

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5

Gemeinde Arlewatt - Kreis Nordfriesland

1 Einleitung

Das allgemeine Wohngebiet wurde 2019 aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Größe der Grundstücke bei mehreren Baugrundstücken nicht ausreicht, um die gewünschten Häuser zu errichten.

Dies ist vor allem darin begründet, dass die festgesetzten Knicks einen z.T. großen Flächenanteil der Baugrundstücke einnehmen.

Aufgrund §13a Baugesetzbuch kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Es wird in der Begründung nur auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes eingegangen, also auf die Erhöhung der Grundflächenzahl mit seinen Auswirkungen.

2 Übergeordnete Planungen

Der **Landesentwicklungsplan** liegt zwischenzeitlich im 2. Entwurf vor. Dies hat jedoch auf die vorliegende Planung keine Auswirkungen.

Auch der **Landschaftsrahmenplan** wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, ohne dass dadurch die Planung berührt wird.

Die weiteren übergeordneten Planungen sind weiterhin zutreffend.

Der **Flächennutzungsplan** wurde angepasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Nördlich der Olderuper Straße (Kreisstraße 30) und südöstlich des Sportheimweges“ schließt an die bestehende Wohnbebauung an.

4 Inhalt und Ziele der Planung

In der Gemeinde Arlewatt wurde 2019 ein allgemeines Wohngebiet mit 13 Baugrundstücken ausgewiesen. Zur freien Landschaft wird das Gebiet durch Knicks abgegrenzt.

Aufgrund der Verkleinerung der überbaubaren Flächen durch die Anlage der Knicks sind die Grundstücke teilweise nicht in einer Größe vorhanden, um mit der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,25 die gewünschten Wohnhausgrößen zu verwirklichen. Insbesondere seniorenrechtliches, ebenerdiges Wohnen wird kaum verwirklicht werden können, wenn zwei Generationen gemeinsam in einem Haus wohnen wollen.

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 zu erhöhen. Die Alternative, weniger Bauplätze mit einer größeren Grundfläche zur Verfügung zu stellen, war nicht zielführend, da dann aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken eine Neuausweisung im Außenbereich erforderlich werden würde. Mit der Konzentration in dem bereits festgesetzten Bebauungsplan wird zwar der Versiegelungsgrad erhöht, der Verbrauch an Landschaft durch ein weiteres Neubaugebiet jedoch verhindert.

Die textlichen Festsetzungen behalten vollständig ihre Gültigkeit, die einzige Änderung besteht in der Festsetzung der GRZ von 0,3.

5 Eingriffs- Ausgleichs Bilanzierung

5.1 Eingriffsermittlung

Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: landwirtschaftlich genutztes Ackergrünland) führen zu ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens und Wassers sowie des Landschaftsbildes.

Mit der Erhöhung der GRZ ändert sich ausschließlich der Eingriff in den Boden mit folgendem Ergebnis:

| | |
|---|---------------------------|
| Wohnbaufläche | 10.986m ² |
| Davon überbaubar mit GRZ 0,3 | 3.296m² |
| + 50% für Terrassen, Nebengebäude etc. | 1.648m² |

Mit der geplanten Änderung erhöht sich die Eingriffsfläche um (4.944m² - 4.119m²) **825m²**.

Somit erhöht sich der zu erbringende Ausgleich um (825m² x 0,5) 413m², der durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht wird.

Arlewatt, den ...2.3. SEP. 2021



S. Albrecht
Bürgermeisterin