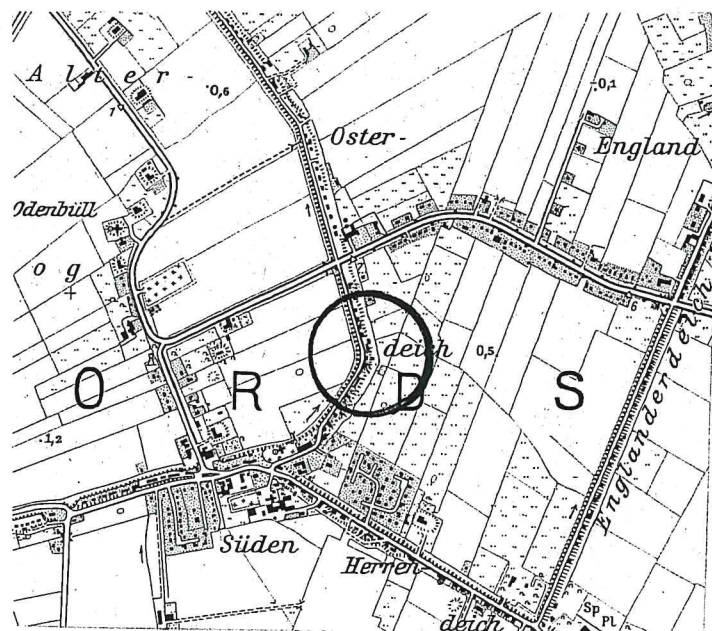


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde

Nordstrand 1. Erweiterung



KREIS NORDFRIESLAND

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11

- 1. Erweiterung -

der Gemeinde Nordstrand

- Kreis Nordfriesland -

1. Gründe für die Aufstellung des B-Planes Nr. 11, 1. Erweiterung

Von der Gemeinde Nordstrand wird im Ortsteil Süden der Schwerpunkt der Wohnbebauung entwickelt. Mit dem B-Plan Nr. 11 wurde bereits der Einstieg in diese Bebauung vollzogen. Im Rahmen der 8. F-Planänderung des gemeinsamen F-Planes für die Gemeinden Nordstrand und Elisabeth-Sophien-Koog ist bereits eine weitere Wohnbaufläche dargestellt worden. Eine kleine Fläche von ca. 2.800 m² wird mit der 9. Änderung des F-Planes für eine Wohnbebauung planerisch vorgesehen.

Mit der 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 11 sollen nun in diesem Gebiet ca. 18.600 m² für eine Wohnbebauung verbindlich überplant werden. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 12.02.2002 gefasst worden.

Von der Gemeinde wurden Flächen erworben, um hier den Eigenbedarf befriedigen zu können. Für Teilflächen im Privatbesitz ist das Vergaberecht gesichert worden.

Es wird mit der geplanten Bebauung eine Lücke zwischen vorhandener Bebauung geschlossen und der bestehende Siedlungsschwerpunkt auf Nordstrand gestärkt.

Die Vorgaben des Regionalplanes V mit dem zulässigen Siedlungsrahmen für die Gemeinde werden eingehalten bzw. noch nicht ausgeschöpft.

2. Planinhalte

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Baugebiet soll auch vorwiegend dem Wohnen dienen. Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sollen auch neben dem Wohnen möglich sein, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

Das Maß der Nutzung wird über die GRZ bestimmt. In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann der Umfang der Bebauung abschließend geregelt werden.

Für die zulässige Bauweise wird die Einzelhausbebauung östlich der Erschließungsstraße festgesetzt, sie bildet für diesen Bereich den Anschluss zur bestehenden Einfamilienhausbebauung. Westlich der Straße wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt. Es sollen hier Spielräume neben dem Einzelhaus für eine Bebauung mit Doppelhäusern bestehen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Sie lassen genügend gewollten Freiraum für die Anordnung der Häuser.

Die Erweiterungsfläche des B- Planes Nr.11 liegt östlich des Osterdeiches. Dieser ist als 2. Deichlinie gewidmet und unterliegt den Auflagen und Bedingungen des Landeswassergesetzes des Landes Schleswig- Holstein. Dieser Geltungsbereich beinhaltet auch einen Deichschutzstreifen in dem die Bau- und Nutzungsverbote gemäß §§70 und 78 LWG Gültigkeit besitzen. Die vorhandene südlich angrenzende Bebauung weist eine Baugrenze von 5 m zum Deichfuss des Osterdeiches auf. Aufgrund dieser vorhandenen Bebauungssituation ist für die Erweiterungsfläche des B- Planes Nr.11 eine Schutzstreifenbreite und Baugrenze von 5 m zum Deichfuss festzusetzen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

Zur Gliederung des geplanten Baugebietes sind Pflanzungen von Einzelbäumen mit guter Kronenbildung, begleitend zur Straße und dem Fußweg, festgesetzt worden. Bestehende, für die Marsch typische Grenzgräben sollen erhalten werden, sie wurden bei der Überplanung des Gebietes berücksichtigt.

Angrenzend zum geplanten Baugebiet ist im Geltungsbereich der Erweiterung des B- Planes Nr. 11 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Diese Fläche gehört der Gemeinde und wird zurzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung soll naturnah erfolgen in Anlehnung zum bestehenden Graben. Langfristig gesehen wird dieser Bereich die bauliche Entwicklung im Osten begrenzen und den Übergang zur freien Landschaft bilden.

3. Erschließung

Über eine Verlängerung der neuen "Erschließungsstraße" Eesbüll wird das Plangebiet an die vorhandene Kreisstraße 80 (Herrendeich) angebunden. Die Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendepunkt, die Weiterführung nach Nordwesten erfolgt über einen Fußweg, der auch als Notzuwegung ausgebaut werden soll.

Ein kleinerer Bereich im nördlichen Planbereich wird über eine neue Verkehrsanbindung zum Osterdeich erschlossen. Über zwei Fußwege besteht eine Verbindung vom Neubaugebiet zum Osterdeich, hier befinden sich auch die Versorgungseinrichtungen. Diese Einrichtungen sind nach Herstellung der Fußwege gut erreichbar.

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigend vorgesehen. Eine Fahrbahngestaltung ist so geplant, dass sie Fahrzeugen und Fußgängern gleichrangig dient. Im Bereich der Verkehrsflächen werden auch Bereiche für den ruhenden Verkehr - öffentliche Parkplätze - untergebracht.

Straßenbegleitend ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Der Standort der Einzelbäume ist in Abhängigkeit zu den geplanten Grundstückszufahrten festzulegen. Im Straßenkörper bzw. in der Verkehrsfläche werden die erforderlichen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen verlegt.

4. Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Treene mit Anschluss an das Versorgungsnetz.

Das anfallende Abwasser wird einer bestehenden zentralen Kläranlage zugeführt, im Plangebiet werden entsprechende Leitungen verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG mit entsprechenden Hausanschlüssen.

5. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken nicht versickern, es soll deshalb in die bestehenden Parzellengräben und dem ehemaligen Zuggraben abgeleitet werden.

Im Bereich der östlich gelegenen Ausgleichsflächen wird bei Bedarf ein Graben angelegt, der nicht versickerungsfähiges Regenwasser der Grundstücke aufnehmen kann. Hierfür wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche von ca. 364 qm reserviert.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde ist überwiegend Eigentümer der überplanten Flächen, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelungen gemäß Runderlass vom 08.11.1994

Allgemeines

Eingriffe können erfolgen in Art und Lebensgemeinschaften, in den Boden, im Oberflächengewässer und das Grundwasser, in das Klima und in das Landschaftsbild.

Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 28.000 m² und schließt eine Lücke, die im Westen, Süden und teilweise im Osten bereits von vorhandener Bebauung umgeben ist.

Im Landschaftsplan und im F-Plan der Gemeinde Nordstrand ist dieser Bereich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Fläche wird zurzeit als Grünland genutzt. Der Eingriff in Natur und insbesondere in das Landschaftsbild kann minimiert werden, da dieser Bereich bereits von Bebauung an drei Seiten umgeben und teilweise bereits bebaut ist.

Das vorhandene Biotop an der Ostseite des Plangebietes wird in die Ausgleichsflächen integriert. Die vorhandenen Parzellengräben, überwiegend im Grenzbereich des B-Planes, sollen erhalten werden und weiterhin das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

Technische Entwässerungseinrichtungen wie Drainagen und Rohrleitungen sind nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt relativ hoch und kann zu nassen Jahreszeiten bei dem Einbau von Fundamenten angeschnitten werden.

Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht, auf den Grünlandflächen befinden sich keine geschützten Biotope mit besonderen Lebensgemeinschaften bzw. geschützten Landschaftsteilen.

Eingriffe in Oberflächengewässer und wesentliche Eingriffe in das Grundwasser werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen in die Parzellengräben zu leiten, um es dort, soweit möglich, dem Grundwasser zuzuführen. Klima und Luftverhältnisse werden ebenfalls nicht nachteilig beeinflusst. Es werden Eingriffe vorrangig in den Boden (Versiegelung) und geringfügig in das Landschaftsbild erfolgen, diese sind auszugleichen.

Eingriff in den Boden

Die Baulandfläche für eine neue Bebauung beträgt rd. 18.600 m². Vorgesehen ist eine GRZ von 0,25, das ergibt bei 18.600 m² eine überbaute Fläche von 4.650 m². Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kommen noch 50 % = 2.350 m² dazu. Insgesamt können somit durch bauliche Anlagen 7.000 m² versiegelt werden.

Von den ausgewiesenen Verkehrsflächen, ca. 4.080 m² für Straßen und Fußwege, werden ca. 3.000 m² neu versiegelt. Insgesamt sind 7.000 m² + 3.000 m² = 10.000 m² versiegelte Flächen auszugleichen.

Für die Bodenversiegelung ist mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 ein Ausgleich zu schaffen.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen den Parzellengräben zur Versickerung zuzuführen.

Ausgleich

Gemäß Runderlass ist somit mindestens eine ca. 5.000 m² große Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln. Durch die im B-Plan festgesetzten rd. 5.560 m² großen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft, die zu einem dem vorhandenen Graben und Fußweg zugeordneten naturnahen Biotop entwickelt werden sollen, ist der Eingriff ausgeglichen. Hierin ist eine Fläche von ca. 364 qm für die ev. erforderliche Anlage eines Grabens für die Versickerung und Weiterleitung von Regenwasser enthalten.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung bildet in Verbindung mit der bestehenden Bebauung eine sinnvolle Ergänzung des Ortsteiles Süden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann an dieser Stelle minimiert werden, da es durch die vorhandene angrenzende Bebauung stark vorgeprägt ist.

Ausgleich

Zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes sind im Plangebiet Einzelbaumpflanzungen vorgesehen und ebenfalls Baumpflanzungen im Bereich der Straßenführung. Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild weiter minimiert und ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Nordstrand verzichtet auf einen Grünordnungsplan, da mit den Festsetzungen im B-Plan und der vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abschließend der Eingriff in Natur und Landschaft abgearbeitet ist. Mit der festgesetzten Ausgleichsfläche kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ein sehr guter naturnaher Biotop entwickelt werden.

8. Erschließungskosten

Die anfallenden Erschließungskosten sollen nach den Bestimmungen der BauGB erhoben werden. Aufwendungen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls auf die Baugrundstücke umgelegt. Es ist vorgesehen, die anfallenden Erschließungskosten einschließlich Ausgleichsmaßnahmen mit dem Grundstückspreis zu erheben.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 11 - 1. Erweiterung - wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.02.2006 gebilligt.

Nordstrand, den 04.07.2006




Der Bürgermeister