

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Olderup - Kreis Nordfriesland für das Gebiet „Dorflotten, nördlich vom Gröne Wech und westlich vom Norderwech“

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
2. Übergeordnete Planungen	2
2.1 Landesentwicklungsplan	2
2.2 Regionalplan	2
2.3 Landschaftsrahmenplan	2
2.4 Landschaftsplan	2
2.5 Weitere gesetzliche Grundlagen	3
3. Geltungsbereich	3
4. Inhalt und Ziele der Planung	3
5. Ver- und Entsorgung	3
6. Erschließung	4
7. Eingriffsregelung	4

1. Einleitung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde das überplante Gebiet 2016 abschließend überplant. Parallel wurde der Flächennutzungsplan geändert.

Mit der nun hier vorliegenden 6. Änderung wird mit der veränderten Erschließung eines betroffenen Baugrundstücks eine Optimierung hinsichtlich des Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des §13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Mit dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung an die veränderten Rahmenbedingungen auf der Grundlage des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes (LEGG 1995) angepasst.

Gemäß 2.7. „**Städtebauliche Entwicklung**“ sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Olderup gehört zum Planungsraum V, der die Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland sowie die kreisfreie Stadt Flensburg umfasst.

Im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) werden die Ziele des Landesraumordnungsplanes ergänzt und konkretisiert. Unter anderem war der Landschaftsrahmenplan (2002) Grundlage für seine Erarbeitung.

Der Planungsraum V ist u.a. durch eine geringe Bevölkerungsdichte, einen hohen Anteil der Landwirtschaft und einen wachsenden Anteil des Fremdenverkehrs gekennzeichnet. Olderup gehört zum **Nahbereich des Mittelzentrums Husum** und ist als ländlicher Raum ausgewiesen.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (2002) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist auf eine mögliche Siedlungsentwicklung für Wohnbebauung nach Norden hin.

2.5 Weitere gesetzliche Grundlagen

Mit der Änderung des BauGB vom 11. Juni 2013 wird der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt (§1 Abs. 5 BauGB).

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

3. Geltungsbereich

Im Norden der Ortslage rundet das Plangebiet das ursprüngliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ab. Es handelt sich um die zwei nördlich liegenden Baugrundstücke des Plangebietes „Dörpslotten, nördlich vom Gröne Wech und westlich des Norderwech (An de Beek)“ auf einer Fläche von ca. 0,25ha.

4. Inhalt und Ziele der Planung

Das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet wird hinsichtlich der Erschließung geändert. Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Da der Eigentümer des Flurstücks östlich des Geltungsbereichs sich zwischenzeitlich bereit erklärt hat, eine Fläche von ca. 15m² für die Zuwegung vom Norderwech zum angrenzenden Baugrundstück zur Verfügung zu stellen, kann auf eine Erschließung über den Gemeindeweg An de Beek verzichtet werden. Dadurch wird die Versiegelung deutlich verringert.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Gehölzstruktur (Knick und Gehölz im Graben) endet am Geltungsbereich der 6. Änderung. Auf die Fortführung dieser schmalen Anpflanzung nach Norden wird in der vorliegenden Änderung verzichtet, da diese lediglich der Abschirmung der Erschließungsstraße dienen sollte. Die Knickanlage im Norden des Plangebietes wird im Rahmen der Erschließung angelegt und endet nun an der westlichen Flurstücksgrenze.

5. Ver- und Entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserverband Treene.

Eine bestehende **Löschwassereinrichtung** (Hydrant) am „Gröne Wech“ mit einer maximalen Entfernung von 160m zum Endgrundstück gewährleistet die Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) (s. Stellungnahme Wasserverband Treene 01.03.2016). Dies wird in Abstimmung mit der FFW Olderup abschließend geprüft.

Das anfallende **Abwasser** wird über Hauskläranlagen mit zentraler Nachklärung auf Gemeindeebene entsorgt.

Das **Oberflächenwasser** von den Dächern der Gebäude soll soweit möglich auf den Grundstücken versickern und dem Grundwasser zugeführt werden.

Das in Hauskläranlagen vorgereinigte Schmutzwasser und das Regenwasser werden in eine vorhandene Zuleitung vom bestehenden Baugebiet zu den Nachklärteichen eingeleitet (s. Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Olderup vom 08.08.2016).

Die Versorgung mit **elektrischer Energie sowie Erdgas** erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Die für das neue Baugebiet erforderlichen Leitungen sollen im Rahmen der Erschließung mit verlegt werden.

Die Verlegung von Glasfaserkabeln zur **Versorgung mit Breitband** und somit eine verbesserte digitale Infrastruktur erfolgte 2017.

Der **Hausmüll** wird zur MBA (mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage) nach Neumünster verbracht. Alle wiederverwertbaren Stoffe werden zur Sortieranlage nach Ahrenshöft gebracht.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die verkehrsberuhigte Zuwegung „An de Beek“ vom „Gröne Wech“.

Die Straßentrasse von 6 m Breite wird lediglich auf 3m asphaltiert und erhält eine beidseitige Bankette von jeweils 1,5m.

7. Eingriffsregelung

Durch das geplante Vorhaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Die Errichtung von Gebäuden, Befestigung bzw. Versiegelung von Flächen und die Bodenverdichtung haben vielfältige Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Gemäß §1 a BauGB ist u. a. der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, Eingriffe zu vermeiden und zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Gemäß §18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Geregelt wird das Verhältnis Beeinträchtigung – Ausgleichsmaßnahmen im gemeinsamen Rundlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12. 2013.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Belange gemäß §44 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen.

Aufgrund der veränderten Erschließung (Reduzierung) kommt es zu Veränderungen hinsichtlich der 2016 festgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Schutzgut „Boden“

Als Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Bodenflächen sind Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vorgesehen. Dies ist im Plangebiet nicht möglich. Alternativ sind landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln. In der Anlage zum Runderlass wird ein Mindestausgleich im Verhältnis von 1:0,5 für versiegelte Flächen und 1:0,3 für wassergebundene Flächen gefordert. Im Plangebiet erfolgt der Eingriff in Grünland, für das ohne besondere Bedeutung für den Wiesenvogelschutz ein Ausgleichsfaktor von 1:0,8 anzusetzen ist.

Schutzgut "Wasser"

Das Oberflächenwasser kann weitgehend auf den Flächen versickern. Überschüssiges, nicht verschmutztes Oberflächenwasser wird der Vorflut zugeführt. Damit sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet ausgeglichen.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Infolge der Angliederung an den besiedelten Bereich wirkt sich die Bebauung nur unerheblich auf das Landschaftsbild aus. Die Anpflanzungen schirmen zusätzlich das Baugebiet ab.

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 3.000m²

Wohnbaufläche	2.590m ²
Erschließungsstraße	72m ²
(davon versiegelte Fahrbahn	36m ²)
Geplanter Knick auf der Nordgrenze in 5m Breite	300m ²

Eingriffsbilanz

Mit dem Faktor 0,8 für vollversiegelte Flächen werden die versiegelten Verkehrsflächen und die gemäß GRZ überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche wird auf einer Breite von 3m voll versiegelt.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsfläche:

(2.590m² x GRZ 0,25) 648m² und 50% zusätzliche Versiegelung für Zufahrten u. Terrassen (648m² x 0,5) von 324m² ergeben zusammen mit der versiegelten Fahrbahn von 36m² eine Eingriffsfläche von 1.008m².

Unter Berücksichtigung des Ausgleichsfaktors 1:0,8 ergibt sich somit ein Ausgleich von (1.008m² x 0,8) 806m².

Gemäß der „Hinweise zur Anwendung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kann der Flächenbedarf um 75% der Grundstücksflächen, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, ermäßigt werden. Dadurch verringert sich die zu erbringende Ausgleichsfläche um 75% der für eine Bepflanzung vorgesehenen Fläche. Es wird die Knickanlage auf der Nordgrenze mit 300m² berücksichtigt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche reduziert sich um 75% der o.g. Pflanzflächen von 300m², also um 225m², auf 581m².

Da in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz auch die im Westen ursprünglich geplante Anpflanzung von 104m² berücksichtigt wurde, jetzt aber aufgrund der fehlenden

Erschließungsstraße nicht mehr für erforderlich angesehen wird und daher nicht mehr geplant wird, geht diese Fläche als Negativfläche in die Berechnung ein.

Es fehlen insofern 104m², die mit 75% in die Berechnung eingeflossen sind. Daher sind mit der vorliegenden Änderung 78m² zusätzlich als Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Insgesamt ist mit der vorliegenden Änderung ein Ausgleich von 659m² zu leisten.

Zu berücksichtigen ist aber bei der Bilanzierung, dass bereits durch die 4. Änderung das Gebiet überplant wurde und ein dem damaligen Planungsstand entsprechender Ausgleich geleistet wurde.

In der **Ursprungsfassung** wurde für das Plangebiet anteilsweise folgender Ausgleich ermittelt:

Versiegelte Fläche durch Wohnbaufläche	2.183m ²
Versiegelte Fläche durch versiegelte Erschließung	255m ²

$(2.183\text{m}^2 \times 0,25\text{GRZ}) 546\text{m}^2 + 273\text{m}^2$ (50% für zusätzliche Versiegelung) + versiegelte Straßenfläche 255m² = 1.074m²

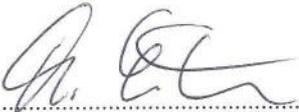
Bei Grünlandeingriff wird mit dem Faktor 0,8 gerechnet: $1.074\text{m}^2 \times 0,8 = 860\text{m}^2$.

Im Ursprungsplan wurde für das Gebiet ein Ausgleichserfordernis von 860m² berücksichtigt, der jedoch nicht zum Tragen kam, da das Gebiet vor der Erschließung bereits mit der vorliegenden Änderung erneut überplant wurde.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde ein Ausgleichsplus von (860m² - 659m²) 201m² an Ausgleichsfläche.

Da der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Olderup erfolgte, sind die zu viel abgebuchten Ökopunkte dem Ökokonto der Gemeinde wieder zuzurechnen.

Mildstedt, 23. NOV 2018
Ort, Datum


Bürgermeister/in

10-11