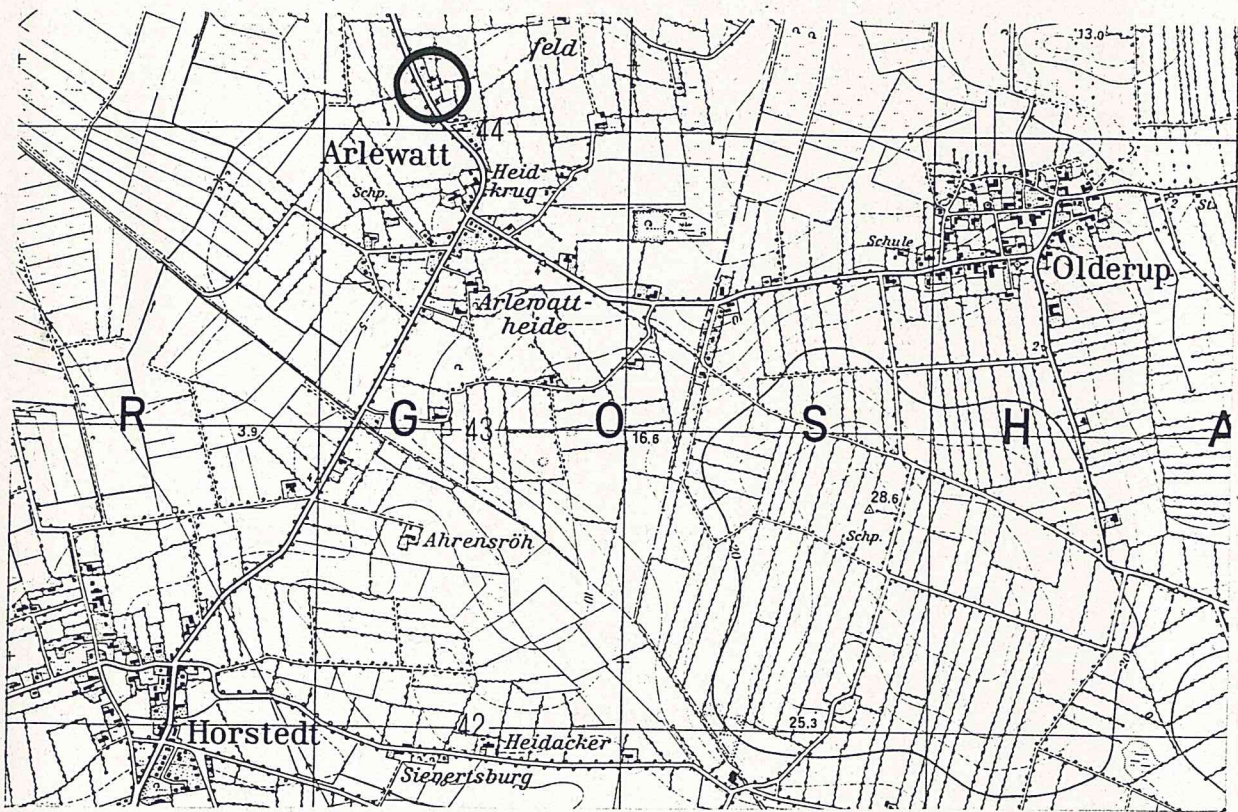


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde
Arlewatt



KREIS NORDFRIESLAND

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

1. Gründe für die Aufstellung des B-Planes Nr. 2

Die Gemeinde Arlewatt hat zurzeit keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau verfügbar. Baulücken im Bereich der bebauten Ortslage sind nicht vorhanden bzw. werden von den Besitzern nicht abgegeben. Im B-Plan Nr. 1 sind nur 7 Grundstücke ausgewiesen, die übrige Bebauung hat sich in Baulücken ohne Einfluss der Gemeinde vollzogen. Von der Gemeinde wurde deshalb eine alte landwirtschaftliche Hofstelle erworben, die nicht mehr genutzten baulichen Anlagen sind teilweise bereits abgebrochen worden, die restlichen Gebäude werden in Kürze beseitigt. Auf einer Fläche von rd. 5.800 m² sollen 6 Grundstücke für den Eigenbedarf geschaffen werden. Eine Teilfläche hat bereits einen Bebauungsanspruch gem. § 34 BauGB.

Mit dem B-Plan soll eine geordnete Bebauung gesichert werden. Die Lückenschließung im Bereich einer bestehenden Bebauung östlich der L 273 ist ortsplanerisch vertretbar. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann stark minimiert werden. Zeitgleich wird der Flächennutzungsplan geändert, der B-Plan Nr. 2 entwickelt sich aus dieser F-Plandarstellung als Wohnbaufläche.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Gemeinde Arlewatt seitens der Landesplanung mitgeteilt worden, dass Bedenken gegen die beabsichtigte Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten wegen der Überschreitung des Entwicklungsrahmens gemäß Ziffer 7.1 Abs. 4 LROPL bestehen. Diese Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die Gemeinde als Eigentümer der Bauflächen die Steuerungsmöglichkeit bei der Vergabe der Grundstücke wahrnimmt und die Grundstücke für den Eigenbedarf nur an die Bürger aus der Gemeinde Arlewatt vergibt. Mit diesen vorgesehenen Bauflächen ist dann auch der Bedarf bis 2010 für einen längeren Zeitraum zu befriedigen. Weitere Entwicklungsplanungen sind deshalb zurückzustellen.

Von der Gemeindevertretung wurde deshalb beschlossen, dass die vorgesehenen neuen Bauflächen nur für den Eigenbedarf vergeben und im B-Plan Nr. 2 verbindlich überplant werden. Mit dieser Bauflächenvorsorge wird der Eigenbedarf bis 2010 gedeckt und als langfristige Entwicklungsplanung angesehen.

2. Planinhalte

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 5.800 m². Als Wohngebiet werden ca. 4.800 m² ausgewiesen. Für die Verkehrsflächen werden 550 m² benötigt. Für Maßnahmen zum Ausgleich in Natur und Landschaft werden rd. 400 m² ausgewiesen.

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt, dies entspricht auch der vorhandenen angrenzenden Nutzung der Grundstücke.

Das Maß der Nutzung wird mit der GRZ von 0,2 bestimmt. In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann der Umfang der Bebauung abschließend geregelt werden.

Als zulässige Bauweise wird die Einzelhausbebauung festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf max. 1 Wohneinheit begrenzt. Mit Baugrenzen sind die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken festgelegt.

An der Nordgrenze des Plangebietes werden 500 m² als Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird im Norden des Plangebietes ein neuer Knick angelegt. Vorhandene Knicks im Süden und Osten des Plangebietes werden erhalten. Es ist zum Schutz des Knicks eine Anpflanzungspflicht vor dem Knick auf den Grundstücken festgesetzt worden.

Mit der Anlage der neuen Knicks und der Erhaltung der bestehenden Knicks sowie der geplanten Anpflanzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und ausgeglichen werden.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen im Plangebiet gehören der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Von der Gemeinde kann die Vergabe der Grundstücke für den Eigenbedarf gesteuert werden.

4. Erschließung

Für das Plangebiet wird eine neue Wohnanliegerstraße erstellt. Direkte Zufahrten zur L 273 sind nicht vorgesehen. Am Ende der überschaubaren Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Für Müllfahrzeuge ist das Befahren der Stichstraße nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter sollen zur L 273 gebracht und von dort geleert werden. Die Zufahrt der Stichstraße zur Landesstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Der Bau der Straßeneinmündung wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Es ist ein verkehrsberuhigender Ausbau als Wohnstraße vorgesehen ohne Trennung des Verkehrsaufkommens. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert.

5. Versorgungseinrichtungen

Das geplante Wohngebiet wird an die bestehenden Versorgungsleitungen der Versorgungsträger angeschlossen. Über den Wasserversorgungsverband Treene erfolgt die Frischwasserlieferung. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist auch die Löschwasserversorgung über Hydranten, soweit dies zusätzlich erforderlich ist, nach DIN 3222 vorzuhalten und zu beschildern.

Das anfallende Abwasser wird über Hauskläranlagen vorgereinigt und in einer zentralen Nachklärung über einen Klärteich der Gemeinde abschließend gereinigt und abgeleitet.

6. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser, insbesondere von den Dachflächen, soll durch Versickerung auf den Grundstücken dem Grundwasser zugeführt werden.

7. Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird zentral über das Amt Hattstedt beseitigt bzw. gesammelt und der Zentraldeponie in Ahrenshöft zugeführt.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Allgemeines

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage und wurde bisher als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden beseitigt. Im Norden und Süden ist bereits eine Bebauung vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann stark minimiert werden, da es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt.

Geschützte Biotope sind nicht auf der Fläche vorhanden. Im Süden und Osten befindet sich auf der Grenze des Plangebietes ein Knick, dieser bleibt bestehen. Durch geplante Anpflanzungen vor dem Knick soll der Erhalt weiter geschützt und eine Beeinträchtigung verhindert werden. Im Norden und teilweise im Osten wird auf der Plangrenze ein neuer Knick angelegt. Der überwiegende Bereich des B-Plangebietes ist bereits gem. § 34 BauGB bebaubar. Nur ca. 1.600 m² werden zusätzlich durch die Überplanung bebaubar.

Bewertung

Es erfolgen keine wesentlichen Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften. In geschützte Biotope wird nicht eingegriffen. Eingriffe in Oberflächengewässer erfolgen nicht und sind im Bereich des Grundwassers nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen wird auf den Grundstücken dem Grundwasser zugeführt.

Eingriffe in den Boden

Es werden Eingriffe in den Boden erfolgen, diese sind auszugleichen.

Im Plangebiet werden insgesamt rd. 4.800 m² als Baufläche ausgewiesen. Für 1.600 m² ist ein Ausgleich für die Versiegelung zu erbringen. Bei einer GRZ von 0,2 + 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden $1.600 \times 0,3 = 480$ m² versiegelt. Für die Verkehrsflächen ist eine Versiegelung von rd. 300 m² vorgesehen. Insgesamt ist eine versiegelte Fläche von 780 m² im Verhältnis von mind. 1 : 0,5 auszugleichen = 390 m². Im B-Plan ist eine Fläche von rd. 400 m² im Norden des Plangebietes ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll ein neuer Knick mit vorgelagerter Anpflanzung erstellt werden. Insgesamt werden an der Nordgrenze des Plangebietes ca. 150 lfdm. Knick neu angelegt.

Ausgleich

Mit der Fläche von rd. 400 m² wird der Eingriff durch Versiegelung ausgeglichen.

Eingriff in das Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist sehr gering, das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung vorgeprägt und war bereits teilweise bebaut.

Ausgleich

Mit der Erhaltung der bestehenden Knicks und der geplanten Neuerrichtung von Knicks auf 150 lfdm. kann der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Im Bereich der L 273 sollen straßenbegleitend Einzelbäume gepflanzt werden. Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet, da mit den Festsetzungen im B-Plan und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. flächen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erbracht wurde.

9. Verkehrsaufkommen auf der L 273

Das Verkehrsaufkommen auf der L 273 ergibt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h innerhalb der Ortsdurchfahrt einen Lärmpegel von 55 dB(A) zur Tageszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr einen Lärmpegel von 47 dB(A). Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden nur die zulässigen Werte für die Nachtzeit um 2 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung kann vernachlässigt werden. Es wird angeregt, für die beiden Grundstücke direkt an der Landesstraße Lärm-schutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

10. Erschließungskosten

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 24.03.2004 gebilligt.

Arlewatt, den

19. Feb. 2005




Der Bürgermeister