

Gemeinde Süderhastedt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Raderwegkoppeln“

für das Gebiet zwischen Süderkoppel
und dem Kleinrader Weg



Quelle: Google Earth

Gemeinde Süderhastedt - Kreis Dithmarschen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet zwischen Süderkoppel und dem Kleinrader Weg
(Flurstücke 157, 156 der Flur 6 und Flurstück 32 (teilw.) der Flur 5,
Gemarkung Süderhastedt)

Bearbeitungsstand: März 2016

Auftraggeber

Gemeinde Süderhastedt
über Amt Burg - St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7
25712 Burg (Dithm.)

Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28 Gutenbergstraße 63
25767 Albersdorf 14467 Potsdam
Tel.: 04835/9706-0 Tel.: 0331/7409142

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Anlass und Ziele.....	5
1.3. Verfahren.....	6
1.4 Bestandssituation.....	6
1.5 Eingriffsregelung	6
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
1.6.1 Landes- und Regionalplanung	7
1.6.2 Flächennutzungsplan	7
1.6.3 Landwirtschaft.....	8
1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte	8
1.7 Städtebauliches Konzept	9
1.7.1 Nutzungskonzept	9
1.7.2 Erschließungskonzept	9
1.7.3 Immissionsschutz	12
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	13
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	13
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	15
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
2.1.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	16
2.2 Technische Festsetzungen	16
2.2.1 Verkehrsflächen	16
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung	16
2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen	17
2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	17
2.4 Grünfestsetzungen	18
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen.....	19
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	20
2.6 Hinweise	20
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	21
3.1 Erschließung.....	21
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	21

3.3	Baugrund	21
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	21
3.5	Städtebauliche Flächenbilanz	23
4.	UMWELTBERICHT	24
4.1	Einleitung.....	24
4.1.1	Kurzdarstellung der Bauleitplanung	24
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes	24
4.2	Bestand und Bewertung	25
4.2.1	Bestandsaufnahme.....	25
4.2.2	Prognose des Umweltzustands	26
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	27
4.2.4	Alternativen / Planungsmöglichkeiten	27
4.3	Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand	28
4.4	Geplante Überwachungsmaßnahmen	28
4.5	Zusammenfassung	28
ANHANG – PLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE M3	30	

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 13.07.2011, GVOBl. S. 225
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04.Okt. 2010 in Kraft getreten
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, GI.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Süderhastedt hat am 03.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

In der Gemeinde Süderhastedt besteht eine konstante Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die anhaltende Nachfrage führt die Gemeinde v. a. auf die Attraktivität des Ortes, seine gute infrastrukturelle Ausstattung und das rege Gemeinschaftsleben im Dorf zurück. Es gibt einen neuen Kindergarten, und die Fief-

Dörper-Schule als Grundschule ist im Ort vorhanden. Des Weiteren gibt es einen Sportplatz und das kirchliche Gemeindehaus.

Ihrer Planungshoheit soll die Gemeinde „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden“ (siehe Ziffer 6.1 RegPlanIV 2005). Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist dabei immer zu beachten.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, hat die Gemeinde Süderhastedt 2014 eine Analyse der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau erstellt. Im Ergebnis stehen der steten Nachfrage keine kurzfristig verfügbaren Grundstücke im Innenbereich der Gemeinde gegenüber. Daher wird im Ergebnis der Analyse empfohlen, in angepasster Größenordnung und ggf. zeitlich gestaffelt Außenbereichsflächen zu erschließen.

Durch die Wahl der Lage und Ausrichtung des neuen Baugebiets sollte vor allem zur guten Auslastung vorhandener Infrastrukturen (z. B. Kindergarten und Schule) beigetragen werden. Parallel sollen im Flächennutzungsplan zwei Flächen, die als Wohnbauflächen dargestellt waren, künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Der Fokus liegt bei einer Vielfalt des Angebotes (Familien, Senioren, Paare), was Wohnraum und Grundstücksgrößen betrifft. Die Gemeinde will damit den unterschiedlichen Anforderungen an das „Wohnen“ Rechnung tragen. Im Blickfeld befindet sich dabei auch der Demografiebericht für den Kreis Dithmarschen von 2011, der zu dem Ergebnis kommt, dass - entsprechend des bundesweiten Trends - die Zahl der im Kreis lebenden Menschen weiter abnehmen wird und gleichzeitig die Bewohner immer älter werden.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 i. V. m. §10 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 23.400 m² große Plangebiet schließt unmittelbar an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde an. Im Norden grenzt der Friedhof und die Wohnbebauung des Rühmannweges an, im Osten liegt die L 297 Kleinrader Weg und im Westen das Wohngebiet an der Süderkoppel.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt und ist von Knicks umgeben. 2014 und 2015 wurde Mais dort angebaut.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen überwiegend eine Bebauung mit ein- bis zweistöckigen Einfamilienhäusern auf.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 09.12.2013 (Az. V513 – 5310.23, IV 268) definiert in Nr. 2.1: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er erstmals eine bauliche oder sonstige Nutzungen festsetzt, der Eingriffsqualität beizumessen ist, oder wenn die Festsetzung eine Intensivierung oder räumliche Erweiterung einer schon bislang möglichen Nutzung gestattet. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Da im vorliegenden Fall durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 weitere und andere Eingriffe ermöglicht bzw. vorbereitet werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es handelt sich lt. Runderlass v. 09.12.2013 bei dem Ackerland um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Süderhastedt zu werten. Eine Bebauung ist außer für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ohne verbindlichen Bauleitplan nicht möglich.

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Süderhastedt liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum. Westlich der Ortslage schließt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

Hinsichtlich des Umfangs der Wohnungsbauentwicklung macht der LEP folgende Vorgaben:

„Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung:

In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen ... im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden.“

Der Wohnungsbestand lag Ende 2009 bei 342 Wohneinheiten (WE) ¹, d. h. bis 2025 könnte die Gemeinde max. 34 zusätzliche WE schaffen. Da von 2010 bis 2012 bereits 5 weitere WE in Form von Einfamilienhäusern entstanden sind ², hat die Gemeinde demnach noch einen Spielraum von max. 29 neuen WE. Es existieren lt. Analyse aus 2014 derzeit 2 verfügbare Grundstücke im Innenbereich, so dass noch höchstens 27 WE neu zu schaffen wären.

Ein Großteil der Gemeinde liegt laut Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Süderhastedt hatte gemäß Regionalplan Ende 2003 insgesamt 861 Einwohner bei 335 Wohneinheiten. Aktuell hat Süderhastedt mit Stand vom 30.09.2013 845 Einwohner. Durch die Lage an den Landesstraßen L 141, L 297 und L 327 ist die Gemeinde gut im regionalen und überregionalen Straßennetz eingebunden.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderhastedt stellt im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung muss geändert werden, damit der Bebauungsplan insgesamt gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Gemeinde Süderhastedt wird daher im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB ändern.

In diese 6. Änderung werden zusätzlich zwei Flächen einbezogen, deren Darstellung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert wird, da sich im Rahmen der Potenzialanalyse von 2014 gezeigt hat, dass sie langfristig nicht zu Wohnzwecken entwickelt werden können bzw. sollen.

1 Quelle: www.regionalstatistik.de (Statistiken des Bundes und der Länder)

2 Quelle: www.regionalstatistik.de

1.6.3 Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gemäß des § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für die Bauleitplanung umgenutzt werden. Gemäß § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerdem auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Besonders für die Landwirtschaft geeignete Flächen sind nur im notwendigen Umfang zu nutzen.

Die landwirtschaftlichen Flächen des zukünftigen Wohnstandorts liegen unmittelbar zwischen Kleinrader Weg sowie dem Wohngebiet Süderkoppel und damit fast im Siedlungszusammenhang. Sie stellen aufgrund der Lage eine städtebaulich günstige Arrondierungsfläche dar. Somit ist abzuwägen, welche Nutzung hier Vorrang haben soll.

Die Flächen des Plangebiets weisen nur mäßige Eignung für die Landwirtschaft auf, da

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit des degradierten Pseudogley-Bodens nicht so hoch ist und auf den Mergelstandorten zur Verschlämmung neigt; es ist kein ausgeprägter humoser Oberboden vorhanden,
- aufgrund der Siedlungsnähe nicht jede Nutzungsform (z. B. mit Geruchsimmissionen verbundene Ackernutzung) ohne Konflikte ist,
- die Erreichbarkeit der Fläche nur über den Fuß- und Radweg oder von einem Wohngebiet aus gegeben ist.

Die konkreten Ausgleichsflächen zur Kompensation nach BauGB i. V. m. BNatSchG befinden sich auf dem Flurstück 63, Flur 9 in der Gemarkung der Gemeinde Süderhastedt sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die externe Ausgleichsfläche stellt aktuell eine Feuchtwiese mit geringem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial dar. Die tiefe Lage in der Niederung an der Alten Aue lässt auch für die Zukunft keine günstigen Nutzungsmöglichkeiten erwarten.

1.6.4 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. der §§ 20 und 21 BNatSchG (2010) im Plangebiet vorhanden.

Im **Landschaftsplan der Gemeinde Süderhastedt** ist die Fläche bzgl. ihres Bestandes als Ackerfläche dargestellt. In der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte sind die Fläche und weitere Bereiche am Wohngebiet Süderkoppel als potenzielle Erweiterung der Siedlungsfläche bereits aufgenommen. An dieser Stelle bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken. Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 ist von der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Das Vorhaben fällt in den Katalog der UVP- bzw. Vorprüfungspflichtigen Vorhaben. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG heißt es:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im I Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

- 100.000 qm oder mehr ist _____ UVP-pflichtig
- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm _____ allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben den Wert von 100.000 qm festgesetzte Grundfläche nicht erreicht, muss keine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Der Wert von 20.000 qm festzusetzende Grundfläche wird ebenfalls nicht erreicht. Da es sich hier um einen Bauleitplan gem. § 10 BauGB handelt, ist nach § 14 i. V. m. Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist Gegenstand der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB i. V. m. § 17 (2) UVPG in Kapitel 4.

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

Das Wohngebiet wurde aufgrund der Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde im Rahmen der TöB-Beteiligungen in seiner Größe deutlich reduziert. Nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen wären nun max. 16 neue Wohneinheiten möglich, aber bei der zu erwartenden Entwicklung im Hinblick auf die nachgefragten Grundstücksgrößen und Gebäudetypen geht die Gemeinde davon aus, dass höchstens 14 Wohneinheiten entstehen werden.

Das neue Wohngebiet soll zum einen geeignete Grundstücke für Familien bereitstellen. Zum anderen werden Grundstücke für Ruheständler und andere aktive Senioren entwickelt. Damit wird sowohl die Nachfragesituation vor Ort als auch die demografische Entwicklung im Kreis Dithmarschen berücksichtigt. Die zukünftige Verschiebung der Alterspyramide führt zu erhöhtem Wohnbedarf für Senioren in ebenerdigen, barrierefreien Häusern oder Wohnungen auf kleinen bis mittleren Grundstücken. Die Lage des Baugebiets garantiert aber auch kurze Wege zu wichtigen Infrastrukturen für Familien, wie Schule, Kindergarten und zum Dorfzentrum. Eine gute Mischung der Altersverteilung in den verschiedenen Lebensabschnitten ist der Gemeinde Süderhastedt wichtig. Zudem soll diese Mischung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen beitragen.

Eine Steuerung dieser Mischung von Senioren und Familien wird durch die Vermarktung der Grundstücke erfolgen. Dabei spielt auch das Angebot an spezifischen Infrastrukturen eine wichtige Rolle. Diese Infrastrukturen sind in Süderhastedt mit der Schule und dem neuen Kindergarten eher familienorientiert. Die aktuelle Nachfrage Bauwilliger kommt daher auch ausschließlich aus diesem Bereich. Da das neu zugeschnittene Baugebiet für eine funktionierende Quartiersbildung zu klein ist, erfolgt zwar eine Öffnung für unterschiedlichste, auch altengerechte Wohnformen. Eine konkrete Steuerung durch Festsetzungen z. B. auf bestimmte Standorte ist aber nicht möglich.

Für Familien mit Kindern oder Paare und Senioren werden unterschiedliche Angebote bzgl. der Art der Bebauung sowie der Größe der Grundstücke gemacht. Vorgesehen sind nach erneuter Überarbeitung des Entwurfes bei gleichmäßiger Verteilung der Gebäudetypen etwa 14 Grundstücke für Einzel- und teils Doppelhäuser bzw. Hausgruppen in Größen zwischen etwa 300 m² und bis ca. 1000 m². Aktuell (Stand Feb. 2016) sind Grundstücke zwischen 700 und 980 m² angefragt bzw. bereits reserviert.

1.7.2 Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt auch im flächenmäßig reduzierten Wohngebiet weiterhin von Osten im Anschluss an die Straße Kleinrader Weg. Durch das Wohngebiet Süderkoppel ist der Kindergarten zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Schulweg zur „Fief-Dörper-Schule“

ist über den Kleinrader Weg sehr kurz und sollte durch eine Verlegung der Ortsdurchfahrt und der Ortstafel verkehrstechnisch beruhigt werden.

Bei einer Verkehrsschau im September 2014 wurde der Antrag der Gemeinde auf Verlegung des Ortstafelschildes am Kleinrader Weg geprüft. Im Ergebnis soll das Schild vorerst am bisherigen Standort verbleiben. Nach Fertigstellung des Baugebietes wird auf Antrag der der Gemeinde seitens der Straßenverkehrsbehörde erneut geprüft, ob die neue Bebauung eine Standortveränderung erforderlich macht.

Die Gemeinde wird parallel zum weiteren Verfahren prüfen, ob sie einen entsprechenden Antrag zur Verlegung der Ortsdurchfahrt an die zuständige Behörde stellt. Im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung ist jeweils auch die Ortsdurchfahrt von der zuständigen Behörde zu prüfen. Die aktuelle Festlegung der Ortsdurchfahrt für Süderhastedt datiert aus dem Jahre 1966. Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der OD durch die Behörde richtet sich allein nach der Bauleitplanung (Urteil d. OVG Lüneburg v. 09.09.1976, Az.: III A 130/75). Somit sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. die Lage der Straße in einem nach § 34 BauGB beurteilten Gebiet entscheidend. Da die Gemeinde Süderhastedt sowohl nach dem LEP 2010 noch Potenziale für den Wohnungsbau hat als auch ihre Innenentwicklungspotenziale nach fachlicher Analyse nicht ausreichend sind, wird mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde eine Siedlungserweiterung realisiert. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung konkretisiert diese Absicht auf dem Plangebiet.

Nach Anweisung Straßeninformationsbank des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (März 2014) wird der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt ebenfalls wie folgt definiert:

„Ortsdurchfahrt“

Eine Ortsdurchfahrt ist der Teil des aufzunehmenden Straßennetzes, der durch Strecken gebildet wird, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegen und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dienen. Der Bereich der Ortsdurchfahrt kann in Verknüpfungsbereich und Erschließungsbereich unterteilt werden.

Verknüpfungsbereich

Der Verknüpfungsbereich wird gebildet durch die am weitesten voneinander entfernten Kreuzungen oder Einmündungen in eine aufzunehmende Straße, die der Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dienen.

Erschließungsbereich

Bereich, in dem Grundstücke durch Zufahrten oder Zugänge an eine aufzunehmende Straße erschlossen werden. Die rechtliche Zulässigkeit folgt aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder aus der Lage der Straße in einem nach § 34 BBauG beurteilten Gebiet.

Hinzu kommt außerdem, dass südlich des Wohngebiets Jahnstraße eine Zufahrt an die Landesstraße (L297) anbindet.



Abb. 1: Schräg-Luftbildaufnahme des geplanten Wohngebiets (Quelle: H. Jennes)

Diese Anbindung dient auch der Erschließung des Wohngebiets Jahnstraße für Radfahrer und Fußgänger durch einen Stichweg zwischen den beiden letzten Grundstücken. Gegenüber dieser Zufahrt an der L297 existiert ein Knickdurchbruch zum neuen, kombinierten Fuß- und Radweg auf der westlichen Seite. Somit ist an dieser, bisher außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegenen, Stelle durchaus mit der Querung durch Radfahrer und Fußgänger zu rechnen.

Von der Straße Kleinrader Weg (L297) führt die Haupteerschließung in das Plangebiet hinein und endet Richtung Westen für den privaten PKW-Verkehr mit einem Wendehammer. Der Durchmesser des Wendehammers wurde so gewählt, dass auch größere Fahrzeuge problemlos wenden können, ohne dass viel zusätzliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Der Wendehammer wird vorerst provisorisch aber schwerlasttauglich befestigt, falls das Wohngebiet in Zukunft erweitert werden sollte. Hier können auch Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr, die Feuerwehr o. ä. Fahrzeuge wenden.

Eine Durchfahrt zur Süderkoppel soll grundsätzlich nicht möglich sein. Die Unterbindung einer Durchfahrtsmöglichkeit soll „Schleichverkehre“ zwischen dem Kleinrader Weg (L297) und der Schulstraße (L141) durch das bestehende und das künftige Wohngebiet verhindern.

Die Erschließungsstraße soll mit einem einseitigen Gehweg versehen werden. Der Raum für die Fahrbahn ist 5,50 m, der Gehweg 1,50 m und die Bankette zu den Grundstücken je 0,25 m breit, so dass der Verkehrsraum 7,50 m ausmacht. Es sollen vorerst zwei Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden. Die Parkplätze sind 2,0 m breit, in den Straßenraum integriert und werden zu den Grundstücken mit einem 1,0 – 1,5 m breiten Gehweg ausgeführt. Die Einschränkung der befahrbaren Straßenbreite auf 3,5 - 4,0 m trägt hier auch zur Verkehrsberuhigung bei. Insgesamt bleibt der Verkehrsraum auch hier 7,50 m breit.

Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Bodenverhältnisse im östlichen und westlichen Bereich aus. Im östlichen Bereich stehen humose Sande über gut 2,0m starken Schichten aus Geschiebelehm/Mergel an. Teilweise reichen diese undurchlässigen Mergel- und Lehmschichten aber auch bis an die Oberfläche. Im westlichen Bereich stehen gut durchlässige Sandböden an, so dass anfallendes Regenwasser hier vor Ort versickert werden kann.

Um die Entsorgung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Regenversickerungsmulde in der tiefer gelegenen, nordwestlichen Ecke notwendig. Trotz der Reduzierung der Wohnbauflächen und der Erschließung wird die Regenversickerungsmulde mit der ursprünglich vorgesehenen Gesamtfläche von ca. 650 m² festgesetzt damit auch im Falle einer Erweiterung des Wohngebietes ausreichend Fläche zur Versickerung zur Verfügung steht.

Die Fläche soll als naturnaher Versickerungsbereich mit erdgebundener Mulde ohne technischen Verbau hergestellt werden und das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen im gesamten Plangebiet aufnehmen und zur Versickerung bringen.

Die Versickerungsmulde erhält einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation Richtung Süderkoppel, so dass ggf. bei Starkregenereignissen ein kontrollierter Abfluss gewährleistet ist. Die Fläche ist aus Sicherheitsgründen einzuzäunen und naturnah anzulegen / einzusäen.

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Plangebiet ist erschließungstechnisch an die Straße Süderkoppel angebunden, in der die notwendigen Medien anliegen. Über die Erschließung werden von dort aus Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trink- und Schmutzwasser. Weitere Leitungen, wie Strom, Gas, Telefon, Breitbandversorgung und andere Kabel werden mit der Verkehrserschließung vom Kleinrader Weg aus erfolgen.

Das gemeindliche System zur Aufnahme und Reinigung des Schmutzwassers hat aktuell ausreichende Kapazitäten, um die geplanten Grundstücke anzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes kann durch den Wasserverband Süderdithmarschen erfolgen.

1.7.3 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutz vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich getroffen. Damit erfolgt noch keine straßenrechtliche Festlegung.

In der Umgebung sind Dorf- und Mischgebiete vorhanden, in denen nur nicht störende Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten eingebunden sind. Die Straße Süderkoppel ist als 30 km/h-Zone ausgewiesen. Am Kleinrader Weg (L297) entstehen allerdings durch höhere Geschwindigkeiten Lärmimmissionen. Dies soll möglichst durch Verlegung der Ortsdurchfahrt verringert werden.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist in ca. 120 m nördlich des Plangebiets vorhanden. Der Hof liegt innerhalb des Dorfgebiets umgeben von Wohnbebauung, einem Waldstück und dem Friedhof. Etwaige Geruchsmissionen zeigen aufgrund der Lage des Betriebs und der vorherrschenden Windrichtung aus West/Südwest sowie der Abschirmung durch den Wald keine Wirkung im Plangebiet.

Insgesamt ist aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Prägung seiner Umgebung nicht von störenden Immissionen auszugehen. Dorftypische Immissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen aber nur in sehr kurzen Zeiträumen wirksam. Weiteres wird im Umweltbericht erläutert.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen, einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten und ggf. der wohnungsnahen Versorgung dienen. Dies erscheint aufgrund der Funktion und Lage des Wohngebietes in der Gemeinde Süderhastedt sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen. Bei der geringen Größe des Baugebiets und der abschnittswisen Entwicklung sind keine Möglichkeiten für solche Nutzungen gegeben.

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe. Daher werden diese Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. "

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sollen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen z. B. für altersgerechtes Wohnen möglich sein. Daher werden dort variierende Grundflächenzahlen für verschiedene Bauweisen festgesetzt, die alle genannten Gebäudetypen ermöglichen. Je nach Gebäudetyp und Art der Bebauung bestehen insbesondere bei den Hausgruppen unterschiedliche Ansprüche an die Größenordnung und Anordnung der Hauptgebäude auf den Grundstücken.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist im Übergang zur Landschaft eine weniger dichte Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird auf einen dorftypischen Wert von 0,25 festgesetzt. Aufgrund der variierenden Grundstücksschnitte und Ansprüche von Nutzern kann bei dieser Größenordnung allen Bauherrn ausreichende Bebauung ermöglicht werden.

„2. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: $GRZ = 0,4$
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: $GRZ = 0,35$
- für alle übrigen Grundstücke: $GRZ = 0,3$."

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im WA1 auf ein Vollgeschoss, im WA2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um unangepasste hohe Gebäude zu vermeiden, wird im WA2 der Ausbau eines oberirdischen Staffel- oder Dachgeschosses über den zwei Vollgeschossen gemäß Landesbauordnung (§ 2 (7)

LBO S-H) ausgeschlossen. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudetypen, wie Stadtvillen, Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

„2.1. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)

Ein Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein ist nicht zulässig.“

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet ist nach drei Seiten von lockerer Einzelhausbebauung auf Grundstücken mit meist deutlich mehr als 600 m² umgeben. Diese städtebauliche Struktur ist auch für einen Großteil des restlichen Gemeindegebietes charakteristisch. Aufgrund der dörflichen Prägung gibt es viele großzügige Grundstücke und größere Gärten oder Hauskoppeln. Laut www.regionalstatistik.de haben 95% der Wohngebäude in der Gemeinde Süderhastedt nur eine WE (Stand 2011). Diese typische Siedlungsform soll sich weitgehend auch im neuen Wohngebiet wiederfinden.

Die wohnbaulichen Bedürfnisse der genannten Zielgruppen liegen teilweise aber auch im Sektor der kleinen bis mittleren Einfamilienhäuser, barrierefreien Bungalows oder kompakten Einheiten des „Servicewohnens“. Aufgrund der speziellen Bedürfnisse und Größe der zu erwartenden baulichen Anlagen ist eine zweite Wohneinheit im Allgemeinen nicht nur nicht erforderlich sondern auch nicht gewünscht. Die Gemeinde beabsichtigt, zur Steuerung der Siedlungsdichte und Befriedigung der Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen sowohl ausreichend große Grundstücke für Einfamilienhäuser zuzulassen, als auch auf Teilbereichen dem Segment der Hausgruppen oder Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken entgegen zu kommen.

„3. Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Grundstücke für Einzelhäuser sind ab 700 m² Grundstücksgröße zulässig. Grundstücke für Doppelhaushälften sind ab 600 m² Grundstücksgröße zulässig.

Aktuell sind Nachfragen Bauwilliger für Grundstücksgrößen zwischen 700 und 980 m² anhängig. Die Tendenz insgesamt zeigt eine Durchschnittsgröße von 700-900 m², was insgesamt zu höchstens 14 Wohneinheiten führen wird.

In den Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten wird aufgrund des zu erwartenden Nutzerkreises nur je eine Wohneinheit zugelassen.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.“

Die Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohneinheiten bzw. einer Verhältniszahl ist städtebaulich begründet aus verschiedenen Gründen zulässig. Hierzu werden zwei Urteile mit den Leitsätzen zitiert.

„Urteil des 4. Senats vom 8. Oktober 1998 - BVerwG 4 C 1.97:

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (hier: je angefangene 100 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung).“

"BVerwG, 09.11.1994 - 4 NB 34/94 - Amtlicher Leitsatz:

Soll in einer ökologisch wertvollen Hanglage eine nur aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die Erschließung deshalb für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert und die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze gering gehalten werden, so können dies besondere städtebauliche Gründe sein, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in einem Bebauungsplan rechtfertigen."

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet wird eine abweichende Bauweise mit Einschränkung der Gebäudelänge festgesetzt, um verschiedenste Formen des Wohnens aber auch von nicht störenden Betrieben zu ermöglichen. Es wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die Größe der Baukörper auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

„5. abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):

Die Länge der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf 32 m und im WA2 20 m nicht überschreiten."

Ansonsten wird bzgl. der Bauweise in den Wohngebieten folgendes festgelegt:

- WA 1 - keine bindende Festsetzung, sondern Steuerung über die GRZ
- WA 2 – Einzel- und Doppelhäuser

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) festgelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet eine gleichmäßige Dachlandschaft der Gebäudehöhen zu erreichen, werden in den allgemeinen Wohngebieten maximale Firsthöhen bestimmt. Die Topografie des Geländes fällt nach Westen hin kontinuierlich ab, so dass auf den höher gelegenen Flächen im Osten eine geringere Gesamthöhe festgesetzt wird.

Die Firsthöhen werden wie folgt bestimmt:

„6. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen 9m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche."

Eine Sockelhöhe über der Verkehrsanlage wird nicht gesondert festgesetzt, da es im westlichen Bereich erforderlich sein kann die Erschließungsstraße etwas in das Ursprungsgelände einzuschneiden.

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt oder erweitert und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.1.4. Von Bebauung freizuhalten Flächen

Randstrukturen von Knicks wie Wallböschung und -fuß sowie Außenseiten der Gehölze haben eine besondere ökologische Bedeutung. Sie schützen zum einen den Knick, haben aber auch für dort lebende Tiere eine besondere Bedeutung. Daher wird zum Schutz der bestehenden Knicks ein Schutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

„7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Vor den Knicks ist jeweils ein 3 m breiter Streifen vor dem Knickfuß von Versiegelung, Lagerflächen, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten und gärtnerisch als Rasen, Wiese oder ähnliches zu nutzen.“

In den Kaufverträgen werden die Käufer/innen von der Gemeinde Süderhastedt noch einmal gesondert auf den Schutzstreifen und den Schutzstatus der Knicks gemäß §30 BNatSchG hingewiesen.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich, mit einem einseitig angeordneten Gehweg, errichtet. Die endgültige Ausweisung erfolgt gemäß der 46. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften vom 5. August 2009 und die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwV-StVO vom 17. Juli 2009 in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.

Es sind 2 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu integrieren. Diese werden im Planteil A der Satzung nicht verortet, sondern nur im Textteil B textlich festgesetzt. An den Stellplätzen sollen Pflanzflächen mit jeweils einem Kleinbaum pro Stellplatz angeordnet werden.

„8. Flächen für öffentliche Stellplätze (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Straßenraum sind 2 Stellplätze längs zur Fahrbahn anzuordnen. Es ist eine Fläche mit 2 Stellplätzen und zwei Pflanzflächen für Kleinbäume gemäß den verkehrstechnischen Anforderungen zu schaffen.“

Zur Sicherheit der Fußgänger ist eine abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten mit einseitigem Gehweg bzw. abgesetztem Pflasterstreifen vorgesehen.

Auf dem Wendehammer sollte ein absolutes Parkverbot zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge eingerichtet werden.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Das vorliegende Baugrundgutachten weist für das Plangebiet ein differenziertes Bild der Boden- und Wasserverhältnisse aus. Im westlichen Abschnitt stehen kleinräumig versickerungsfähige Sande an, während im größeren östlichen Abschnitt knapp unter

der Geländeoberkante undurchlässiger Geschiebelehm ansteht. Es ist also eine komplette Ableitung und Versickerung des Regenwassers von öffentlichen und privaten Grundstücken an zentraler Stelle erforderlich. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und Grundstücksflächen wird im westlichen Abschnitt eine Regenversickerungsmulde angelegt. Diese Versickerungsmulde wird mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Süderkoppel ausgestattet, um Schadensereignisse bei Starkregen zu vermeiden.

„9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG)

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Mulde zur Versickerung des Regenwassers in erdgebundener Bauweise herzustellen. Die Fläche ist naturnah zu bepflanzen oder anzusäen und einzuzäunen.“

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Um eine ausreichende Trassierung für die Leitungen von Telekom, Anbietern von Breitbandverbindungen und anderen Leitungsträgern zu gewährleisten, wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter der befestigten Mischfläche der Planstraße ein 1,5 m breiter Streifen als sog. „Versorgergraben“ freigehalten. Auf eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Anlage und Unterhaltung der erforderlichen Transportleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie zur Unterhaltung der Versickerungsmulde erhält der Wasserverband Süderdithmarschen ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche.

„10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf der entsprechend festgesetzten Fläche gelten zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen.“

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Es soll den zukünftigen Grundstücksbesitzern im neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Wohngebiet aber auch in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Dadurch sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in großem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch ortsuntypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt hier die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden sowie der Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„11. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zugelassen.“

Wegen der topographisch etwas erhöhten Lage des Wohngebietes gegenüber der Umgebung ist auch die **Dachlandschaft** für das Erscheinungsbild von Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um insbesondere in den exponierten Lagen eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

„12. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.“

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch Einfriedungen zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

„13. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.“

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen werden nicht getroffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit von 2.685 m² Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotope. Außerdem sind 16 m zu beseitigende und 100 m stärker beeinträchtigte Knicks auszugleichen. Für anzunehmende Beeinträchtigungen von Knicks wird in vertretbarem Umfang Ausgleich durch neue Knicks geschaffen. Der flächenhafte Ausgleich soll zum einen auf den geplanten Streuobstwiesen innerhalb des Plangebietes, zum anderen auf einer externen Fläche im Gemarkungsgebiet erfolgen (siehe Kap. 3 und den landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im neuen Wohngebiet wird keine Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Die Gemeinde ist ihrer Pflicht zur ausreichenden Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur bereits im Gebiet Süderkoppel nachgekommen. Der vorhandene Kinderspielplatz grenzt auch unmittelbar an das Plangebiet.

Die im Plangebiet liegende Fläche zwischen dem Wohnbaugebiet und dem Wohngebiet Süderkoppel wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll durch natürliche Sukzession einen Wiesencharakter entwickeln und wird 2-3 mal jährlich gemäht. Langfristig kann die Fläche mittels einer Änderung des Bebauungsplans als bauliche Erweiterungsfläche genutzt werden.

Im östlichen Abschnitt des Baugebiets wird zu beiden Seiten der Straße eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

„14. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Auf den Flächen M1a und M1b ist zur Schaffung einer kräuterreichen Wiese ein Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut vorzunehmen“

Pflanzflächen sind neben den öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen. Die Pflanzflächen dürfen nur mit einem hochstämmigen Kleinbaum sowie bodendeckenden Stauden oder Gehölzen von maximal 70 cm Höhe bepflanzt werden, um die Sicht der Kraftfahrer nicht zu beeinträchtigen. Es sollen heimische Stauden und Gehölze aus gebietsheimischer Produktion gem. § 40 (4) BNatSchG verwendet werden.

Für jedes durch Hauptgebäude genutztes/überbautes Baugrundstück soll ein heimischer Obstbaum auf der Streuobstwiese der Flächen M1a und M1b gepflanzt werden. Dabei sollten ebenfalls nur Gehölze aus gebietsheimischer Produktion gem. § 40 (4) BNatSchG verwendet werden.

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

„15. Auf den Flächen M1a und M1b ist pro Hauptgebäude auf den Grundstücken im WA1 und WA2 ein heimischer Obstbaum in der Qualität Hochstamm, 3x v., StU 12-14 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.“

In den ehemaligen Ackerzufahrten sollen die vorhandenen Knicks durch neu anzulegende Knicks verlängert werden, um die Grundstücke zur Straße bzw. zur Landschaft abzuschließen. Weitere Knicks werden jeweils zwischen den Ausgleichsflächen M1a und M1b und den neuen Grundstücken errichtet. Für diese neu zu errichtenden Knicks werden folgende Festsetzungen getroffen.

„16. Auf der westlichen Seite der Flächen M1a und M1b sind 3m breite und 1m hohe Knicks anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenwahl, Pflanzenqualität und Menge sind an den Empfehlungen des Kreises Dithmarschen zu orientieren.“

„17. Auf den Flächen M2a bis c sind entsprechend der Höhe und Breite des bestehenden Knicks ein neuer Knick anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzenwahl, Pflanzenqualität und Menge sind an den Empfehlungen des Kreises Dithmarschen zu orientieren.“

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die Knicks an den Rändern des Plangebietes werden als **geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG in V. m. §21 LNatSchG S-H nachrichtlich übernommen.

An der Landesstraße L297, Kleinrader Weg, ist gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz S-H (StrWG) die **Anbauverbotszone** von 20m ab der Fahrbahnkante der durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Straße im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

2.6 Hinweise

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

„(1) 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 naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche (9.350m²) an der Alten Aue im nördlichen Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um das Flurstück 63 der Flur 9, Gemarkung Süderhastedt.

Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

- ein- bis zweischürige Wiese ohne Düngung, frühester Nutzungstermin 1.Juli, Mahdgut entfernen,
- Vorhandene Entwässerungseinrichtungen, die nur dieses Flurstück entwässern, schließen,
- ein Walzen der Fläche ist ab dem 15. März und bis zum 1.Juli unzulässig.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Die Gemeinde Süderhastedt wird zur Erschließung der Grundstücke die Erschließungsstraße ausgehend von der Straße Kleinrader Weg herstellen. Damit ist das neue Baugebiet durch die Straße Kleinrader Weg an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Außerdem wird eine Leitungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Wasserverband Süderdithmarschen an das Wohngebiet Süderkoppel angeschlossen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Süderkoppel oder am Kleinrader Weg an und können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten der Gemeinde verändert oder verlegt werden.

Die Erschließung des gesamten Plangebiets ist in zwei Schritten vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht vorerst nur die Bebauung des östlichen Teils am Kleinrader Weg auf voraussichtlich 14 Grundstücken. Wenn nach der kompletten Vermarktung der Grundstücke noch Wohnbaubedarfe in Süderhastedt bestehen, kann durch eine Änderung des Bebauungsplans auf weiteren ca. 12 Grundstücken Baurecht geschaffen werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Alle geplanten Flächen befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde Süderhastedt.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um sandige Böden über Geschiebemergel. Der Boden ist im östlichen Teil des Plangebiets nicht versickerungsfähig, da Mergelschichten dicht unter Geländeoberkante anstehen.

Der anstehende Boden ist lt. Gutachten als Baugrund voraussichtlich in weiten Teilen geeignet. Es muss nur ein Austausch der humosen Oberbodenschicht erfolgen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung hat eine Größenordnung von 2.685 m² flächenhaften Ausgleich und 52 m (= 156 m²) neuen Knick ergeben. Im Plangebiet stehen die beiden Streuobstwiesen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Sie werden sowohl flächig als auch für die Anlage von Knicks einbezogen.

Die verbleibenden Ausgleichsbedarfe müssen durch externe Kompensation erfolgen. Es wird dafür eine Fläche in der Gemarkung Süderhastedt durch die Gemeinde erworben. Diese Fläche Flurstück 63, Flur 9 in einer Gesamtgröße von ca. 0,935 ha soll extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd genutzt werden und sich als Feuchtwiese entwickeln.

Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

- ein- bis zweischürige Wiese ohne Düngung,
- frühester Nutzungstermin 1.Juli,
- das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen,
- Vorhandene Entwässerungseinrichtungen, die nur dieses Flurstück entwässern, müssen geschlossen werden,
- ein Walzen der Fläche ist ab dem 15. März und bis zum 1.Juli unzulässig.

Überschüssige Ausgleichsflächen und Knickneuanlagen sollen in ein Ökokonto der Gemeinde eingebracht werden. Details sind und werden mit der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen geklärt.

Näheres ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,52 ha.

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet	0	9.000
Allgemeines Wohngebiet	0	9.000
Verkehrsflächen	1.445	2.790
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (inkl. Parkplätze)	0	1.375
Geh- und Radwege	490	460
Straßenverkehrsfläche	955	955
Grünflächen	23.795	13.450
gemeindliche Grünflächen	0	11.580
Regenversickerungsmulde und angrenzende Fläche	0	630
Acker (Mais)	22.745	0
Knicks (auch auf Grenze, anteilig)	1.050	1.240
Summe	25.240	25.240

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung eines neuen Wohngebiets in der Gemeinde Süderhastedt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 2,5 ha großen Bereich am südlichen Dorfrand, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Fast die gesamte Fläche wird aktuell als Maisacker genutzt.

Nach der 1. erneuten Auslegung ist der Wohnbaubereich (WA) im Plangebiet auf ca. 50% reduziert worden. Dies entspricht einem Baugebiet von knapp 1,2 ha für voraussichtlich 14 Grundstücke. Die übrige Fläche des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erschließung mit Straßen und Wegen sowie die Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen. Weiterhin werden die Möglichkeiten zu Art und Maß der Bebauung, zur Gestaltung der Gebäude und weiteren städtebaulichen Sachverhalten geregelt. Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird im WA1 zwischen 0,3 und 0,4 sowie im WA2 0,25 betragen, was einer maximal 25-40%igen Versiegelung entspricht. Durch Nebenanlagen können lt. BauNVO weitere 50% der Fläche der Hauptgebäude zusätzlich überbaut/versiegelt werden. Der Umfang der Bebauung und Versiegelung inkl. der Verkehrswege wird ca. 5.370 m² betragen.

Es sind maximal 2-geschossige Hauptgebäude zulässig, deren Dach nicht noch zusätzlich ausgebaut werden darf. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 9 m begrenzt. Insgesamt passt sich die Bebauung damit in das Ortsbild ein. Beidseitig der Erschließungsstraße werden im vorderen Bereich an der Landessstraße L 297 (Kleinrader Weg) zwei Streuobstwiesen auf 1.285 m² angelegt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Regionalplan IV Schleswig-Holstein sind dazu folgende Leitlinien formuliert:

„(7) Natur und Landschaft sollen in der Qualität der Medien "Boden", "Wasser" und "Luft" so beschaffen sein, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter im gesamten Planungsraum gesichert ist. Sowohl die Arten- als auch die landschaftliche Vielfalt des Planungsraums sollen erhalten bleiben. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf solchen Ökosystemen liegen, die für den Planungsraum charakteristisch sind. ...

„(11) Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der

- die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,
- die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände
- und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden.

Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen."

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Nutzung einer langfristig vorbereiteten Arrondierungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und zu Infrastrukturen, wie Schule und Kindergarten
- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Anlage von Streuobstwiesen und Anpflanzung von Begrünung an Stellplätzen zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – schmale Straßenquerschnitte und sparsame Erschließung
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie den Knicks am Rande des Plangebiets
- Naturnahe Anlage von Einrichtungen der Wasserentsorgung (Regenversickerung) und dezentrale Versickerung
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

4.2.1 Bestandsaufnahme

- siehe *Biotoptypenkartierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag*

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit überwiegend als Ackerfläche in Nutzung. Es handelt sich um Maisanbau auf der kompletten Fläche.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen im Westen und Norden bereits Wohnbauflächen an. Im Osten grenzt das Gebiet an die Landesstraße 297 (Kleinrader Weg). Einzig nach Süden öffnet sich das Plangebiet zur Landschaft. Dort wird das Gebiet ebenso wie im Norden von teilweise dicht bewachsenen Knicks eingefasst. Zwischen dem Gebiet und der Landesstraße befinden sich ebenfalls noch zwei Knicks, die einen Rad- und Gehweg umfassen.

Biotop- und Artenschutz

Der Maisacker weist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keinerlei Bewuchs mehr auf. Auch in den übrigen Zeiten des Jahres werden durch die intensive Bewirtschaftung sämtliche anderen Pflanzen außer den Maispflanzen unterdrückt.

Die Knicks sind unterschiedlich bewachsen. Auf dem neu angelegten Knick am Radweg findet sich neben Haselsträuchern eine nitrophile Saumgesellschaft aus Brennessel, Quecke, Löwenzahn, Wegerich und anderen Hochstauden. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Die Knicks unterliegen samt einem 0,5 m breiten Saumstreifen dem gesetzlichen Schutz.

Für den Bebauungsplan wird aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets keine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Vielmehr sind bei den Aufnahmen

der Vegetation vor Ort faunistische Beobachtungen mit eingeflossen. Es konnten keine streng geschützten Tiere oder Pflanzen entdeckt oder Hinweise auf ihr Vorhandensein gefunden werden.

Streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG bzw. ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, auf die sich die relevanten Verbote des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG beziehen, sind auch aufgrund der Biotoptypen nicht zu erwarten. Besonders geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG könnten höchstens als Zufalls- und Einzelvorkommen auftreten. Sind aber aufgrund der intensiven Nutzung höchstens im Bereich der Knicks sowie auf Nachbarbiotopen zu erwarten. Die besonders im Fokus stehenden Biotope, wie Knicks, werden außerdem erhalten.

Schutzgut Boden und Wasser

Nach dem durchgeführten Bodengutachten stehen im Plangebiet sandige Böden über Geschiebemergel an. Im vorliegenden Fall befindet sich auf der Kuppe nur wenig Sand oder humoser Oberboden über dem Mergel / Geschiebelehm. Diese Böden wurden während der letzten Eiszeit (Saaleeiszeit) gebildet. Sie weisen eine nur durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind häufig als Grünland oder Wald genutzt. Der Boden ist als Braunerde-Podsol zu bezeichnen.

Die Böden im östlichen und zentralen Plangebiet sind bei hoch anstehenden Lehm- und Mergelhorizonten nicht versickerungsfähig. Der westliche Teil des Plangebiets weist jedoch versickerungsfähige Sande von mind. 5 m Mächtigkeit auf. Der Grundwasserspiegel liegt mit über 4 m deutlich unter Flur; es wurde im östlichen Bereich aber Schichtenwasser in Tiefen von 1,0 bis 1,5 m erbohrt.

Schutzgut Klima/Luft

Die Struktur der Fläche sowie der Vegetationsbewuchs haben nur sehr geringe positive Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Über Acker wird wenig bis keine Frischluft für die Umgebung produziert. Die Überhälter auf den Knicks sind wichtige Sauerstoffproduzenten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des zukünftigen Baugebiets liegt in leicht erhöhter Lage am Siedlungsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungen. Die gesamte Fläche ist von landschaftstypischen Knicks in unterschiedlicher Ausprägung umgeben. Die Knicks sind im Landschaftsplan überwiegend als im mäßigen Zustand bewertet worden. Teilweise sind sie durch fehlende oder nicht heimische Gehölze geprägt sowie teils bereits als Baumreihe durchgewachsen.

Das Landschaftsbild ist hier bedingt schützenswert, da der Siedlungsrand teils schon deutlich auch in die Landschaft wirkt. Die Strukturen des nördlichen Knicks und des angrenzenden Friedhofs stellen positive Elemente im Orts- und Landschaftsbild dar. Bei einer Bebauung ist daher auf den Erhalt der umgebenden Knicks und eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden zu achten.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als landwirtschaftlich genutzte Dorfrandlage zu definieren. Das Gebiet grenzt von zwei Seiten unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Der Acker wird hauptsächlich durch Maisanbau intensiv genutzt.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein großer Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch ebenfalls gestört. Der unbebaut bleibende Bereich wird sich als Brache / Wiese zu einem höherwertigeren Bestandteil der Landschaft entwickeln.

Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die genauso intensiv und naturfern aber vielfältiger als die vorherige Nutzung sind. Bzgl. der Biotopqualität ist mit einer geringen Verbesserung (vor allem auf der Brache) zu rechnen, was die Lebensraumqualität für Tiere etwa gegenüber dem Maisacker erhöht. Außerdem wird dadurch die Diversität der Flora deutlich höher; wobei in den Gärten des Bebauungsgebiets auch nicht immer einheimische Pflanzen dominieren werden.

Die Knicks am Rande des Baugebiets bleiben, bis auf den Durchbruch für die Erschließungsstraße, erhalten und werden durch die Festsetzung des Saumstreifens geschützt. Als gesetzlich geschützte Biotope sind auch in Zukunft Eingriffe oder Veränderungen an den Knicks untersagt. Die Gemeinde wird alle Grundstückskäufer auf diese Umstände hinweisen. Somit bleibt die Biotopqualität der Knicks weitgehend erhalten. Für dennoch eintretende Beeinträchtigungen werden an den Ausgleichsflächen M1a und M1b sowie an bestehenden Knicks Lückenschlüsse (ehem. Zufahrten) neu angelegt, so dass letztlich mehr Knickbiotope vorhanden sein werden.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung keine Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit aus. Die zukünftigen Bewohner des Baugebiets unterliegen keinen schädlichen Einflüssen aus der Umgebung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch die Planung nicht zerstört oder beeinträchtigt. Geschützte Biotope, wie Knicks, werden im Plangebiet fast vollständig erhalten; nur für die Erschließungsstraße werden 16 m Knick beseitigt

Der Umweltzustand wird sich im Gebiet zwischen Wohnbebauung und intensiver Ackernutzung nicht wesentlich verschlechtern. Einzig die Überbauung und der Verlust natürlichen Bodens ist negativ zu werten. Insbesondere diese Eingriffe müssen daher überwiegend extern kompensiert werden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- *Siehe auch landschaftsplanerischen Fachbeitrag*

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Einige Flächen können in wasserdurchlässiger Bauweise, die Stellplätze mit breitgefugtem Pflaster angelegt werden.

Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten.

Einzelne Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets werden erhalten.

4.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten

Die Bebauung des Plangebiets ist aktuell auf 50% der Fläche reduziert worden. Die übrige Fläche verbleibt als Brache bzw. wird als Wiese eingesät und genutzt. Dieses Vorgehen entspricht den landesplanerischen Vorgaben und voraussichtlich der prognostizierten demographischen Entwicklung.

In der Gemeinde Süderhastedt als ländliche Gemeinde ist für eine langfristig ausgelegte Wohnbebauung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2010) keine alternative Fläche in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Infrastrukturen, Schulen, kurze Wege und teils bestehender Erschließung vorhanden. Ehemals noch vorhandene Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) werden in der 6. Änderung des FNP aufgehoben.

Alternative zur Bebauung mit Wohngebäuden ist die weitere Ackernutzung des Geländes. Die Lage der Fläche fast im Siedlungszusammenhang ist für solche immissionsgeprägten Nutzungen wenig geeignet.

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, 12/2014 u. 04/2015
- Bodengutachten/ Hydrogeologische Stellungnahme
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltdatenatlas Schleswig-Holstein
- u. a. ausgewertet.

Außerdem wurden am 28.08., 06.10. und 10.11.2014 Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand ist ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Während der Bauphase werden die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde gelegt.

Das Amt Burg - St. Michaelisdonn wird nachfolgend im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit für die Gemeinde Süderhastedt den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Außerdem werden die Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB eingeholt und ausgewertet. Die Bewohner des Baugebiets werden auch auf die besondere Bedeutung der geschützten Biotope, wie Knicks und deren Schutzstatus inkl. eines Saumstreifens von 0,5 m hingewiesen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche am Siedlungsrand der Gemeinde Süderhastedt ein Baugebiet von 1,2 ha zur Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Gut 0,15 ha werden als Streuobstwiese bzw. Regenversickerungsmulde hergerichtet. Weitere 1,15 ha werden in Form einer Grünfläche bzw. Wiese als Baulandreserve verbleiben. Ein Großteil der Fläche ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung durch den Anbau von Mais. Sie wird komplett von Knicks eingefasst.

Durch die Bebauung und Erschließung der Fläche kommt es insbesondere zur Versiegelung natürlich anstehender Böden. Außerdem wird vor Ort die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Mit dem Acker wird ein geringwertiges Biotop zerstört; die angrenzenden Knicks bleiben als hochwertige Biotope erhalten. Es werden allerdings 16 lfm Knick im Plangebiet entfernt; diese können in unmittelbarer Umgebung im Plangebiet durch neue Knicks ausgeglichen werden. Weitere Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt mit einem Kompensationsbedarf von 2.685 m² werden durch die Entwicklung zweier Streuobstwiesen auf insgesamt 1.285 m² im B-Plangebiet und einer ca. 9.350 m² großen externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Überschüsse von Ausgleichsfläche werden später verwendet oder ggf. in einem noch einzurichtenden Ökokonto der Gemeinde Süderhastedt eingebucht. Genauere Angaben sind im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu finden. Zur Verwendung der Überschüsse wird noch eine konkrete Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Normen zum Schutz von Boden und Vegetation eingehalten. Außerdem werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, wie oben beschrieben, erfolgen. Das komplette Regenwasser der öffentlichen und privaten Flächen wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das gesamte Regenwasserkanalnetz mündet in der Versickerungsmulde im Nordwesten des Plangebiets. Somit wird zum einen die Grundwasserneubildung gestärkt und zum anderen die Vorflut technisch entlastet. Für Starkregenereignisse erhält die Mulde einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation.

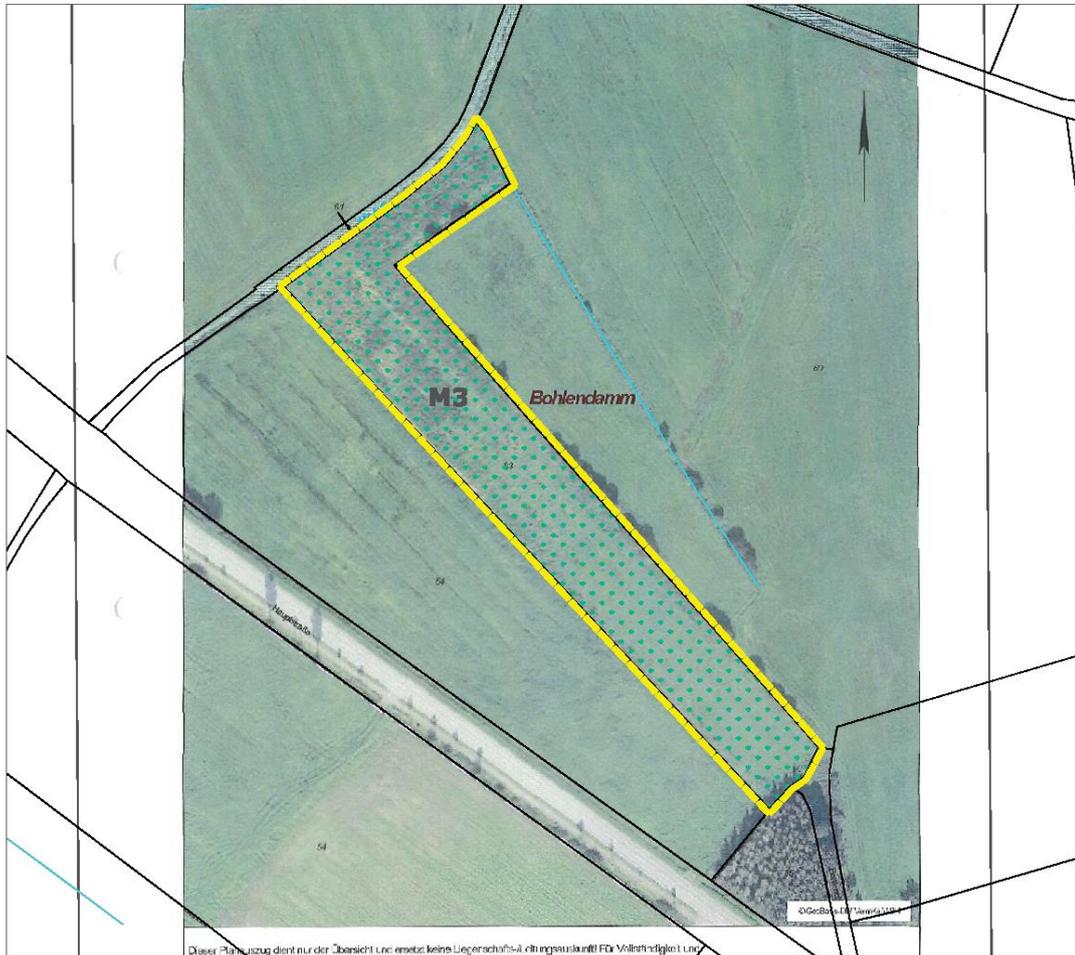
Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes als weniger erheblich im Sinne des Naturschutzrechts einzustufen. Mit den festzulegenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsintensität auf das Nötigste reduziert.

Gemeinde Süderhastedt
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift

ANHANG – Plan der Ausgleichsfläche M3



Legende



Entwicklung von Feuchtgrünland
(Schutzgut Boden - Renaturierung sowie
Schutzgut Arten u. Biotope - Lebensraum)



Grenze Ausgleichsfläche

Auflagen:

- keine Düngung
- ein- bis zweischürige Mahd
- Mahd nicht vor dem 01. Juli
- Walzen v. 15.03. bis 01.07. unzulässig
- flächenbezogene Entwässerungsgräben schließen

Gemeinde Süderhastedt- Bebauungsplan Nr. 6


BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Ausgleichsfläche M3 mit Maßnahmen

Maßstab im Original: 1 : 2.000

Datum: 28.07.2015