr. 45 ermöglicht ein Neubaugebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und soziale Einrichtungen. Die Bebauung ist auf zwei Geschosse als Höchstmaß begrenzt, der Bebauungsplan ist am 25.01.2020 in Kraft getreten.

Seitdem sind die ersten Gebäude im Bau oder bereits fertig gestellt. Die Gemeinde erhält regelmäßig Bauanträge für weitere Vorhaben. Dabei hat sich herausgestellt, dass einige textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden müssen.

Hierbei geht es im Wesentlichen um sprachliche Anpassungen und den Ersatz von Begriffen. Auch waren einige der allgemeinen Wohngebiete (WA) in den textlichen Festsetzungen nicht richtig nummeriert. Ferner sind leichte Anpassungen in Bezug auf First- und Traufhöhen notwendig, um auch Gebäudetypen zulassen zu können, die vorher nicht mit in die Überlegungen einbezogen worden waren. Die Änderungen der textlichen Festsetzung betreffen das gesamte Plangebiet. Die Planzeichnung und die nicht zu ändernden Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) abgesehen.

Auch wird entsprechend § 13 Abs. 3 auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Betrachtung verzichtet. Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich in Bezug auf die Umwelt- und Artenschutzthemen keine Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans.

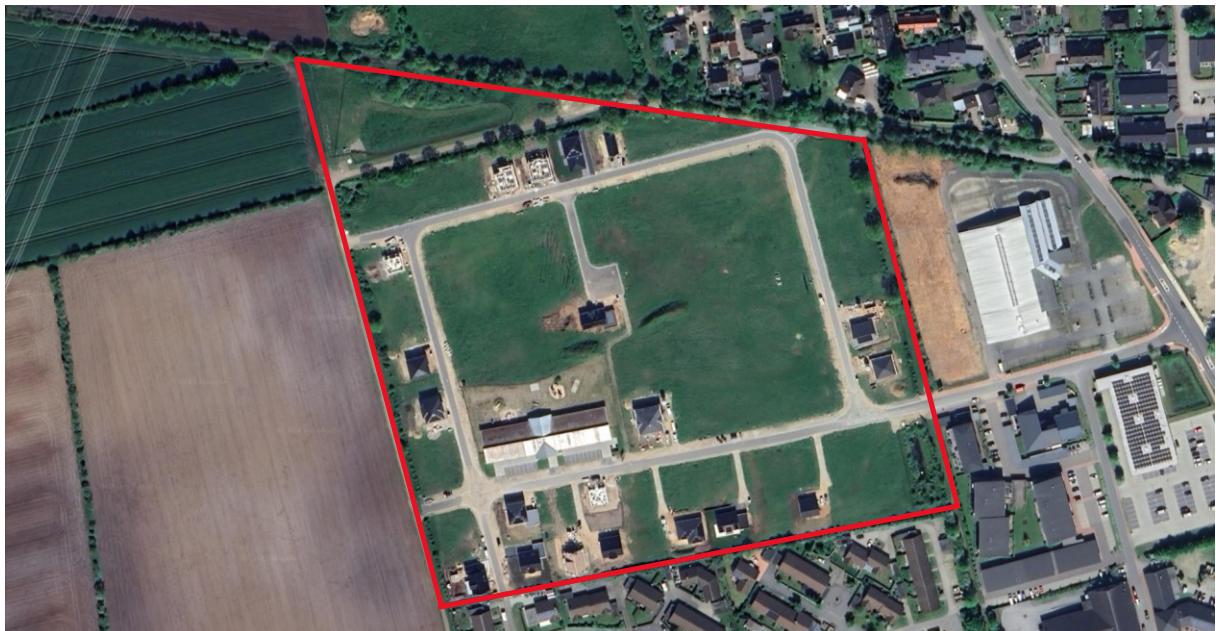


Abb. 1 Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (rot) ohne Maßstab, Quelle: Google Earth, Airbus-GeoBasis-DE/BKG (©2009), Bild vom 11.05.2024

1.2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das ca. 8,6 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Handewitt, südlich der z. Zt. stillgelegten Eisenbahnstrecke Flensburg - Niebüll, westlich des Wiesharder Marktes, nördlich des Wohngebiets Magnolienweg und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Das Plangebiet ist in nordöstlicher, östlicher und südlicher Richtung von Wohnbau- und Mischgebieten umgeben. Östlich angrenzend, durch eine unbebaute als Mischgebiet festgesetzte Fläche getrennt, befindet sich ein Baumarkt. Südöstlich des Plangebiets liegt das Nahversorgungszentrum Handewitts mit diversen Discountern, Einzelhandel, Gastronomie, Sparkasse, Postfiliale, Ärzten sowie einer Tankstelle. Im Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsvorgaben

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 45 aufgestellt worden war, stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 erfolgen keine Änderungen an der Art der Nutzung. Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem FNP entwickelt.

2.2. Bestehender Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 45.

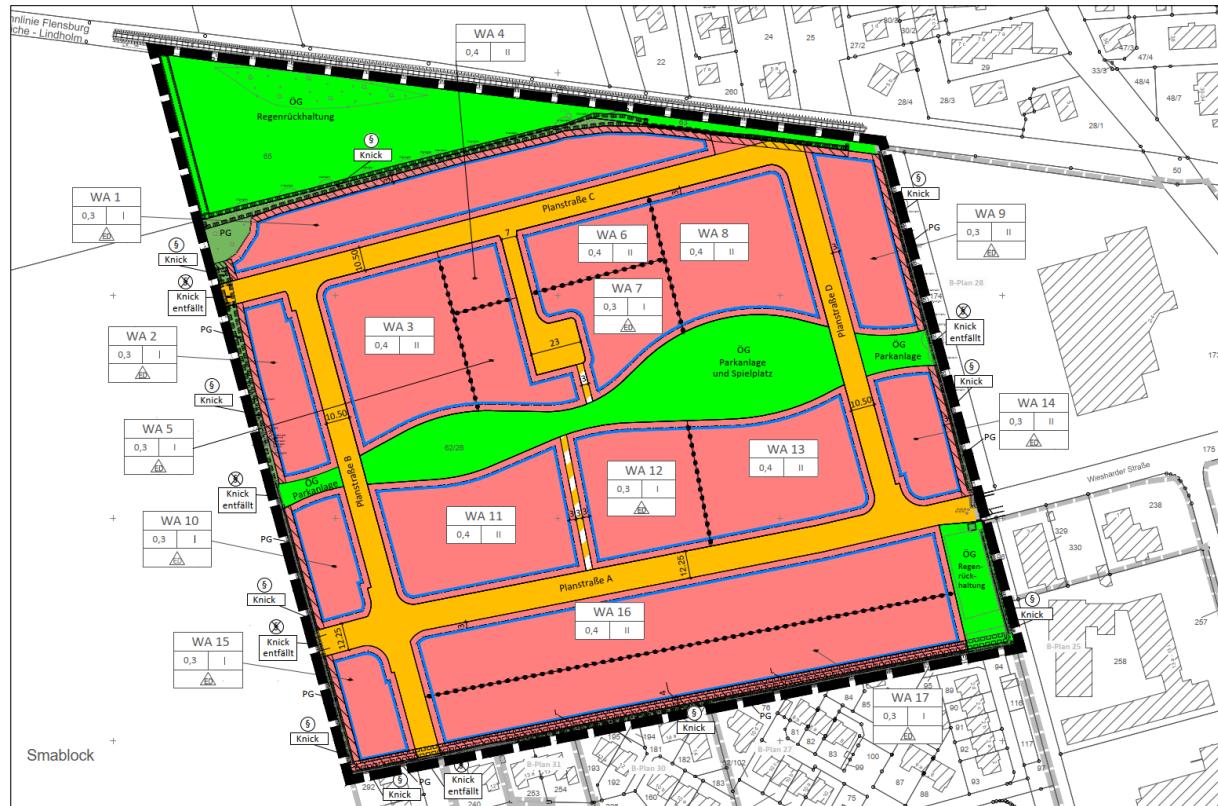


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. 45, Planzeichnung (ohne Maßstab)

2.3. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt das unten abgebildete städtebauliche Konzept zu Grunde. Am äußeren Rand des Wohngebiets sind im Norden, Süden und Westen 1-geschossige Einfamilienhäuser eingezeichnet, für den östlichen Rand sind Doppelhäuser eingetragen.

Südlich der Planstraße A und Planstraße C sind jeweils drei realgeteilte 2-geschossige Reihenhauszeilen vorgesehen, die Realteilung ist an den Grundstücksgrenzen zwischen den schmalen Gebäuden erkennbar. Ferner enthält der Entwurf an den vier Ecken des inneren Baufeldes Grundstücke für jeweils zwei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie weitere Flächen für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. In Ost-West-Richtung wird das Neubaugebiet von einer Grünfläche durchzogen.



Abb. 3 Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

3. Planinhalt

3.1. Änderungsüberblick

Die bislang geltenden textlichen Festsetzungen Nr. 1.2, Nr. 1.3, Nr. 1.4 sowie Nr. 1.7 enthielten Begriffe, die in der Umgangssprache eine andere Bedeutung als im Planungsrecht haben. So ist der umgangssprachliche Begriff „Einfamilienhaus“ nicht mit dem planungsrechtlichen Begriff „Einzelhaus“ gleichzusetzen.

Außerdem erwies sich die generelle Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m in Gebieten, in denen ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist, als zu einschränkend. Dies gilt ebenso für die Festsetzung einer Traufhöhe von 7 m für alle zweigeschossigen Gebäude und für die Festsetzung der Firsthöhe.

Ein wesentlicher Punkt der Änderungen ist die Korrektur der Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße in Kombination mit der Festsetzung zur Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten. Die Gemeinde möchte Grundstücke für Familien anbieten, die in der Größenordnung der noch ländlichen Lage entsprechen, bezahlbar sind und über ausreichend Freiflächen für Kinderspiel und Bepflanzung verfügen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Änderung der Zwischenüberschrift vor der textlichen Festsetzung 1.1

Die Gesetzeszitate in der Zwischenüberschrift wurden überarbeitet. Das Zitat der Baunutzungsverordnung entfällt, es hatte nicht den richtigen Bezug. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ergänzt, aufgrund der Festsetzung der Bauweise.

3.2.2. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2

Die bisherige Formulierung verwendet den umgangssprachlichen Begriff „Einzelhaus“. Damit wird der eigentliche Zweck nicht erreicht, eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf angemessen großen Grundstücken zu realisieren und eine dichtere Bebauung zu verhindern.

Nach planungsrechtlicher Definition ist ein Einzelhaus ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist damit nicht definiert. Auch ideell geteilte Doppel- oder Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser fallen unter den Begriff „Einzelhaus“ (siehe auch Kap. 3.3.1).

Das Ziel der bisherigen Festsetzung Nr. 1.2, eine Mindestgrundstücksgröße vorzuschreiben, wird durch die neu formulierte Festsetzung Nr. 1.7 erreicht und dort mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verknüpft.

Bislang enthielt der Bebauungsplan keine Aussage zur Bauweise. Aufgrund des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen wäre eine Bebauung ohne Grenzabstand möglich, deswegen wird offene Bauweise für alle allgemeinen Wohngebiete ergänzend festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung ist die Länge der Baukörper in der offenen Bauweise auf 50 m beschränkt. Der bereits errichtete Baukörper im WA 11 hat eine Länge rund 75 m. Um in diesem Punkt eine Gleichbehandlung zu erhalten, darf die Länge der Baukörper in den Baugebieten, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, bis zu 75 m betragen.

3.2.3. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3

Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m ist bei zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss nicht ausreichend. Derartige Gebäude benötigen eine Höhe von 10 m, da üblicherweise eine Attika den

Dachrand abschließt. Es ergeben sich in der Regel folgende Höhen: 0,30 m für den Sockel, 3 x 3,00 für die Geschosse zzgl. 0,70 m für die Attika (Wärmedämmung und Gefälle sind zu berücksichtigen).

Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m für eingeschossige Gebäude verhindert den Haustyp, der ein sogenanntes Toskana-Dach (Dachneigung ca. 15-20°) hat und dessen Erdgeschoss größer als das Obergeschoss ist, sodass er der 3/4 -Regelung der Landesbauordnung (§ 2 Abs. 2 LBO) entspricht. Dieser Haustyp ähnelt sehr dem Toskana-Haus, welches bevorzugt behandelt wird (siehe 1.4), indem es auch in den WA-Gebieten zulässig ist, für die nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt wird. Beide Toskana-Haus-Typen sollen gleichbehandelt werden, deswegen entfällt die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4 m.

Eine Ausnahme bildet das allgemeine Wohngebiet WA 17. Es liegt in direkter Nachbarschaft zu einem südlich angrenzenden 1-geschossig bebauten Wohngebiet, deswegen wird hier die maximale Traufhöhe von 4 m beibehalten, sodass hier kein Toskana-Haus – ob es nun baurechtlich 1- oder 2-geschossig ist – entstehen kann.

Die bislang geltenden Traufhöhenbeschränkung von 7 m für 2-geschossige Gebäude verhindert den kubischen Haustyp mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Dachterrasse oberhalb des 1. Obergeschosses. Dieser Gebäudetyp hat keine Traufe; allein die Firsthöhe von 10 m regelt die Höhenentwicklung ausreichend. Um diesen beliebten Haustyp auf den Grundstücken zu ermöglichen, für die zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, wird die Traufhöhenbegrenzung von 7 m nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 5, 7, 10, 12 und 15 festgesetzt. Dort sind sowohl 1-geschossige Häuser mit Satteldächern als auch Toskana-Haus-Typen zu erwarten, deren Außenwände über zwei Vollgeschosse hochgezogen werden. Um die Höhenunterschiede zu minimieren, ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe notwendig.

3.2.4. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4

Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 dient dazu, in den Baugebieten, für die nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist, einen 2-geschossigen Haustyp mit Toskana-Dach zuzulassen. Stärker als 20 Grad geneigte Dächer bleiben wegen der größeren Höhenentwicklung ausgeschlossen.

Die Aufzählung der WA-Gebiete wird dahingehend korrigiert, dass nur die 1-geschossigen Baugebiete aufgezählt werden, mit Ausnahme des allgemeine Wohngebiets WA 17, das wegen der direkt südlich benachbarten 1-geschossigen Bebauung in der Baumasse stärker begrenzt werden soll.

Die Bedingungen, unter denen ein 2-geschossiges Toskana-Haus in den Gebieten WA 1, 2, 5, 7, 10, 12 und 15 zulässig ist, wurden sprachlich präziser formuliert. Die Beschränkung der Traufhöhe auf 7 m findet sich jetzt in der textlichen Festsetzung 1.3.

Die Firsthöhe ist bereits in 1.3 festgesetzt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird sie hier gestrichen.

3.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

3.3.1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.7

Zu den Zielen der Planung gehört die Begrenzung der Wohnungsanzahl für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße für den jeweiligen Gebäudetyp. Die Vorschrift zur Mindestgrundstücksgröße fand sich bislang in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.

Die bisherige Festsetzung 1.7 beschränkte die Wohnungszahl je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus, unter Benutzung des planungsrechtlichen Begriffs „Einzelhaus“.

Zur Schaffung von Klarheit soll der Begriff „Gebäude“ benutzt werden, da der Begriff „Haus“ im allgemeinen Sprachgebrauch anders verwendet wird als im Planungsrecht. Ein ideell geteiltes Reihen- bzw. Doppelhaus ist im Städtebaurecht insgesamt ein Einzelhaus, das aus mehreren Gebäuden besteht. Bei einer Beschränkung auf eine Wohnung je „Haus“ wäre bei Doppel- und Reihenhäusern in der gesamten Hausreihe nur insgesamt eine Wohnung zulässig, solange das Grundstück nicht real geteilt wird. Erst durch eine Grundstücksteilung wird die Doppelhaushälfte bzw. die Reihenhausscheibe zu einem eigenständigen Haus. Bei Aufstellung des Bebauungsplans war von einer Realteilung der Grundstücke ausgegangen worden. Die Festsetzung soll nunmehr auch funktionieren, wenn ideell geteilt wird.

Das Ziel kann durch eine Formulierung erreicht werden, in der die zulässige Anzahl der Wohnungen auf die dazugehörige Grundstücksfläche bezogen wird. Die Rechtsgrundlage dazu ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2005 – 4 BN 4/05). Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs 1 Nr. 3 ist nicht zielführend, da hierüber nicht die Anzahl der Gebäude auf dem Grundstück begrenzt werden kann.

Die Inhalte der beiden bisherigen Festsetzungen werden in der neuen Festsetzung Nr. 1.7 zusammengefasst, sie lautet:

„Je Gebäude sind maximal eine Wohnung und eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 65 m² zulässig. Die zugehörige Grundstücksfläche je Gebäude muss mindestens 600 m² betragen. Von dieser Regel gelten die folgenden Abweichungen:

- *In Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig, die zugehörige Grundstücksfläche muss mindestens 350 m² betragen.*
- *In Reihenhausscheiben ist nur eine Wohnung zulässig, es gibt keine Anforderungen an die zugehörige Grundstückfläche.*
- *In den Baugebieten WA 3, 8, 11 und 13 ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude nicht beschränkt.“*

Die ersten beiden Sätze sind die grundsätzliche Regelung. In den folgenden drei Spiegelstrichen sind die Regelungen für Doppelhäuser und Reihenhäuser aufgeführt.

In der Praxis bedeutet das, dass ein Einfamilienhaus mit einer Hauptwohnung zuzüglich einer Einliegerwohnung ein Grundstück mit einer Größe von mindestens 600 m² benötigt. Auch ein Mehrfamilienhaus – für diese Wohnform sind die WA 3, 8, 11 und 13 vorgesehen – benötigt eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m², allerdings ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl.

Die textliche Festsetzung benutzt die Begriffe „Doppelhaushälfte“ und „Reihenhausscheibe“. Damit ist das Gebäude gemeint, welches entweder in Realteilung oder in Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, durch eine oder zwei Trennwände vom Nachbargebäude abgetrennt, steht. Auf diese Weise gelten die Festsetzungen für beide Arten der Grundstücksteilung. Hinweis: Bei einer Teilung nach dem WEG ist der dem Gebäude zugehörige Grundstücksanteil entsprechend der Angabe in der Teilungserklärung anzusetzen. Der städtebauliche Begriff „Gebäude“ wird über die eigene Erschließung definiert: Ein Gebäude hat einen eigenen Eingang und – sofern es Obergeschosse gibt – eine eigene Treppe oder ein Treppenhaus.

Die Festsetzungen zur Wohnungsanzahl, geknüpft an die Grundstücksgröße, entsprechen dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde, die damit das gartenbezogene Wohnen für Familien fördern und die Anzahl der Geschosswohnungsbauten begrenzen möchte.

3.4. Redaktionelle Änderung

3.4.1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1

Im zweiten Satz erfolgt ein Hinweis auf die textliche Festsetzung zur Höchstneigung der Dächer der privilegierten Toskana-Häuser. Richtig ist hier der Hinweis auf die Festsetzung Nr. 1.4.

4. Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Änderungen nicht berührt. Die Planänderung ermöglicht keinerlei Eingriffe über das bislang geltende Planrecht hinaus.

Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.

5. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,6 ha. Die Änderungen betreffen nur die allgemeinen Wohngebiete, welche insgesamt eine Fläche von ca. 5,6 ha umfassen.

Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Handewitt keine Kosten.

Handewitt, den

.....
Bürgermeister