

# GEMEINDE UELVESBÜLL

## KREIS NORDFRIESLAND

### BEBAUUNGSPLAN NR. 5

(Verfahren gem. § 13b BauGB)

### Begründung



Verfahrensstand: - 08/2020 – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Aufgestellt:

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

## Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet .....	3
2	Grundlagen .....	3
3	Ziele .....	3
4	Planerische Vorgaben .....	4
5	Vergabe der Grundstücke .....	6
6	Verkehrliche Erschließung .....	6
7	Entwicklung (Standort/ Standortalternativen).....	7
8	Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen .....	7
9	Allgemeines Wohngebiet -WA-.....	8
9.1	Das Maß der baulichen Nutzung .....	8
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
9.3	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
9.4	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung .....	9
9.5	Fassade .....	9
9.6	Grundflächen .....	9
9.7	Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen, Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser .....	9
9.7.1	Wintergärten .....	9
9.7.2	Garagen und Nebenanlagen .....	10
9.7.3	Gewächshäuser, Garten und Speilhäuser .....	10
9.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
10	Ver- und Entsorgung .....	10
10.1	Wasserversorgung .....	10
10.2	Löschwasserversorgung .....	11
10.3	Strom-, Gasversorgung .....	11
10.4	Telekommunikation .....	11
10.5	Abwasserbeseitigung .....	12
10.6	Oberflächenwasserentsorgung.....	12
10.7	Abfallbeseitigung.....	13
10.8	Immissionsschutz.....	13
11	Natur und Landschaft .....	13
12	Hinweise .....	13
12.1	Denkmalschutz.....	13
12.2	Kampfmittel: .....	14
12.3	Bodenschutz: .....	14
13	Rechtsgrundlage .....	14
Anlage 1: Pflanzliste .....		17

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage der Gemeinde Uelvesbüll, nördlich der Landstraße (L 310), östlich des Straße Schollspätling und südlich des Mitteldeiches zum Uelvesbüller Koog.

Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 115 und 36, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Uelvesbüll.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

## 2 Grundlagen

Uelvesbüll ist eine ländliche Gemeinde mit rund 300 Einwohnern, die aus den Ortsteilen Uelvesbüll und Barneckermoor gebildet wurde. Sie befindet sich etwa zehn Kilometer südwestlich von Husum auf der Halbinsel Eiderstedt am Heverstrom. Das Dorf ist eine kleine, freundliche und lebendige. Verkehrstechnisch ist gut angebunden und ein somit idealer Ausgangspunkt für vielfältige Nutzungen, bietet die durch das Gemeindegebiet verlaufende Landstraße 310. Wenige Kilometer östlich verlaufen die Bundesstraße 5 und die Marschbahn, die hier Husum und Heide verbindet.

Dieses Potential der Gemeinde mit Ihren wohnlichen Qualitäten haben viele Bauwillige in den letzten Jahren erkannt und so ist die Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser gestiegen. Insbesondere die ursprünglichen „Kinder“ der Gemeinde suchen eine Möglichkeit, aufgrund ihrer engen Verbindungen weiterhin in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben und auch mit der eigenen Familie die sozialen Verbindungen nutzen zu können. Dies führt zu einer Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 bietet Bauland für Eigenheime in ruhiger und naturnaher Lage. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ort wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Baugebiet mit zwölf Grundstücken hergestellt.

An anderer Stelle im Ort ist es nicht möglich oder sinnvoll, die Planung umzusetzen.

Westlich angrenzend befindet sich das ursprüngliche Wohnbaugebiet (B-Plan Nr.2).

Das Plangebiet wird z. Z. als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

## 3 Ziele

Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, zukünftig gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke für Bürger, die sich in der Gemeinde endgültig niederlassen wollen, anbieten zu können. Derzeit stehen keine eigenen Grundstücke, die für diesen Zweck angeboten werden können, zur Verfügung. Mit der Planung soll der örtliche Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt werden. Hauptanliegen der Gemeinde ist es dabei, auch in Anbetracht der begrenzt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung, vorrangig die Nachfrage von Bauinteressenten aus Uelvesbüll selbst decken zu können. Die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs ist nötig, da nach wie vor junge Uelvesbüller Familien, in Mietwohnungen/-häusern Wohnende und Rückkehrwillige an einem Eigenheimbau interessiert sind. Ein wesentliches Ziel

des Bebauungsplans Nr. 5 ist es also, den Bürgern Uelvesbüll die Möglichkeit zu geben, sich innerhalb der Gemeinde baulich zu verändern. So soll der Abwanderung (z.B. junger Familien) vorgebeugt werden. Der Gemeinde liegen bereits mehrere Anfragen (Nachweis?) von Ortsansässigen nach erschlossenen Baugrundstücken vor, denen bislang nicht nachgekommen werden kann.

Damit geht die Gemeinde Uelvesbüll auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein, sie dient der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, unterstützt die Eigentumbildung der ortsansässigen Bevölkerung, dient der Bevölkerungsentwicklung und wirkt einer Abwanderung von Einwohnern, vor allem von jungen Familien, entgegen.

Uelvesbüll ist ein Mehrgenerationendorf, in dem sich die Generationen gegenseitig unterstützen. 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.

Laut Landesentwicklungsplan sollen die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld sollen gesichert und junge Familien an die ländlichen Räume gebunden werden. Uelvesbüll bietet beste Voraussetzungen zur Erfüllung dieses Ziels, da mit Einrichtungen wie der Feuerwehr, Kirche, Gasthof, Badestellen und verschiedenen Vereinen vor Ort bereits heute ein aktives Miteinander gelebt wird.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Diesen Ansprüchen der Landesplanung wird die Gemeinde Uelvesbüll mit dem Bebauungsplan Nr.5 gerecht.

Im Planbereich dieses Bebauungsplans werden ca. 13 Grundstücke für eine Wohnhausbebauung realisiert. Die Bebauung der bestehenden Wohnbaugebiete soll mit den entsprechenden gestalterischen Vorgaben und Festsetzungen fortgeführt werden. Die durch den B-Plan Nr.5 bereitgestellten Grundstücke sind geeignet, um den Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten Jahre zu decken.

#### **4 Planerische Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) grenzt östlich des Planbereiches in Uelvesbüll ein Gebiet, dass dort ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung ist, an. Zum Planbereich selbst wird die Aussagen getroffen, dass dort der Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer liegt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 1 wird für den Planungsbereich die Aussagen gemacht, dass in dem Gebiet eine besondere Eignung für ein Verbundsystem liegt.



Ausschnitt aus Landesrahmenplan Karte 1

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 2 wird der Planungsbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen, sowie als Radfernweg und Fernwanderweg.



Ausschnitt aus Landesrahmenplan Karte 2

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) und im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplan wird zum Planbereich selbst die Aussagen gemacht, dass dort ein Dünenbesiedeltes, abgelegenes Gebiet liegt.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

In dem rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 2000 der Gemeinde Uelvesbüll sind ein Teil der Flächen des Plangebietes als Flächen für Wohnbauflächen dargestellt. Der weitere Geltungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzung weicht z.T. in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 5 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Uelvesbülls durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 5 angefertigt.



Ausschnitt aus dem F-Plan

## 5 Vergabe der Grundstücke

Die Gemeinde wird durch die Vergabe und die Verkaufsverträge die Vergabe der Grundstücke steuern. Umso die die örtliche Nachfrage längerfristig vorhalten zu können. Die Vergabe der Grundstücke an Interessenten wird laut einem Beschluss der Gemeindevertretung an die Bedingungen geknüpft: **-folgt-**

## 6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine Anbindung an den Kirchspielweg (L310).

Inwieweit eine Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich möglich ist, wird die Verkehrsabteilung des Kreises Nordfriesland nach Fertigstellung im Rahmen einer Verkehrsschau entscheiden. Die Verkehrsabteilung weist i.d.R. darauf hin, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße sich vom Ausbauzustand her deutlich von anderen asphaltierten Straßen unterscheidet und dem Kraftfahrer der Eindruck vermittelt wird, dass die Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich überwiegt und dem Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Weiterhin ist durch die bauliche Gestaltung darauf hinzuwirken, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich gefahren werden kann.

Das Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## **7 Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)**

In dem gültigen Flächennutzungsplan ist ein Teil des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es stehen der Gemeinde keine Wohnbauflächen in der benötigten Größe zur Verfügung.

Im Rahmen der Vorprüfung des Bebauungsplan Nr. 5 werden die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde untersucht

Im Innenbereich stehen kurzfristig keine Grundstücke frei zur Verfügung, so dass diese Planung erforderlich ist. Eine Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Baugebiete ist auf Grund der geringen Größe und Struktur nicht möglich, lediglich in Form der Erweiterung der vorhandenen Baugebiete durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 5. Die Wohngebiete sind so durchstrukturiert, dass hier kein größerer Bevölkerungswechsel zu erwarten ist.

Innerörtlich sind einige kleinere Freiflächen vorhanden, die zurzeit jedoch nicht zur Verfügung stehen und daher keine Alternative bieten. Auch die Ortsränder verfügen über Entwicklungspotential. Ohne Bauleitplanung sind diese allerdings nicht entwicklungsfähig, da sie in der Regel keine Erschließung haben.

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

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 Vervollständigung der vorhandenen Wohnbauflächen geeignet und bergen daher Entwicklungsperspektiven.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich als die geeignetste zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen. Flächen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Gemeinde vorhanden.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen festgelegt. Das Allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. 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 stark an denen der ursprünglichen Bebauungsplänen der Gemeinde, mit einigen wenigen Anpassungen.

## **9 Allgemeines Wohngebiet -WA-**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach §4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund der gemeindlichen Ziele dieses Plangebietes unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

### **9.1 Das Maß der baulichen Nutzung**

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

Es sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung spiegelt die bestehenden und gewünschten Erfordernisse in der Gemeinde wieder.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird fortgeführt mit der Festsetzung einer Wohngebietsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend, da es sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung orientiert.

Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken

Die Festsetzungen von maximal 1 Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von maximal 3,50 m und mindestens 2,00 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, um störend überragende Bauten zu vermeiden.

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

### **9.2 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. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet.



### **9.3 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.

### **9.4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Entsprechend der umliegenden Bebauung und zur Wahrung der ortstypischen Struktur sind für das Hauptgebäude symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Neigung der Krüppelwalmflächen ist mind. 8° steiler als Neigung der Hauptdachflächen.

Die Dachneigung beträgt 25° bis 50° für das Hauptgebäude. Dies gilt nicht für den Krüppelwalm und Giebel im Eingangsbereich.

Als Dacheindeckung sind Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.

Sonnenkollektoren sowie Satellitenempfang sind zugelassen. Sie sind mit der Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

Dachaufbauten wie Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von 3/5 der Traufseite der entsprechenden Dachseite zulässig.

### **9.5 Fassade**

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen, ist ortstypisch einfarbiges Verblendmauerwerk zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig. Weiterhin sind auch Häuser in Holzbauweise mit Holzfassaden zulässig.

Die Pflicht zur farblichen Anpassung der Fassadenverkleidung ab Erdgeschossdecke dient als Hilfestellung für die Bauherren.

### **9.6 Grundflächen**

Die Wohnhäuser müssen min. eine Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> haben. Es gelten die Außenwand-Außenmaße.

### **9.7 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.

#### **9.7.1 Wintergärten**

Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Ihre maximale Grundfläche wird auf 25 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Beim Wintergarten dürfen die

Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktion 20 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.

### **9.7.2 Garagen und Nebenanlagen**

Um optisch im Straßen- und Ortsbild nicht hervorzustechen, müssen Garagen und Nebenanlagen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Offene Garagen (Carports) einschl. Abstellraum können auch in Holzbauweise errichtet werden.

Die Grundfläche der Garage in Verbindung mit der Nebenanlage darf insgesamt 60m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.

### **9.7.3 Gewächshäuser, Garten und Spielhäuser**

Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> und für Garten und Spielhäuser eine max. Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m.

Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbauweise und im Grundstücksteil hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig. Die Festsetzungen zu, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung und finden keine Anwendung.

Gewächshäuser sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig und dürfen nur hinter der Bauflucht des Gebäudes errichtet werden. Dachform und Dachneigung werden nicht festgesetzt.

## **9.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Diese Beschränkungen sollen eine regionaltypische Bepflanzung sichern und die Vollversiegelung minimieren. Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Schotterrasen, Betongrasstein, Pflaster) zulässig.

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Vorgartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

Es sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).

## **10 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.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt. Die Leitungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

## **10.2 Löschwasserversorgung**

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und 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 Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen somit 150 m nicht übersteigen.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten DIN 3222 einzubauen. Die Standorte sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Anzahl und Standorte der erforderlichen Hydranten sind mit der Bauaufsicht/ Brandschutzdienststelle und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z.B. aufgrund der zunehmenden Verminderung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen.

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

## **10.3 Strom-, Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger über das vorhandene Ortsnetz. Die Planungen sind frühzeitig mit der Planungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG abzugleichen.

Wie die späteren Gebäude und Betriebe an das Strom- bzw. Erdgasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

Damit eine frühzeitige Abstimmung über die Legung der Leitungen mit der erschließenden Tiefbaufirma erfolgen kann, ist die Bauplanungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG über die Vergabe der Tiefbauarbeiten zu informieren.

## **10.4 Telekommunikation**

Der Betreiber prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird der Betreiber eine Ausbauentscheidung treffen.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es i.d.R. notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Betreiber, schriftlich angezeigt werden.

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,

-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 zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planunasanzeigen@telekom.de

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach S 78 TKG wird sichergestellt.

### **10.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt als dezentrale Entsorgung, gem. der einschlägigen Gesetzesvorschrift. Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung wird mit der unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren eine Abstimmung hinsichtlich der Kapazität der vorhandenen Kläranlage vorgenommen.

Es wird eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung hergestellt und betrieben. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren wird nachgewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben beachtet und eingehalten werden.

### **10.6 Oberflächenwasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Soweit über die geplante Versickerung des auf den später versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenabwassers hinaus eine Ableitung erfolgen muss, hat diese über gemeindliche Anlagen bis zur nächsten Einleitungsstelle in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes zu erfolgen. Grundsätzlich sollen für die weiteren Planungen

alle Möglichkeiten der Versickerung und der Abflussminimierung geprüft und genutzt werden.

### **10.7 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

### **10.8 Immissionsschutz**

Aufgrund der des Bebauungsplans Nr. 5 sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen verändert zu bewertenden Anforderungen an den Immissionsschutz.

## **11 Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 5 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 städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrüneten Bebauungsstruktur.

## **12 Hinweise**

### **12.1 Denkmalschutz**

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

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.

### **12.2 Kampfmittel:**

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

### **12.3 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 Füllmaterial 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 Verkehrswegenetz zu orientieren. Bei wassergesättigten Böden (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.

## **13 Rechtsgrundlage**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. 3.800 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei der Alternativenprüfung hat sich die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans als die geeignetste zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen.

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 erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 5 angefertigt.

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 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert am 27.05.2016 (GVObI. 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, GVObI. S. 162)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002

(Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.)

Uelvesbüll, den.....

.....

Der Bürgermeister



## Anlage 1: Pflanzliste

Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 10.2 der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Uelvesbüll:

- 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*)
- Hundsrose (*Rosa canina*).
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Weiden (*Salix spec.*)
- Rotbuch
- Zitterpappel
- Bluthartriegel
- Pfaffenhütchen
- Wildapfel
- Wildbirne