

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

der Gemeinde Olderup - Kreis Nordfriesland

für das Gebiet „Dorflotten, nördlich vom Gröne Wech und östlich des Norderwech“

1. Einleitung

Das Ursprungsgebiet „Dorflotten – nördlich vom Gröne Wech und beidseitig vom Norderwech“ wurde bereits 2000 überplant, die Erweiterung der Wohnbaufläche erfolgte 2006 mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie mit der 4. Änderung 2017.

Der Gemeinde liegt nun ein Antrag eines Käufers aus dem Baugebiet im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vor, sein bereits erworbenes Grundstück geringfügig zu erweitern.

Aufgrund der Geringfügigkeit wird der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren im Sinne des §13a BauGB.

2. Übergeordnete Fachplanungen und Gesetze

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002.

Nach dem Landesentwicklungsplan hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Regionalplan weist Olderup als eine Gemeinde ohne besondere Funktion aus, so dass hier kein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung berichtigt.

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Kap. Eingriffsregelung abgearbeitet.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das betroffene Grundstück einschließlich des nördlich angrenzenden Teilbereichs der weiterhin bestehenden Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600m², einem Teilbereich des Plangebietes „Dorflotten, nördlich vom Gröne Wech und östlich des Norderwech“.

4. Inhalt und Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird ein einzelnes Baugrundstück erweitert, um ein Einfamilienhaus mit den erforderlichen Abständen auf einem verbleibenden Restgrundstück innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu ermöglichen.

Die Erweiterungsfläche von 140m² wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ein ebenerdiger Knick wurde auf der Südseite angelegt.

Die frühere Ausgleichsfläche wird nun als Wohnbaufläche festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Der auf der Fläche bisher festgesetzte Knick wird auf einer Länge von ca. 35m verlegt. Im Westen ist eine Verschiebung um 7m erforderlich und durch eine Neuanlage auf diesen 7m wird der Verbund zum bestehenden Knick im Westen gewährleistet. Im Osten wird der Anschluss an den auf der Ostgrenze verbleibenden Knick beibehalten.

An der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft der Vorflutergraben A. Dieser Graben unterliegt der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Olderup, hier sind gemäß der Satzung 5m Räumstreifen freizuhalten (Stellungnahme WABO Olderup).

5. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Einrichtungen hinsichtlich Ver- und Entsorgung sind für das überplante Baugrundstück im Rahmen der Erschließung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereits verlegt worden.

Zwischenzeitlich haben die Baugrundstücke bzw. Einfamilienhäuser in der Gemeinde Olderup einen Glasfaseranschluss für die Versorgung mit Breitband erhalten.

6. Erschließung

Eine Zuwegung erfolgt durch den Gemeindeweg „Dörplotten“, der im Osten in einem Wendekreis endet.

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 scho-

nend 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.

Geregelt wird das Verhältnis Beeinträchtigung – Ausgleichsmaßnahmen im gemeinsamen Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12. 2013.

Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach §30 BNatSchG i.V. m. §21 LNatSchG gemäß „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“. Sollten Knickrodungen erforderlich sein, sind diese gesondert zu beantragen. Knicks im Innenbereich angrenzend an einen Bebauungsplan gelten als unbeeinträchtigt, wenn bauliche Anlagen mindestens drei Meter vom Knickwallfuß einhalten.

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

Ein Umweltbericht ist in einem vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

8 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Von der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzten Fläche (Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Natur) mit einer Gesamtgröße von 2.800m² werden 140m² aufgegeben. Es handelt sich bei der Fläche um ein Gebiet mit kurzfristig wiederherstellbarer Funktion, die im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auszugleichen ist.

Der vorhandene Knick wird verschoben. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen bestehendem und dann verschobenem Knick wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorgeschlagen. Der verschobene Knick wird im Westen durch eine Neuanlage von 7m an den bestehenden Knick angeschlossen.

Bei der verlorengehenden Ausgleichsfläche in einem Umfang von 140m² handelt es sich um eine Fläche, die zur Flächenkategorie mit kurzfristig wieder herstellbaren Funktionen zählt. Die Kompensation erfolgt über das bestehende Ökokonto der Gemeinde im Verhältnis 1:1.

Artenschutzrechtlich ist diese Maßnahme nicht von Bedeutung, da es sich lediglich um einen kleinen Bereich einer größeren Ausgleichsfläche handelt. Die möglicherweise hier vorkommenden Tierarten können auf die verbleibende Fläche ausweichen.

Mildstedt, 16. APR. 2018
Ort, Datum


Bürgermeister/in

