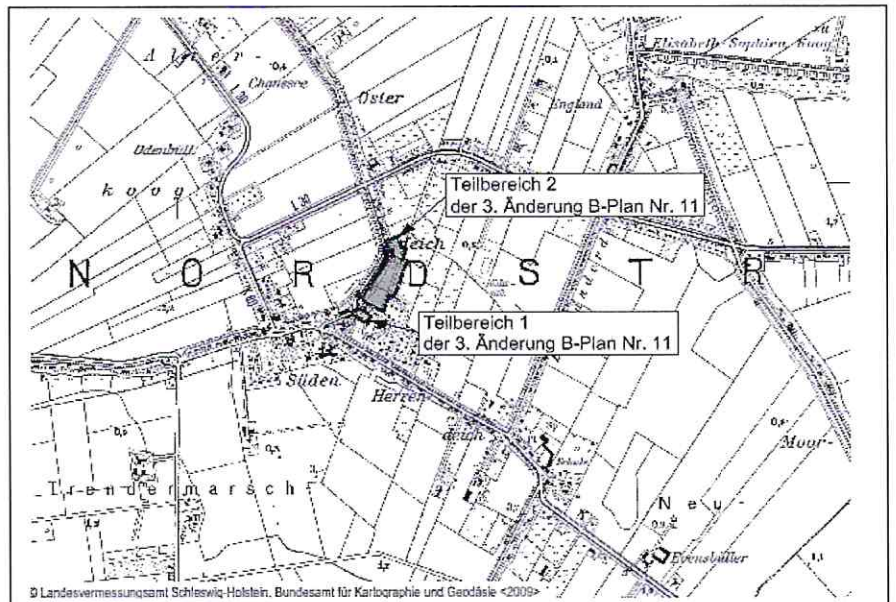

Gemeinde Nordstrand

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Nordstrand**
Kreis Nordfriesland

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing.
Christina Berndt

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Anlass der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.4	Verfahren	3
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets.....	3
2.2	Verkehrerschließung und technische Ver- und Entsorgung.....	4
2.3	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Inhalte des Plans	5
4.1	Teilbereich 1	5
4.2	Teilbereich 2	6
5	Belange des Umwelt-, Natur und Artenschutzes	6
5.1	Naturschutz.....	7
5.2	Artenschutz.....	7
5.3	Grünplanung, Natur und Landschaft	7
6	Hinweise	7
7	Abschließende Erläuterungen	8
7.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	8
7.2	Rechtsgrundlagen	8



1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Nordstrand möchte mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ in ein allgemeines Wohngebiet umwandeln. Die überbaubare Grundstücksfläche (Lage der Baugrenze) soll den veränderten Nutzungsabsichten angepasst werden.

Des Weiteren soll die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 offensichtlich fehlerhaft formulierte Sockelhöhe von 9 m korrigiert werden.

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche aufgegliedert. Der Teilbereich 1 bezieht sich auf den Bereich, der die Umwandlung der Verkehrsfläche betrifft. Der Teilbereich 2 entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11.

1.2 Anlass der Planung

Für den Teilbereich 1 möchte die Gemeinde Nordstrand dem Eigentümer eines Grundstücks des allgemeinen Wohngebiet Eesbüll die Möglichkeit geben, das ebenfalls von ihm erworbene kleine, westlich liegende Grundstück, durch die Änderung der Art der Nutzung und der Anpassung der Baugrenzen bebauen zu können. Derzeit ist dieses als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –öffentliche Parkfläche- festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sollen bestehen bleiben.

Die fehlerhafte Angabe der Sockelhöhe im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 soll mit der Änderung der textlichen Festsetzungen des Teilbereichs 2 korrigiert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11, der 1. Änderung und Erweiterung und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sollen bestehen bleiben.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Süden, östlich der Straße „Osterdeich“ sowie nördlich der Straße „Am Herrendeich“ (K80).

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 befindet sich westlich der Bebauung „Eesbüll“ und südöstlich der Straße „Osterdeich“ und umfasst die Flurstücke 562 und 904 der Flur 11, Gemarkung Nordstrand, Gemeinde Nordstrand mit einer Fläche von insgesamt 972 m².

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 befindet sich nördlich der dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 entsprechenden Bebauung „Eesbüll“ und östlich der Straße „Osterdeich“ und umfasst die Flurstücke 886 – 898 und 413 und teilweise 861, 181 und 846 der Flur 11, Gemarkung Nordstrand, sowie die Flurstücke 613, 621, 624, 628, 632, und teilweise 629, 627 und 631 der Flur 8, Gemarkung Nordstrand, Gemeinde Nordstrand mit einer Fläche von insgesamt 27.400 m².



1.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es handelt sich bei dem Planvorhaben um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m², die durch neue Bauflächen entstehen könnte, wird nicht überschritten.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Es werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

In der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Nordstrand und Elisabeth-Sophien-Koog wird das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 als Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 entspricht dem Flächennutzungsplan, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 11 und den beiden bereits erfolgten Änderungen entwickelt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 umfasst 2 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 972 m². Das Flurstück 904 liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „Eesbüll“.

Der Teilbereich 2 entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11, die am 12.07.2006 in Kraft getreten ist. Es handelt sich hier um die ehemalige Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „Eesbüll“.



Südlich und westlich befindet sich die Ortslage Süden mit der katholischen Kirche und im direkten nördlichen Anschluss die Straße „Osterdeich“ mit einem Supermarkt. Im Osten grenzt das allgemeine Wohngebiet „Gaikebüll“ an.

2.2 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung

2.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird nordwestlich über die Straße „Osterdeich“ und südwestlich über die Straße „Eesbüll“ erschlossen.

2.2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft

Der Planungsraum befindet sich im Naturraum „nordfriesische Marschinseln und Halligen“.

Da die Fläche des Teilbereichs 1 derzeit als Parkplatz genutzt wird, werden keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen bzw. Flächen kartiert. Es liegen keine Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vor (gem. Runderlass 2013).

Für den Teilbereich 2 werden lediglich die textlichen Festsetzungen geändert.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Nordstrand möchte dem Eigentümer der beiden Grundstücke des Teilbereichs 1 mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 eine optimale Ausnutzung seiner Grundstücke ermöglichen. Die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“, die in dieser Form nicht erforderlich ist, soll in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt festgesetzt werden. Es ist geplant, das östliche Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Da die Bebauung jedoch bis an die Grenze zum westlichen Grundstück herangeführt werden soll, ist eine Erweiterung des Baufensters auf das westliche Grundstück erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbereich 2 soll die offensichtlich fehlerhafte Festsetzung der Sockelhöhe korrigiert werden.



4 Inhalte des Plans

4.1 Teilbereich 1

4.1.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 übernimmt das vorhandene Konzept des Urplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden unter Punkt 5 dieser Begründung berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Westen des Geltungsbereichs des Teilbereichs 1 soll in ein allgemeines Wohngebiet entsprechend des östlichen Grundstücks umgewandelt werden. Um beide Grundstücke optimal auszunutzen, werden die Baugrenzen angepasst.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich der 2. Änderung bleiben bestehen und erlangen damit auch für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet Gültigkeit.

4.1.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Teilbereichs 1 beträgt 972 m².

4.1.3 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 und der 2. Änderung, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, haben weiterhin Gültigkeit.

4.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans wird die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Es werden lediglich die Baugrenzen angepasst, so dass eine überbaubare Grundstücksfläche geschaffen wird, die beide Grundstücke übergreift.

4.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen des Ursprungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 bleiben bestehen.

4.1.7 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die technische Ver- und Entsorgung entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 11. Änderungen müssen diesbezüglich nicht erfolgen.



4.2 Teilbereich 2

4.2.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 übernimmt das vorhandene Konzept des Urplans und der beiden bereits erfolgten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 11.

Im Teilbereich 2 soll die mit 9 m festgesetzte Sockelhöhe korrigiert werden. Es handelt sich hier um eine offensichtlich fehlerhafte Höhenangabe. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird diese auf 0,35 m entsprechend des Urplans korrigiert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich der beiden bereits erfolgten Änderungen bleiben bestehen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden unter Punkt 5 dieser Begründung berücksichtigt.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist eine Sockelhöhe von max. 9,00 m zulässig. Aus den bereits genannten Gründen soll dieser Punkt „Sockelhöhe“ wie folgt geändert werden:

„Die Sockelhöhe darf max. 0,35 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberkante, liegen.“

Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans, der 1. Änderung und Erweiterung und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 bleiben bestehen.

5 Belange des Umwelt-, Natur und Artenschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da im Teilbereich 1 die 213 m² große Fläche –Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungsbereits versiegelt ist, findet eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht statt.



Es werden im Teilbereich 2 lediglich die textlichen Festsetzungen einer innerörtlichen Fläche geändert.

Die Betroffenheit geschützter Arten durch das Planvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

5.1 Naturschutz

Nordstrand befindet sich in einer Kulisse, in der ein Umbruchverbot für Dauergrünland besteht, die jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

Weitere Schutzgebiete überlagern das Plangebiet nicht.

Die Nordstrand umgebenden Schutzgebiete (Ramsar-, Naturschutzgebiet, Biosphärenreservat und Nationalpark) und Natura 2000 Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) liegen minimal rund 3.000 m entfernt. Rund 2.300 m westlich des Geltungsbereiches liegt der Schwerpunktbereich eines Biotopverbundsystems. Die Nebenverbundachsen des Biotopverbundsystems liegen rund 2.000 m westlich und 1.700 m östlich des Geltungsbereichs.

5.2 Artenschutz

Das Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet sowie die Betroffenheit von geschützten Arten durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

5.3 Grünplanung, Natur und Landschaft

Es werden keine Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

6 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.



Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Kosten für das Verfahren des 1. Teilbereichs übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Kosten, die für die Änderung der textlichen Festsetzungen des 2. Teilbereichs entstehen, trägt die Gemeinde Nordstrand.


7.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Hauptsatzung der Gemeinde Nordstrand

Die Begründung wird gebilligt.

Nordstrand, den 14.2.2017


.....
(Bürgermeister)

