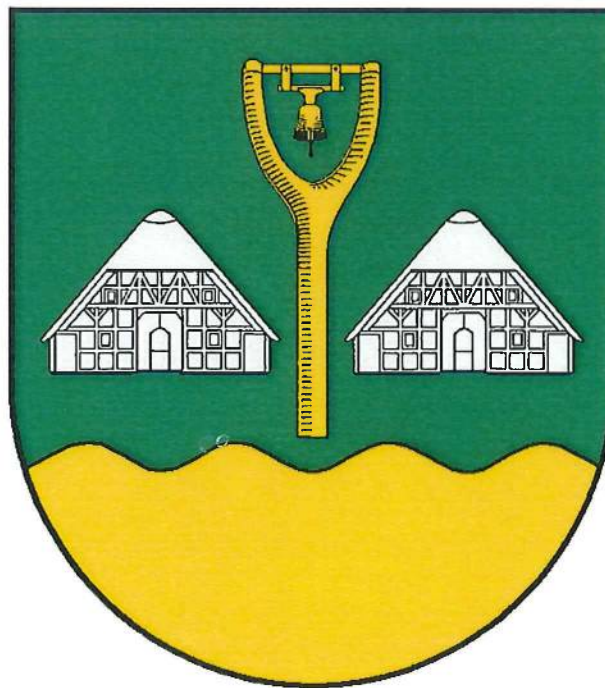


# GEMEINDE SEETH

KREIS NORDFRIESLAND

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (Verfahren gem. §13b BauGB)

### BEGRÜNDUNG



Aufgestellt durch:

**Jappsen · Todt · Bahnsen**  
PartmbB **JB**  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner  
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss und Genehmigung

06/2020

## Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet.....	3
2	Grundlagen.....	3
3	Ziele.....	4
4	Innenbereichspotenzial und Planungsalternativen . . . . .	5
5	Übergeordnete Planung, planerische Vorgaben.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan .. . . . .	6
5.2	Regionalplan.....	6
5.3	Flachennutzungsplan.....	7
5.4	Landschaftsrahmenplan .. . . . .	7
5.5	Landschaftsplan.....	7
6	Planungsrechtlich Festsetzungen/ Gestalterische Festsetzungen.....	7
6.1	Allgemeines Wohngebiet.....	7
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .. . . . .	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .. . . . .	8
6.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	8
6.4.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung .. . . . .	9
6.4.2	Fassade.....	9
6.4.3	Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Gewachshäuser, Garten- und Spielhäuser .. . . . .	9
6.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6.6	Einfriedungen.....	10
7	Verkehrliche Erschließung .. . . . .	10
8	Ver- und Entsorgung.....	11
8.1	Wasserversorgung.....	11
8.2	Loschwasserversorgung.....	11
8.3	Entwässerung .. . . . .	11
8.4	Abfallbeseitigung .. . . . .	11
8.5	Stromversorgung .. . . . .	12
8.6	Telekommunikation.....	12
9	Immissionsschutz .. . . . .	12
10	Natur und Landschaft .. . . . .	13
10.1	Knickausgleich.....	13
10.2	Hinweise .. . . . .	15
10.3	Denkmalschutz .. . . . .	15
10.4	Kampfmittel.....	15
10.5	Bodenschutz.. . . . .	15
11	Rechtsgrundlagen.....	16
Anlage	.....	18

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortslage der Gemeinde Seeth, östlich der Süderstraße. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 231 und 232, Flur 11, der Gemarkung und Gemeinde Seeth. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5.600,00 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der 3. Änderung und Erweiterung führt die Planung des Ursprungsplanes mit diesem dritten Abschnitt fort.

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden Westen und im Südwesten von Wohnbebauung. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, weil die Neubauten durch bestehende Gehölze und Hecken eingegrünt bleiben.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

## 2 Grundlagen

Die Vertretung der Gemeinde Seeth hat in ihrer Sitzung am 20.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen.

Die Gemeinde Seeth gehört mit seinen rund 600 Einwohnern zum Amt Nordsee Treene im Kreis Nordfriesland. Die Gemeinde liegt im Westen der Landschaft Stapelholm am Ende eines flachen Geestruckens. Trotz der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Bundesstraße 202 zeichnet sich der Ort jedoch auch mit einer ruhigen Lage in idyllisch-landlicher Umgebung aus.



Quelle: DA Nord

Der Geltungsbereich schließt östlich an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 (Satzungsbeschluss 1977) und südlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 (Satzungsbeschluss 2005) als fortführende Erweiterung an der Sü-

derstraße an. Das Plangebiet wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufen Knicks.

Das Gebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 bietet Bauland für Eigenheime in ruhiger und naturnaher Lage.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **3 Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, 3. Änderung und Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen in direkter Anbindung und Erweiterung bestehender Wohnbauflächen des Ortes Seeth geschaffen werden.

Wesentliches Planungsziel ist es, dass die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der benachbarten Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in dieser Lage möchte die Gemeinde mittels des Bebauungsplanes Nr. 1, 3. Änderung kurzfristig vier Baugrundstücke für eine Wohnhausbebauung zur Deckung des vorhandenen Bedarfes bereitzustellen. Ein bestehendes, bereits bebautes Grundstück wird in die Planung aufgenommen.

Hauptanliegen der Gemeinde ist es dabei, auch in Anbetracht der begrenzt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung, vorrangig die Nachfrage von Bauinteressenten aus Seeth selbst decken zu können. Die Gemeinde hat beschlossen, die Vergabe der Grundstücke durch festgelegte Vergabekriterien zu steuern. So soll der Abwanderung (z.B. junger Familien) vorgebeugt werden. Die Fläche der vier entstehenden Baugrundstücke befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Um für die verschiedenen Generationen attraktiv zu bleiben und um das Zusammenleben fördern zu können, muss die Gemeinde gerade angesichts des demographischen Wandels besonders die Neubauwünsche der nachfragenden ortsansässigen jungen Familien erfüllen können. Damit geht die Gemeinde Seeth auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein, sie dient der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, unterstützt die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung und dient der Bevölkerungsentwicklung.

Die Erschließung kann an die bestehende Erschließungsstraße des B-Planes Nr. 1 und der gültigen Änderungen weiterhin angebunden werden. Das Erschließungssystem wird für eine zukünftig bauliche Entwicklung nach Osten für einen weiteren Bauabschnitt mit der Möglichkeit der Anbindung an die Süderstraße vorbereitet.

Die Bebauung der bestehenden Bauleitpläne der Gemeinde Seeth und des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen mit den entsprechenden gestalterischen Vorgaben und Festsetzungen fortgeführt werden.

#### 4 Innenbereichspotenzial und Planungsalternativen

Im Innenbereich stehen derzeit wenige Grundstücke frei zur Verfügung, so dass diese Planung in absehbarer Zeit erforderlich ist. Eine Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Baugebiete ist auf Grund der geringen Größe und Struktur nicht möglich. Die Wohngebiete sind so durchstrukturiert, dass hier kein Bevölkerungswechsel zu erwarten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde untersucht, die ermittelten Potentiale zeigen weiterhin den aktuellen Stand in der Gemeinde auf und können entsprechend übernommen werden.

Innerortlich sind einige kleinere Freiflächen vorhanden, die zurzeit jedoch alle nicht verfügbar sind und daher keine Alternative darstellen können. Auch der Ortsrand Richtung Süden ist relativ ausgefranst und verfügt daher noch über Entwicklungspotential. Ohne Bauleitplanung sind diese allerdings nicht entwicklungsfähig, da sie in der Regel keine Erschließung haben. Die flachenhaften Entwicklungsmöglichkeiten sind allerdings am südlichen Ortsrand nicht ausreichend.

Auch ist durch die Aufgabe von Betriebsstandorten innerortlich nicht damit zu rechnen, dass mittelfristig Bauflächen frei werden würden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedene Wohnstandorte bewertet. Es sind in Seeth noch einige Vollerwerbsbetriebe aktiv in der Landwirtschaft. Einige dieser Betriebe wirtschaften in der Ortslage und schranken wegen des Immissionsschutzes die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten hier ein. Am nordlichen Rand der Ortslage wirtschaftet ein Betrieb, so dass in dieser Richtung eine wohnbauliche Entwicklung derzeit stark eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist. Nach Osten ist eine Weiterentwicklung ebenso wegen des ursprünglichen Bundeswehrstandortes der „Stapelholmer Kaserne“ nicht möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 3, Änderung und Erweiterung steht der Gemeinde jetzt wieder zur Verfügung und kann dadurch in die Planung aufgenommen werden. Es ist derzeit die einzige Alternative die für eine Überplanung für weitere Wohnbebauung verbleibt. Gleichwertige Bauflächen sind derzeit nicht verfügbar. Die Gemeinde kann sich daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt sicher auf die überplanten Flächen als beste Möglichkeit festlegen. Die Flächen sind städtebaulich gut zur Abrundung der Ortslage geeignet und bergen daher Entwicklungsperspektiven.

##### Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Seeth

Auf Grundlage der Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Seeth bis zum Jahr 2030 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand gem. Auskunft der Landesplanung am 31.12.2017; 284 WE

Nach LEP 2010 von 2018 bis 2030 zulässig (10 %) 28 WE

Baufertigstellungen 2018, ca. 3WE (gem. Auskunft der Landesplanung)

Gemäß Information des Kreises NF vom 01.10.2019 stehen

mit Stand 31.12.2017 25 WE zur Verfügung

abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich 4 WE

Verbleibende Wohnungsentwicklung: Der vorhandene Wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist für die Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit ca. 4 WE ausreichend.

Der Gemeinde konnte im Rahmen dieser Planung keine aktuelleren Zahlen der bereits anzurechnenden Wohneinheiten im Zuge dieser Planung zur Verfügung gestellt werden. Damit die Gemeinde auch zukünftig sicher planen kann ist es notwendig das Wohnbaukontingent zu aktualisieren sobald genaue offizielle Zahlen vorliegen. Gemäß Hinweis der Landesplanung durfte der Gemeinde Seeth schon jetzt für die planerische Entwicklung bis zum Jahr 2030 verbleibende Spielraum kaum über 10 Wohneinheiten liegen.

Dieses wohnbauliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde Seeth soll über das vorliegende Bauleitplanverfahren nur zu einem geringen Teil in Anspruch genommen werden.

Die neue Baufläche liegt am Rand der vorhandenen Bebauung, wird von dieser teilweise eingerahmt und ergänzt die Bebauung maßvoll und stadtebaulich sinnvoll. Durch die Wohnlage am Ortsrand und die Grundstücksflächen mit Einzelhausbebauung wird hier ein ansprechendes Umfeld geschaffen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 2.7 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen für eine geordnete, unter stadtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten vertragliche Siedlungsentwicklung, wonach u.a. neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden sind.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmaßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

## **5 Übergeordnete Planung, planerische Vorgaben**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landesentwicklungsplan 2010 innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft. Die Gemeinde Seeth liegt im ländlichen Raum und ist dem Unterzentrum Friedrichstadt zugeordnet.

### **5.2 Regionalplan**

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

Im Regionalplan für den Planungsraum V ist die Gemeinde Seeth im ländlichen Raum dargestellt. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße B 202 zwischen Friedrichstadt und Erfde. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der gemeinsame F-Plan der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt weist die Fläche des Geltungsbereiches als (W) Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Grundzüge der Planung werden durch den zu überplanenden Bereich eingehalten.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche als allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Wohngebäuden behalten die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit.

### **5.4 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Schwerpunkt- und Verbundachsenraum – Landesebene) und Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

### **5.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Seeth aus dem Jahr 2003 stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Fläche der bebauten Ortslage dar.

Die Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## **6 Planungsrechtlich Festsetzungen/ Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr.3, 1. Änderung und Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch diese Satzung soll den Bauherren eine Planungshilfe sowie auch eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden.

Um im betreffenden Bereich ein einheitliches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, orientieren sich die textlichen Festsetzungen mit einigen wenigen Anpassungen stark an denen der ursprünglichen Bebauungspläne der Gemeinde.

### **6.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen festgelegt. Das Allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Die in allgemeinen Wohngebieten nach §4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht storende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Andersartigen Entwicklungen und dadurch entstehende Konflikte, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen sollen dadurch vorgebeugt werden.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebaudegestaltung im Plangebiet soll in Anlehnung an die anliegende gewachsene Bebauung vorgenommen werden.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird fortgeführt. Es sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung spiegelt die bestehenden und gewünschten Erfordernisse in der Gemeinde wider.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies ist für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend, da es sich in angemessener Weise an der ortstypischen Bebauung orientiert.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 3,50 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, um störend überragende Bauten zu vermeiden. Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,30 m ab mittlerer Gradienten-höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garten- und Spielhäuser sowie Gewachshäuser ist die Höhe der baulichen Anlagen stärker eingeschränkt.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheit pro Wohngebäude begrenzt.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

## **6.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und orientieren sich weitestgehend an der Umgebung. So werden Festsetzungen vorgegeben, um trotz der freien Wahl der Gestaltung dennoch eine gewisse Ruhe in das Erscheinungsbild des Gebietes zu bringen.



#### **6.4.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mind. 32°. Einfarbige matte nichtglänzende Eindeckung mit Dachpfannen in den Farben Rot, Braun, Grau oder Schwarz zulässig. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.

#### **6.4.2 Fassade**

Dem allgemeinen Ortsbild entsprechend sind einfarbiges Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit zulässig. Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

#### **6.4.3 Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser**

Die Festsetzungen sollen eine ortstypische Bebauung sichern und den Flächenverbrauch minimieren. Die Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten sind für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend. Die Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Einfügung in den Planbereich.

##### **Wintergärten**

Wintergarten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Ihre max. Grundfläche wird auf 30 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.

##### **Garagen und Nebenanlagen**

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gerätehauses, darf 60 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Freistehend sind sie auch in Holzbauweise als offene Garagen (Carports) mit integriertem, geschlossenem Abstellraum zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen hinter der Straßenfassade des Hauptgebäudes zurucktreten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.

## **Gewächshäuser**

Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig, die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen zu Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

## **Garten- und Spielhäuser**

Die max. Grundfläche beträgt 20 m<sup>2</sup>, die max. Gebäudehöhe 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

## **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Diese Beschränkungen sollen eine regionaltypische Bepflanzung sichern und schützen sowie die Vollversiegelung minimieren. In der Anlage 1 der Begründung ist eine Pflanzliste zur textlichen Festsetzung angefügt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und zu erhaltend festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von dem festgesetzten Knick zulässig.

Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zulässig.

## **6.6 Einfriedungen**

Um regionstypische Einfriedungen an der Straßenfront herzustellen sind diese nur als Holzzaun, Walle oder als grüne Hecken, nicht höher als 1,20 m zulässig.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Suderstraße. Die Suderstraße grenzt direkt an den Baufeldern die auf den Flurstücken 231 und 232 geplant sind. Das zweite und dritte Baufeld werden über eine Stichstraße erreichbar sein, die zudem als zukünftige Erschließungsstraße für weitere Bauabschnitte eingerichtet wird.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut. Das Plangebiet wird in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Anschlüssen an die öffentlichen Netze gesichert (ein Teil der bestehende Leitungsausgänge sind der Begründung als Anlage 2 angefügt).

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das zuständige Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

### **8.2 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Seeth grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, der Gemeinde und dem Wasserverband Norderdithmarschen. Sie ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens 2 h sicherzustellen.

Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/Brandschutzdienststelle abzustimmen.

### **8.3 Entwässerung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über neu zu schaffende Anschlüsse an das vorhandene öffentliche Mischwassersystem erfolgen. Im Wesentlichen können bestehende Ressourcen verwendet werden. Einzuleitendes Abwasser muss der Satzung/den Allgemeinen Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) des Wasserverbandes Norderdithmarschen entsprechen. Zuständig ist der Wasserverband Norderdithmarschen.

Die Oberflächenentwässerung soll über eine Versickerung erfolgen. Geeignete Maßnahmen werden im Zuge der zukünftigen Erschließungsplanung vorgesehen. Falls Oberflächenwasser zur Einleitung gebracht werden muss, ist eine Einleiterlaubnis beim Kreis Nordfriesland zu erwirken. Die Einleitmenge ist mit dem Eider-Treene-Verband/Wasser- und Bodenverband Seeth abzustimmen.

### **8.4 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen zur Mülldeponie in Ahrenshoft.

## 8.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG über das vorhandene Ortsnetz. Die Planungen sind frühzeitig mit der Planungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.

## 8.6 Telekommunikation

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger nach §78 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, -
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 11, Planungsanzeigen; Fackenburger Allee 31;23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail (T-NL-N-PTI-11-[Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:Planungsanzeigen@telekom.de)) zugesandt werden.

## 9 Immissionsschutz

Die Bundeswehr weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der Entfernung zum Standortübungsplatz Seeth (ca. 731 m entfernt) mit Geräusch-, Licht-, Erschütterungs-, Geruchs- und Staubemission zu rechnen ist. Es sind keine Auswirkungen auf den Planbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu erwarten.

## 10 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung und Erweiterung nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

### Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem stadtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bebauungsstruktur.

### Biotopschutz

Der Planbereich wird im Süden, Westen und Osten von Knicks begrenzt.

Der genannte Bewuchs ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG und § 1 Nr. 10 der Biotopverordnung (2009) als Knick zu bewerten und untersteht damit dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Knickwälle werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Knickbestandteile sollen mit dem vorhandenen Bewuchs erhalten werden. Zu den Knicks ist mit der Baugrenze ein Abstand vorgesehen. Zudem sind entlang dem zu erhaltenden Knick private Grünflächen „Knickschutzstreifen“ in einer Breite von 3 m in der Planzeichnung dargestellt. Entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von dem festgesetzten Knick zulässig.

### 10.1 Knickausgleich

Die aktuelle Planung sieht vor, die Knicks in dem Plangeltungsbereich einzubeziehen. Diese Beeinträchtigungen von Flächen und Landschaftsbestandteilen besonderer Bedeutung können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Arten und Lebensgemeinschaften“ führen und müssen durch einen Pufferstreifen geschützt werden.

Auch ohne direkte Beseitigung können Knicks Beeinträchtigungen durch Isolation, Verinselung und veränderten, in der Regel erhöhten, Nutzungsdruck erfahren. Verursacht wird dies durch das Heranrücken der bebauten Fläche an den Knick und deren private Nutzung. Folgende Regelungen sind aufgezeigt:

- 1) Werden bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz angrenzende Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt, ist der ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

2) Bei einer Bebauung einseitig oder beidseitig entlang von Knicks und Vorhaltung als öffentliche Grünfläche unter Zuschlag eines ausreichend bemessenen Pufferstreifens (mindestens 3 m zu jeder Seite) entlang der Grundstücke sowie Vorhaltung einer Trennung zu den Grundstücken, wird ein Ausgleich nicht erforderlich.

3) Bleibt der Knick in öffentlicher Hand mit einer Abgrenzung zu den Grundstücken, jedoch ohne einen Pufferstreifen, so ist für den Verlust der Werte und Funktionen des Knicks ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 zu erbringen. Der Knick liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Ausnahmegenehmigungsverfahren ist nicht notwendig.

Abweichend davon gibt die untere Naturschutzbehörde die Möglichkeit vor, die Knicks im Bebauungsplan als „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auszuweisen und im Umfang von 1:1 auszugleichen. Dies gilt für die Einbeziehung dieser Landschaftselemente in den Plangeltungsbereich. Diese Variante wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Für die Beseitigung von Knickabschnitten, wie hier für die Herstellung der Zufahrten und die Straßenverkehrsfläche, bedarf eines Ausgleiches im Verhältnis 1:2 und einer Genehmigung.

#### **Knickbeseitigung:**

- Durchbrüche für die Zufahrten der Baufelder 3 und 4:  
2 Durchbrüche/Beseitigung je 5 m = 10 m,  
Ausgleich 1: 2 erforderlich = 20 m Neuanlage Knick
- Durchbrüche für die zukünftige Straßenverkehrsfläche (zwischen den Baufeldern 1 und 2):  
2 Durchbrüche/Beseitigung je 6 m = 12 m,  
Ausgleich 1: 2 erforderlich = 24 m Neuanlage Knick

#### **Insgesamt ist ein Knickausgleich von ca. 44 m erforderlich.**

Der Ausgleich kann über eine Knickneuanlage oder auch über ein Knickökokonto erfolgen.

Der Knickausgleich erfolgt über eine Knickneuanlage im Gemeindegebiet. Falls dies nicht möglich sein sollte, wird auf Knickökopunkte zurückgegriffen.

Es ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (im Sinne des § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (3) LNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde für die Knickeingriffe zu stellen. Diese ist spätestens bei Vorlage der Erschließungsplanung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. In den Antragsunterlagen ist sowohl auf den Eingriff, der durch die Erschließung ausgelöst wird als auch auf den Eingriff, der durch den Einbezug der Knicks in die Baugrundstücke verursacht wird, einzugehen. Knickdurchbrüche und Entwidmungen können dabei gebündelt beantragt werden. Die konkrete Benennung des Knickausgleiches (44 m Knick) wird zum Zeitpunkt der Antragstellung erforderlich.

Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Knicke können artenschutzrechtliche Betroffenheit für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

## **10.2 Hinweise**

### **10.3 Denkmalschutz**

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Es ist jedoch darauf zu achten, 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 des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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

### **10.4 Kampfmittel**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Seeth nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### **10.5 Bodenschutz:**

Bodenmanagement: Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau. Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig. Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Fullmaterial ist nicht zulässig. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial': Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz: Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren. Bei wassergesättigten Boden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Hinweis: Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## 11 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Seeth hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß § 13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzung ist gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 (Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 1.400 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Dennoch wurde eine frühzeitige Erörterung in der Gemeinde durchgeführt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Bebauung ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannter Schutzgüter. Unberührt der Regelung im § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten sind nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind keine weiteren geschützten Biotope betroffen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)



- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert am 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.06.2020 gebilligt.

Seeth, den 20.09.2020



Bürgermeister

**Anlage 1:** Pflanzliste

Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Seeth:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hundsröse (*Rosa canina*).
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Weiden (*Salix spec.*)
- Rotbuch
- Zitterpappel
- Bluthartriegel
- Pfaffenhütchen
- Wildapfel
- Wildbirne

Anlage 2: Leitungsauskünfte vom 21.02.2020





Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Übersetzung und Vollständigkeit unverbindlich. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Orientierung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

**Schleswig-Holstein Netz**  
 Leitungskontrolle: leitungssteuer@shz-netz.com  
 Service-Center & Störungen: 1 94 04 - 848 99 92  
 Telefon: 04 801/93620-9220 Fax: 04 801/93620-9299  
 Internet: Friedr. Schacht Kurzname: SH-Net  
 Bearbeiten: Reg.-Nr./Merkmal: Format: Datum:  
 Name/Bildfeld: 17.0292/1999 A 3 19.02.2020  
 Skala: Strom NS/Beleuchtung Vektor  
 Gemeindestraße 25878 Seeth, Süderstraße 81, Lageplan

