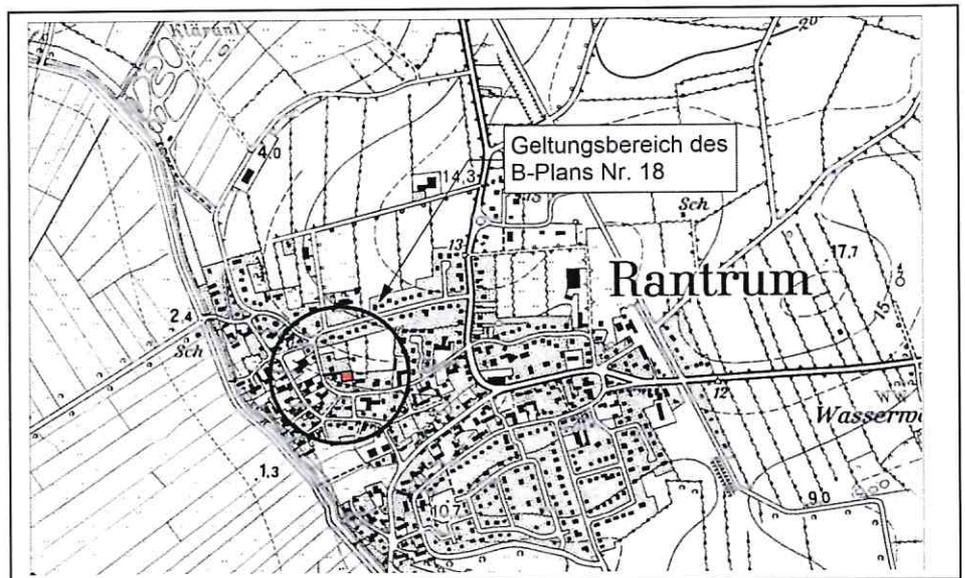

Gemeinde Rantrum

Bebauungsplan Nr. 18 „Schulstraße 19b“

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: Gemeinde Rantrum
Kreis Nordfriesland

Planung: **O L A F**
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdla

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. M. Mäurer

Stand: Satzungsfassung

26.08.2022

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Verfahren.....	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.1	Umgebung des Plangebietes	4
2.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	4
2.3	Erschließung	4
3	Inhalte des Planes.....	4
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	4
3.2	Flächenbilanz	4
3.3	Bauflächen.....	5
3.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.3	Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.4	Verkehrerschließung.....	6
3.5	Technische Ver- und Entsorgung.....	6
3.5.1	Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung	6
3.5.2	Elektroenergieversorgung.....	6
3.5.3	Löschwasser.....	6
3.5.4	Müllentsorgung.....	6
3.6	Immissionsschutz.....	6
3.7	Hinweise	7
4	Kosten der Planrealisierung	7



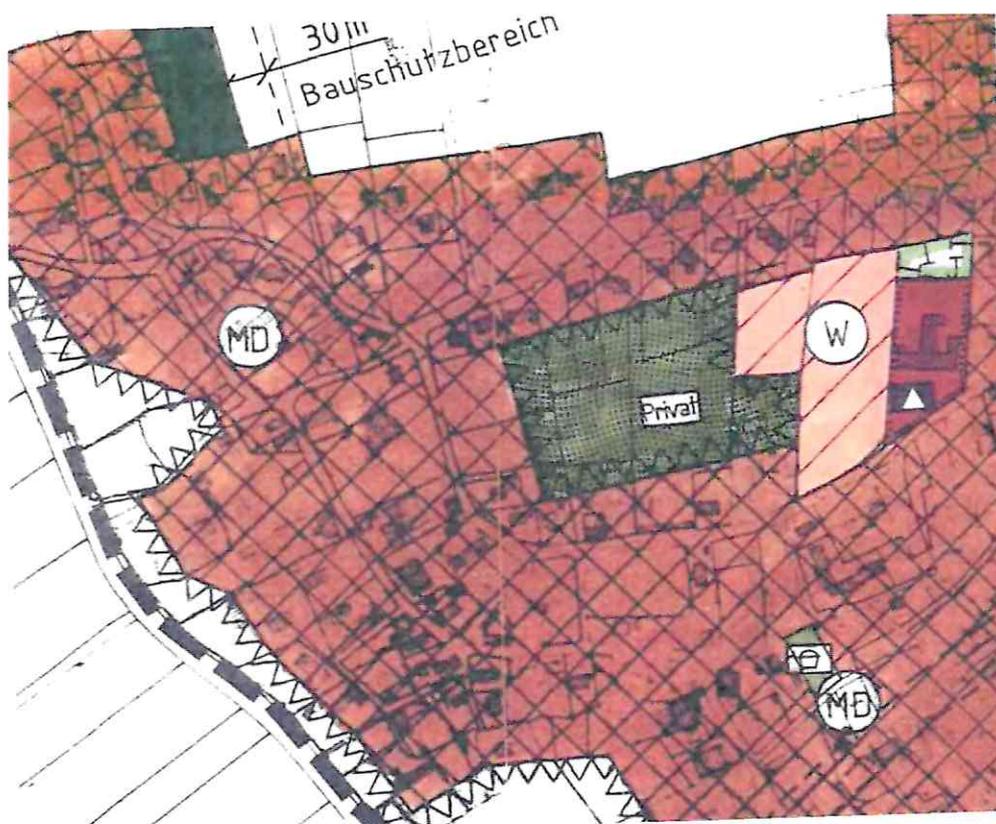
Begründung (Teil A)

1 Einleitung

Die Gemeinde Rantrum hat am 16.09.2021 für das Gebiet nördlich und östlich der Schulstraße, südlich der Straße „Grüner Weg“ und westlich der Budenhagener Straße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Schulstraße 19b“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beschlossen.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet, das im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Rantrum liegt, soll mit einem Wohngebäude bebaut werden. Die Gemeinde möchte mit dem B-Plan ermöglichen, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Zugleich wird zu der östlich gelegenen Grünfläche der Ortsrand baulich abgerundet. Da es sich bei der beabsichtigten baulichen Entwicklung um eine Bebauung in der 2. Reihe handelt, wird die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um so insbesondere die Belange der angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Bebauung widerspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung, demnach die östlich angrenzenden Grünflächen von einer Bebauung freigehalten werden sollen. An der östlichen Grundstücksgrenze steht bereits ein älteres, ca 95 m² großes ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung. Es ist im Norden, Westen, Süden von Wohnbebauung umschlossen.

Es hat eine Größe von rund 950 m² und umfasst das Flurstück 197 und teilweise die Flurstücke 134, der Flur 7 der Gemarkung Rantrum.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2021 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1411)

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer Innenbereichsfläche.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.



Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Das gesamte Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und private Grünfläche dargestellt.

Es erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans zu einer Wohnbaufläche.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich und nördlich der Schulstraße. Es wird von Westen, Norden und Süden von einer eingeschossigen Wohnbebauung umfasst. Nach Nordosten und Osten schließt sich eine Grünfläche an.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird z.Zt als Grünlandfläche genutzt. Auf der Grünfläche steht an der Ostgrenze des Plangebietes ein eingeschossiges Stallgebäude mit Flachdach.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist an die Schulstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden.

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die Gemeinde Rantrum möchte eine zusätzliche Wohnbaufläche bereitstellen. Dazu soll eine kleinere Fläche des Innenbereiches überplant werden. Im Plangebiet solle ein Einzelhaus errichtet werden. Das Flurstück 322 wird für den KFZ Verkehr von der Schulstraße her erschlossen. Alle textlichen Festsetzungen im T-Teil B des Bebauungsplans orientieren sich an dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung.

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	950 m²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	913 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsfläche	37 m ²



3.3 Bauflächen

3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, die sich aus der umgebenden Bebauung ableitet. Die Bezugshöhe ist die vorhandene Straßenhöhe der Schulstraße in der Mitte der befestigten Straßenverkehrsfläche.

Das zulässige Vollgeschoss als Höchstmaß leitet sich ebenfalls aus der Umgebungsbebauung ab.

3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Gebäude wird mit einer Baugrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,25 festgesetzt. Dieses entspricht in etwa der überbauten Fläche der angrenzenden Grundstücke.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften wird Bezug auf die angrenzende Bebauung genommen. Die neue Bebauung soll sich gestalterisch in den Gebäudebestand einfügen. Dazu werden zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Minstdachneigung soll 35° betragen. Von diesen Festsetzungen sind Garagen, Nebengebäude und Wintergärten ausgeschlossen.

Fassadengestaltung

Da alle umliegenden Gebäude ziegelsichtige Fassaden haben, sind die Fassaden als Verblendmauerwerk auszuführen.

Oberflächenbefestigung

Damit das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann, sind die Grundstückszufahrt und die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag, wie z.B. Schotter oder Fugenpflaster, zu befestigen.



Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

In Bezug auf § 8 der Landesbauordnung S-H und aus ökologischen Gesichtspunkten sind die nicht bebauten Flächen des Grundstücks bis auf die erforderlichen Fußwege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Stellplätze

Damit es auf den Gemeindestraßen zu keinen Verkehrsbehinderungen durch parkende Autos kommt, sind auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung sowie die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Schulstraße.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetzte zur Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserverband Treene. Da die öffentliche Regenwasserkanalisation bei Starkregeneignissen stark überlastet ist, soll das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf dem Grundstück versichert werden. Zum Regenwasserrückhalt ist zusätzlich eine mindestens 5 m³ fassende Zisterne mit Sickerschacht und einem gedrosselten Notüberlauf (10l/sec/ha) die auch der zusätzlichen Regenwassernutzung dienen kann, auf dem Grundstück vorzusehen.

3.5.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung soll über das vorhandene Ortsnetz erfolgen.

3.5.3 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich des Wasserverbandes Treene.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland.

3.5.4 Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das vom Kreis als Träger der Abfallentsorgung beauftragte Unternehmen. Die Mülltonnen werden am Tag der Abholung an die Schulstraße gestellt.

3.6 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.



3.7 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Gehölbeseitigung

Erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen und Gebüsch sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vögel im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

4 Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenneuordnung sowie öffentlicher Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Rantrum, den 22.09.2022


.....

Bürgermeister

