

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Uelvesbüll
- Kreis Nordfriesland -

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Uelvesbüll hat sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit vollzogen. Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde ist zwischenzeitlich vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut worden.

Von der Gemeinde ist nun eine Fläche für 12 Grundstücke erworben worden, die als Baufläche für den Eigenbedarf entwickelt werden soll. Der Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der bisherigen baulichen Entwicklung für einen Planungszeitraum von 5 – 10 Jahre bemessen.

Mit dem Vollzug der Bebauung im B-Plan Nr. 1 hat sich ein Siedlungsschwerpunkt im Bereich Uelvesbüll-Kirche entwickelt, der durch den B-Plan Nr. 2 weiter gestärkt werden soll.

Einen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde. Im Rahmen der 15. Änderung wird dies Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grundlage ist der gemeinsame F-Plan der Gemeinden des Amtes Friedrichstadt.

Es wurde beschlossen, einen Landschaftsplan aufzustellen. Der Plan ist bereits festgestellt worden. Im Vorfeld wurde mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft und geklärt, ob der geplante Bereich für eine Bebauung geeignet ist. Es handelt sich um eine z. Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits teilweise von vorhandener Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ortsentwicklung darstellt. Eine Minimierung des Eingriffes in die Natur und das Landschaftsbild kann an dieser Stelle erfolgen, der Landschaftsplan sieht für diesen Bereich eine bauliche Entwicklung vor.

2. Planinhalte

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 22.200 m², davon werden ca. 11.300 m² als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf 12 Grundstücken sollen Wohnhäuser errichtet werden.

Das Maß der Nutzung wird durch eine GRZ bestimmt.

Als Bauweise ist das Einzelhaus mit einem Vollgeschoß festgesetzt worden, dies entspricht dem dörflichen Charakter der Gemeinde Uelvesbüll im Bereich des Siedlungsschwerpunktes bei der Kirche.

Mit Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen bestimmt.

Für den Ausgleich durch den Eingriff der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft sind entsprechende Flächen im B-Plan festgesetzt worden.

3. Erschließung

Über eine neue Erschließungsstraße wird das Plangebiet erschlossen. Der Ausbau der Anliegerstraße ist verkehrsberuhigend vorgesehen. Eine Fahrbahngestaltung ist so geplant, daß sie Fahrzeugen und Fußgängern gleichrangig dient. Im Bereich der Verkehrsfläche werden auch Bereiche für den ruhenden Verkehr – öffentliche Stellplätze – untergebracht. Der Standort der Einzelbäume ist in Abhängigkeit zu den geplanten Grundstückseinfahrten festzulegen. Über einen Fußweg besteht eine Verbindung zur L 310.

Die erforderlichen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen werden im Straßenbaukörper verlegt.

4. Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt. Mit der Herstellung der Versorgungsleitungen sind auch die erforderlichen Löschwassereinrichtungen herzustellen und zu beschildern.

Das anfallende Abwasser wird über den Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der vorhandenen Kläranlage im B-Plan Nr. 1 sichergestellt. Eine Erweiterung der Anlage ist erforderlich und vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schlesweg, erforderliche Leitungen werden verlegt.

Auf Amtsebene erfolgt die Müllbeseitigung zur Zentraldeponie in Ahrenshöft.

5. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude soll auf den Grundstücken versickern und dem Grundwasser zugeführt werden, überschüssiges Oberflächenwasser wird in vorhandene Parzellengräben geleitet.

Überschüssiges Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird gesammelt und, falls erforderlich, in offene Vorfluter abgeleitet.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß Runderlaß

Allgemeines

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

Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha, davon ca. 1,1 ha Baufläche, und schließt im Osten und Westen an die vorhandene Ortslage an. Im Landschaftsplan der Gemeinde ist dieser Bereich im südlichen Teil für eine bauliche Entwicklung und im nördlichen Teil für die Entwicklung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Fläche wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt und wird durch vorhandene Gräben und Vorfluter begrenzt.

Die nördliche Fläche soll durch die Zuordnung einer Ausgleichsfläche in ihrem Bestand und ihrer Wirkung gestärkt werden. Die vorgesehenen Bauflächen werden z. Z. als Grünland genutzt, es handelt sich um feuchten kleihaltigen Boden:

Technische Entwässerungseinrichtungen sind nicht vorhanden, der Grundwasserstand liegt relativ hoch. Arten und Lebensgemeinschaften, die sich schwerpunktmäßig im Bereich der Gruppen befinden, werden teilweise beeinträchtigt. Es ist vorgesehen, das Gelände mit Boden anzufüllen.

Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht, auf der Grünlandfläche befinden sich keine geschützten Biotope mit besonderen Lebensgemeinschaften bzw. geschützte Landschaftsteile.

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

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern und über Parzellengräben dem Grundwasser zuzuführen. Klima und Luftverhältnisse werden ebenfalls nicht nachteilig beeinflusst. Es werden Eingriffe in den Boden (Versiegelung) und in das Landschaftsbild erfolgen, diese sind auszugleichen.

Eingriffe in den Boden

Die Nettobaulandfläche für die Neubebauung beträgt rd. 11.300 m².

Vorgesehen sind 11.300 m² mit einer GRZ von 0,2 = 2.260 m² Grundfläche, das ergibt eine überbaubare Fläche von 2.260 m². Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kommen noch 50 % = 1.130 m² dazu, insgesamt können somit durch bauliche Anlagen 3.390 m² versiegelt werden.

Von den ausgewiesenen Verkehrsflächen = 1.300 m² wird nur die Fahrbahn mit 900 m² versiegelt, die Randstreifen sollen wasserdurchlässig hergestellt und teilweise mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Als versiegelte Fläche sind insgesamt rd. 4.290 m² auszugleichen.

Für die Bodenversiegelung ist mindestens im Verhältnis 1 : 0,8 ein Ausgleich zu schaffen. Zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern oder den Parzellengräben zuzuführen.

Ausgleich

Gemäß Runderlaß ist somit mindestens eine ca. 4.290 m² große Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln.

Durch die im B-Plan festgesetzte Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft, die zu einem Feuchtbiotop entwickelt wird, kann der Eingriff durch Versiegelung ausgeglichen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Hof- und Verkehrsflächen im Wohngebiet soll in den Seitenstreifen der Verkehrsflächen versickern und überschüssiges Regenwasser in die offenen Vorfluter abgeleitet werden.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung bildet in Verbindung mit der bestehenden Bebauung eine sinnvolle Ergänzung der Ortslage. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann an dieser Stelle minimiert werden, da es durch die vorhandene Neubebauung der letzten Jahre stark vorgeprägt ist.

Ausgleich

Durch zusätzlichen Anpflanzungen im Randbereich des Baugebietes und Baumpflanzungen im Straßenbereich wird der Eingriff in das Landschaftsbild voll ausgeglichen. Bei der Planung des Baugebietes hat die Gemeinde grundsätzlich die Minimierung des Eingriffes verfolgt und den Ausgleich im Plangebiet vollzogen, um diesen an Ort und Stelle des Eingriffes sichtbar umzusetzen.

Die Gemeinde verzichtet auf einen Grünordnungsplan, da mit den Festsetzungen im B-Plan die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen abschließend getroffen werden können.

8. Einwirkungen auf das Baugebiet durch Verkehrslärm und Windkraftanlagen

Das geplante Wohnbaugebiet liegt nördlich der Landesstraße 310. Eine Verkehrsmengenangabe auf der Grundlage von Zählungen liegt für den Bereich der Ortslage Uelvesbüll nicht vor. Störungen aufgrund des Verkehrsaufkommens wurden aus den benachbarten vorhandenen Wohngebieten westlich des geplanten Gebietes nicht bekundet. Die Gemeinde geht davon aus, daß die zulässigen Schallpegelwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden und besondere Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm nicht erforderlich sind.

Nördlich des Plangebietes hinter der zweiten Deichlinie sind sechs Windkraftanlagen errichtet worden. Diese Anlagen liegen nicht in einem Eignungsraum für die Errichtung von Windkraftanlagen des Regionalplanes V. Für eine Neuerrichtung von Anlagen gibt es keine Rechtsgrundlage, sie haben lediglich Bestandsschutz.

Über ein Gutachten sind die Geräuschmissionen ermittelt worden. Die gemessenen Lärmpegel überschreiten nicht die zulässigen Schallpegelwerte für das geplante allgemeine Wohngebiet. Der Mindestabstand von 300 m zur geplanten Bebauung wird eingehalten, er beträgt ca. 350 m.

Da die vorhandenen WKA nördöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 350 bis 750 m liegen, gibt es auch keine negativen Auswirkungen aus einem Schattenschlag von den Flügeln der Windkraftanlagen.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Gemeinde auch zum Ergebnis, daß es keine Alternative zum geplanten Standort des geplanten Wohngebietes gibt.

9. Erschließungskosten

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten nach den Bestimmungen des BauGB erheben. Aufwendungen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Baugrundstücke anteilmäßig umgelegt.

Da die Gemeinde Eigentümer der Flächen im Plangebiet ist, werden die anfallenden Erschließungskosten einschließlich Grundstückspreis erhoben.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 2 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 4.5.00 gebilligt.

Uelvesbüll, den 4.5.00



Wilsey

Der Bürgermeister