

Gemeinde Nordhastedt

Bebauungsplan Nr. 33 „Guschi-Voß-Weg II“

für das Gebiet „südlich des vorhandenen Wohngebietes „Guschi-Voß-Weg“, zwischen Schmiedestraße und Friedrich-Hebbel-Straße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 21.03.2018
Projekt.-Nr.: 17042

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Nordhastedt
über das Amt KLG Heider Umland
Kirchspielsweg 6, 25746 Heide

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept (SUK)	3
2.4	Landschaftsplanung	4
2.5	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
2.6	Innenentwicklungspotenziale	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Örtliche Bauvorschriften	8
3.4	Grünordnung	8
3.5	Artenschutz	9
3.6	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	10
3.7	Denkmalschutz	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	12
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten	13
8.	Flächenbilanzierung	13
9.	Anlage	14
9.1	21. Änderung des Flächennutzungsplans	

Gemeinde Nordhastedt

Bebauungsplan Nr. 33 „Guschi-Voß-Weg II“

für das Gebiet „südlich des vorhandenen Wohngebietes „Guschi-Voß-Weg“, zwischen Schmiedestraße und Friedrich-Hebbel-Straße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der rund 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 liegt im nördlichen Teil der Ortslage Nordhastedt und schließt südlich an das bestehende Wohngebiet am Guschi-Voß-Weg an. Im Westen ist das zu überplanende Gebiet von der Bebauung an der Friedrich-Hebbel-Straße begrenzt. Im Osten schließt die Bebauung der Schmiedestraße, im Süden die Bebauung der Theodor-Storm-Straße an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 547 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung Nordhastedt. Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die derzeit brach liegt. Es handelt sich um die Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle im Innenbereich.

Die Gemeinde Nordhastedt hat die Fläche im Zuge der Entwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebietes erworben (Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde). Schon bei den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde ein Gesamterschließungs- und Baukonzept für die Fläche entwickelt, da die südliche Fläche -der Geltungsbereich der vorliegenden Planung- als zweiter Bauabschnitt vorbereitet wurde.

Planungsanlass ist die weiterhin hohe Nachfrage an Bauland in der Gemeinde. Betrachtet man die Baufertigstellungen der letzten Jahre in der Gemeinde, so wird deutlich, dass die Gemeinde für eine strukturierte städtebauliche Entwicklung weiterhin Bauland in bedarfsgerechten Abschnitten anbieten sollte.

Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit voraussichtlich 12 Baugrundstücken.

Das neue Baugebiet soll dazu beitragen, den anhaltenden örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu decken und in der Gemeinde Nordhastedt weiterhin eine kontinuierliche Baulandentwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Im Zuge der Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan durch

Berichtigung geändert und weist nach Abschluss des Planverfahrens Wohnbaufläche (W) aus. Es handelt sich um die 21. Änderung des F.-Plans.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Nordhastedt liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum an der Bahnlinie Neumünster-Heide-Büsum innerhalb des Stadt-Umlandbereichs zur Kreisstadt Heide. Südlich der Ortslage verläuft außerdem die Autobahn A 23. Entlang der Autobahn verläuft die westliche Landesentwicklungsachse, welche von Hamburg in Richtung Tondern und Süddänemark führt. Der südliche Teil des Nordhastedter Gemeindegebietes ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Die nächstgelegenen Zentralorte sind das etwa 6 km nordwestlich gelegene Mittelzentrum Heide (rund 21.400 EW) und das 6 km südöstlich gelegene Unterzentrum Albersdorf (rund 3.500 EW - Stand jeweils Dezember 2015).

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der LEP 2010 u. a. folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 (1) LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 (1) LEP 2010).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 (3) LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 2.5.2 (4) LEP 2010).
- Es besteht die Möglichkeit, dass Gemeinden von dem vorgegeben Rahmen abweichen können. [...]. Geeignete Gemeinden sollen durch ein gesamträumliches Konzept ermittelt und von den an der Vereinbarung beteiligten Gemeinden festgelegt werden. [...]. In den interkommunalen Vereinbarungen ist der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung für die beteiligten Gemeinden verbindlich festzulegen und aus der jeweils aktuellen Bevölkerungsvorberechnung des Statistikamtes Nord für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein abzuleiten (Ziffer 2.5.2 (5) LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010).

2.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) liegt die Gemeinde Nordhastedt verkehrsgünstig im Schnittpunkt mehrerer Landesstraßen und der Bahnlinie Neumünster - Heide - Büsum sowie im Stadt-Umlandbereich Heide. Nordhastedt ist dem Mittelzentrum Heide zugeordnet.

Nordhastedt kommt eine ‚Planerische Wohnfunktion‘ zu. „In der Region Heide-Umland nimmt die Gemeinde Nordhastedt auf Grund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung, zum Beispiel mit einem Bahnhofpunkt, eine planerischen Wohnfunktion [...] wahr, um den regionalen Wohnungsbedarf mit abzudecken“ (RP IV, Ziffer 6.3.1 Nr. 2 (6)). Die Gemeinde hält zudem u. a. eine Grundschule, einen Kindergarten und ein Freibad vor.

Nordhastedt verfügte mit Stand vom 31.12.2003 über 2.745 EW und 1.097 WE (vgl. RP IV, Ziffer 8, Seite 86). Aktuell leben 2.775 Personen (31.12.2015) in Nordhastedt und es sind 1.273 Wohneinheiten (31.12.2016) vorhanden.

2.3 Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept (SUK)

Die Stadt Heide und die dem Amt KLG Heider Umland angehörigen elf Gemeinden einschließlich Nordhastedt haben im Sommer 2012 eine Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland (SUK) beschlossen und gemeinsam verabschiedet.

Das Stadt-Umland-Konzept dient danach als Grundlage für die Formulierung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Zugleich ist das SUK ein wesentliches Element der Entwicklungsplanung des Kreises Dithmarschen.

Gemäß SUK steht der Gemeinde Nordhastedt zur Stabilisierung der Basisinfrastruktur ein Zusatzkontingent von 50 % über den Eigenbedarf hinaus zu. Der Gemeinde standen damit zunächst 47 WE als Entwicklungsmarge bis zum Jahr 2025 zur Verfügung. Die Realisierung ist SUK-weit in drei Zeitstufen (bis 2015, bis 2020, bis 2025 vorgesehen, wobei innerhalb der einzelnen Stufen höchstens 50 % des kommunalen Kontingentes ausgeschöpft werden sollen.

Seit dem Jahr 2009 sind im Gemeindegebiet von Nordhastedt 65 Baufertigstellungen zu verzeichnen gewesen. Im Jahr 2014 wurden der Gemeinde 13 Wohnbaukontingente von der Stadt Heide übertragen um den anhaltenden Bedarf im Gemeindegebiet zu decken. Diese wurden im Zuge des Bebauungsplans Nr. 29 weitestgehend aufgebraucht.

Im Rahmen der Sitzung der zentralen Lenkungsgruppe vom 11.05.2017 wurde für 10 aktuelle Bauleitplanverfahren, zu denen auch die vorliegende Planung zählt, eine Handhabung der Wohnbaukontingente resp. der Kontingentüberschreitung getroffen. Demnach sind die aktuellen Bauleitplanverfahren nicht an die im SUK festgesetzten

Kontingente gebunden, sondern orientieren sich am gesamten regionalen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Eine gemeindespezifische Betrachtung der Kontingente erfolgt erst im Rahmen der SUK-Fortschreibung. Somit ist die Kontingentüberschreitung der Gemeinde Nordhastedt durch den vorliegenden Bebauungsplan interkommunal abgestimmt.

Bei der Fläche des Bebauungsplans Nr. 33 handelt es sich um eine vollständig von Bebauung umschlossene Fläche in der Ortslage der Gemeinde mit Anbindung an bestehende Erschließungsnetze. Auch von Seiten der SUK handelt es sich um eine begründete Flächenausweisung an einem geeigneten Standort.

2.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRP) weist neben dem Mühlenbach als Biotopverbundsystem im Bereich der Ortslage keine Bindungen auf. Östlich der Ortslage befinden sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG a. F. (§ 15 LNatSchG in der neuen Fassung vom 27.05.2016) als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Im Osten des Plangebiets grenzt ein Bereich an, der im LRP als geplantes Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist.

In der Umgebung zum Plangebiet liegen zwei Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG); der Wald bei Welmbüttel in einer Entfernung von ca. 2 km [Nr. 1721-301] und das Fieler Moor in einer Entfernung von ca. 3 km [Nr. 1820-302].

Der Landschaftsplan der Gemeinde weist das Plangebiet im Bestand als Grünlandfläche aus. Im Bereich Friedrich-Hebbel-Straße / Merjenhemmsweg liegt ein Stillgewässer. An der West-, Süd- und teils Ostgrenze des Plangebiets verlaufen gemäß der Karte Bestand / Bewertung Wallhecken / Knicks. Hierbei handelt es sich gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG um gesetzlich geschützte Biotope.

In der Bewertung des Landschaftsplans wird das Plangebiet als Produktionsraum mit den Schwerpunkten Siedlung, Gewerbe und Landwirtschaft dargestellt, mit dem Entwicklungsziel als „struktureiche Agrarlandschaft mit in die Landschaft eingebundenen Siedlungskomplexen“ zu entwickeln.

In der Planfassung des Landschaftsplans (Teil B: Besiedelter Bereich) ist die Fläche als „im Hinblick auf die Eignung für die Siedlungsentwicklung untersuchte Fläche“ dargestellt. Sie stellt zusammen mit dem nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde die Fläche III dar. Die Fläche nördlich des Plangebiets ist in dieser Karte als „für die Entwicklung von Grünflächen und / oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeigneter Bereiche“ ausgewiesen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft danach ein geeigneter Bereich für die Entwicklung von Grünachsen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein entsprechendes Ausgleichs- und Grünachsenkonzept nicht weiter verfolgt. Auf der Fläche sind bereits mehrere Häuser errichtet worden, die eine Umsetzung der Ideen des Landschaftsplans erschweren. Eine Grünverbindung nach Süden ist aufgrund der zwischenzeitlich dort erfolgten Bebauung und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Die Planungsvorstellungen der Gemeinde haben sich zudem dahingehend gewandelt, dass großräumige Siedlungserweiterungen in Richtung Norden, wie sie der Landschaftsplan noch ausweist, aktuell im Hinblick auf den demografischen Wandel und den Vorrang der Innenentwicklung nicht weiter verfolgt werden. Im Umkehrschluss kommt dem Plangebiet jedoch eine entsprechende Bedeutung für die weitere Siedlungsentwicklung zu.

2.5 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Erschließung einer innerörtlichen Freifläche. Die Planung dient der Wiedernutzung der Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.400 m²).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan Nr. 33 nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die mit der geplanten Wohnbebauung vorgesehene Nutzungsänderung erfordert eine Berichtigung des Flächennutzungsplans hin zu Wohnbaufläche (W).

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.6 Innenentwicklungspotenziale

Im Jahr 2014 hat die Gemeinde Nordhastedt die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht.

Nordhastedt stellt sich als Wohnort mit hoher Attraktivität für Familien mit Kindern dar. Nordhastedt weist für den Zeitraum 2000 bis 2013 ein positives Wanderungssaldo mit einem Zuwachs von ca. 3 % der Einwohnerzahlen auf. Das Wanderungssaldo stellt sich seit 2013 als ausgeglichen dar.

Im Zuge der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden 4 Baulücken mit bis zu 5 Wohneinheiten sowie 15 Nachverdichtungspotenziale mit bis zu 18 Wohneinheiten identifiziert. Zusätzlich wurden 4 wohnbauliche Nachverdichtungspotenziale mit Planerfordernis festgestellt, auf denen bis zu 34 Wohneinheiten realisierbar wären.

Im Zeitraum 2009 bis 2013 (jeweils der 31.12. des Jahres) sind im Gemeindegebiet 37 Baufertigstellungen verzeichnet. In den Jahren 2014 bis 2016 (ebenfalls am jeweils 31.12. des Jahres) sind 29 Baufertigstellungen erfolgt. Seit 2009 sind somit insgesamt 66 Baufertigstellungen im Gemeindegebiet festzustellen.

Die neuen Baufertigstellungen sind überwiegend durch Neubau in Baugebieten entstanden. Abriss und Neubau an selbiger Stelle sind im Gemeindegebiet seither nur vereinzelt realisiert worden. Ein Abriss und Neubau ist im Bereich der Straße ‚Auf dem Donn‘ entstanden, ein weiterer in der Straße ‚Hinter der Kirche‘. Die Baulücke 7 der Innenentwicklungspotenziale ist durch einen Neubau des südlich gelegenen Landwirts nachgenutzt worden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung stellt die südliche Hälfte der Nachverdichtungspotenzialfläche B mit Planerfordernis dar, gemeinsam mit dem bereits realisierten und vollständig veräußerten Baugebiets des B.-Plans Nr. 29, das nördlich angrenzt.

Im letzten Wohnbaugebiet, das nördlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung grenzt, sind bereits alle Grundstücke veräußert. Dies zeigt die stets anhaltende Baulandnachfrage im Gemeindegebiet.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet mit 12 Baugrundstücken zu entwickeln. Geplant ist ein ländliches Wohngebiet mit einer aufgelockerten, maximal zweigeschossigen Einzelhausbebauung in offener Bauweise.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Fassadenmaterialien soll sich das geplante Baugebiet an der ortstypischen Bebauung orientieren. Gleichzeitig ist das Ziel der Gemeinde, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihrer Grundstücke zu überlassen.

Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen 650 m² und 800 m², im Mittel bei rund 700 m². Dies entspricht der noch dörflich geprägten Struktur und der aktuellen Baulandnachfrage.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Den o. g. Planungszielen der Gemeinde entsprechend werden die Baugebiete einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Für beide Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert liegt im Rahmen bestehender Baugebiete in der Umgebung.

Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Firsthöhe von maximal 9,0 m zulässig. Damit wird auch der Haustyp der Stadtvilla ermöglicht. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung zur Wahrung des Gebietscharakters sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf ein ortsübliches Maß begrenzt. Die Traufhöhe wird zur besseren Einbindung, insbesondere der zweigeschossigen Gebäude in den Siedlungszusammenhang, auf maximal 6,0 m begrenzt.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden im Rohbau (Sockelhöhe) darf für alle Baugebiete maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. In Zweifelsfällen dienen die Höhenlinien der Planzeichnung als natürliches Gelände. Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung und der vorgesehenen Bebauungsdichte sollen Baugrundstücke über eine Mindestgröße von 500 m² verfügen. Für die Baugrundstücke ist zudem maximal eine Wohneinheit je 500 m² Grundstücksfläche zulässig. Dies dient der Absicherung eines dörflich geprägten Einfamilienhausgebietes und zur Begrenzung der Erschließungsaufwendungen.

Die Festsetzungen entsprechen dem planerischen Ziel, ein aufgelockertes, ländliches Einfamilienhausgebiet mit hoher Wohnqualität und ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehr zu entwickeln. Es wird zudem sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur zugrunde gelegte Einwohnerzahl nicht überschritten wird.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem Planungsziel entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 5 m zur geplanten Erschließungsstraße. Zur nördlich des Plangebiets gelegenen Erschließungsstraße (nördlich der Grundstücke Nr. 1 und 2) wurde der Abstand von 3 m festgesetzt, um den Grundstückseigentümern eine Bebauung

nah an die Straße zu ermöglichen, damit der südliche Grundstücksbereich als Garten genutzt werden kann.

Im Bereich der Wendeanlage und den davon abgehenden Stichstraßen variiert der Abstand zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Da es sich bei der Wendeanlage mit 20,5 m Durchmesser zzgl. des Gehweges um eine relativ große Fläche handelt, besteht dort die Möglichkeit, dichter an die Verkehrsfläche zu bauen. Der Abstand dort variiert zwischen 3 m und 4 m.

Aus Gründen des Knickschutzes werden zu dem am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Knick Abstände von 7 m zwischen Baugrenze und Knickfuß eingehalten. Zum südlichen Knick beträgt der Abstand der Baugrenze zum Knickfuß 8,5 m. Dieser relativ große Abstand zum Knick ist aufgrund der Grundstückstiefen möglich. Der Abstand zwischen der Hecke, die teilweise entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft, und der Baugrenze beträgt 4 m.

Im Übrigen erfolgte die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks zu überlassen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Nordhastedt stellt zur Wahrung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes örtliche Bauvorschriften auf. Diese beziehen sich auf die Außenwandmaterialien der Hauptgebäude und knüpfen an bestehende Bebauungspläne an.

Danach sind die Außenwände der Hauptgebäude aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandfläche können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Darüber hinaus sollen sich Solarenergieanlagen zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft der Dachneigung des Gebäudes unterordnen. Sie sind nur zulässig, soweit die Neigung des darunter liegenden Daches eingehalten wird.

3.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Guschi-Voß-Weg II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Die am südlichen sowie westlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen, gemäß § 21 (2) Nr. 4 LNatSchG geschützten, Knicks sowie die entlang der östlichen Gel-

tungsbereichsgrenze verlaufende Hecke werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen halten jeweils einen Abstand von 7,0 m bzw. 8,5 m zu den Knicks ein. Der Abstand von Baugrenze zur zu erhaltenden Hecke beträgt 4,0 m.

In Teil B des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks dauerhaft zu erhalten sind, einschließlich der landschaftbestimmenden Überhälter. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Des Weiteren wird aus Gründen des Knickschutzes festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in einem Abstand von mindestens 5 m zu den zu erhaltenden Knicks und mindestens 3 m zu der zu erhaltenden Hecke bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Der gewählte Abstand zu den Knicks wurde aufgrund der Mächtigkeit der Überhälter gewählt, sodass ein Eingriff in den Wurzelbereich der Knicks weitgehend minimiert werden kann.

Die genannten Festsetzungen sollen dazu dienen, die Knicks sowie die Hecke vor Beeinträchtigungen zu schützen und ihre weitere Entwicklung zu gewährleisten.

3.5 Artenschutz

Das Plangebiet ist von vier Seiten baulich eingeschlossen und befindet sich in der zentralen Ortslage der Gemeinde. Mit rund 1,0 ha ist das Plangebiet zudem relativ klein. Aus diesen Gründen wird neben dem potenziellen Vorkommen von heimischen Vogelarten und Fledermäusen das Vorkommen von weiteren europäisch geschützten Arten im Plangebiet als unwahrscheinlich eingeschätzt, weshalb im Zuge der Bauleitplanung von einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen wird.

In den Gehölzen der Knicks an den Plangebietsrändern sind Brutvogelvorkommen möglich. Aufgrund der durch nahe Störquellen (Wohnbebauung an vier Seiten des Plangebietes) eingeschränkten Lebensraumeignung ist hier nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Rote Liste als im Bestand gefährdet gelten. In Gehölzen frei brütende Vögel der allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten sind in den Knicks jedoch möglich, da diese an Störungen eher gewöhnt sind.

Baubedingte Störungen durch Lärm und Bewegungen sind temporär. Im Bereich des Plangebiets gehen bereits im Bestand Störungen durch Lärm (Baulärm des Bebauungsplangebietes Nr. 29 der Gemeinde) und vom angrenzenden Siedlungsbereich aus, die auf Vögel im Plangebiet einwirken können. Bei Umsetzung der Planung sind daher erhebliche negative baubedingte Auswirkungen auf Vögel im Plangebiet nicht zu erwarten.

Am westlichen sowie südlichen Rand des Plangebietes verlaufen Knicks mit teilweise stammkräftigen Bäumen mit Stammdurchmessern bis zu 1,3 m. Im Zuge der Ortsbe-

gehungen konnten Baumhöhlen und Astlöcher identifiziert werden. Aufgrund der geografischen sowie klimatischen Bedingungen sind die potenziellen Winterquartiere für Fledermäuse jedoch nicht geeignet (nicht frostfrei), jedoch ist eine Eignung dieser als Sommerquartiere und Wochenstuben durchaus gegeben. Dementsprechend sind Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet prinzipiell möglich. Aufgrund der Wirkungen des Vorhabens und der sich nicht überschneidenden Aktivitätsphasen (Jagdflüge – Bauzeiten) sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse nicht anzunehmen.

Das Abschneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.6 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Es wird eine im Innenbereich liegende, vollständig von Bebauung umgebene und bereits überwiegend erschlossene Fläche der Bebauung zugeführt. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann vermieden werden.
- Des Weiteren wird für die Erschließung des Baugebietes auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen. Die Neuerstellung öffentlicher Infrastruktur ist nicht erforderlich. Hierdurch wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen.
- Damit sich das neue Baugebiet auch in die nähere Umgebung einfügt, sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Traufhöhe ist zudem mit maximal 6 m über der Oberkante der Sockelhöhe festgesetzt; die maximale Firsthöhe 9,0 m über der Oberkante der Sockelhöhe.
- Vorhandene Knicks sind zu erhalten. Hochbauten aller Art müssen mindestens 3 m Abstand zum Knickfuß einhalten. Hauptgebäude sollen einen Abstand von mindestens 5 m zum Knick einhalten.
- Lücken im Bewuchs sind zu schließen, sodass mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze je laufenden Meter herzustellen und zu erhalten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Im östlichen Bereich wird für die geplante Fußwegeverbindung der bestehende Knick auf einer Breite von 3,30 m entfernt. Dieser ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen (6,60 m). Zusätzlich kann eine Beeinträchtigung des östlichen Knicks im Bereich der Wendeanlage nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird der Knick im Bereich der Wendeanlage (8,0 m) im Verhältnis 1 : 0,25 ausgeglichen.

Damit ergibt sich ein Knick-Ausgleichsbedarf von insgesamt 8,60 m. Dieser wird durch eine Knickneuanlage von 10,0 m auf dem Flurstück 123, Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Nordhastedt erbracht.

3.7 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wurden im Vorwege nicht festgestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein untergeordneter Teilbereich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Hier ist ggf. mit archäologischer Substanz im Boden zu rechnen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden Guschi-Voß-Weg von Norden her erschlossen. Der Guschi-Voß-Weg mündet im Norden in den Merjenhemmsweg, wodurch das Plangebiet an den örtlichen und weiterführend auch an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.

Das nördlich angrenzende Baugebiet des B.-Plans Nr. 29 der Gemeinde berücksichtigte bereits bei seiner Aufstellung die Erschließung der vorliegenden Planung. So wird der Guschi-Voß-Weg in südlicher Richtung verlängert und endet mit einer Wendeanlage, die für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt ist.

Die Fahrbahn der Verlängerung des Guschi-Voß-Weges beträgt 5,50 m. Zudem ist ein Gehweg von 2 Metern entlang der Fahrbahn vorgesehen.

Für die weitere innere Erschließung des Gebietes gehen zwei Stichstraßen von der Wendeanlage ab. Die Fahrbahnbreite beträgt dort jeweils 3,75 m mit einem Randstreifen auf jeder Seite der Fahrbahn von 0,25 m. Die Straßen sind nicht für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht an der Verlängerung des Guschi-Voß-Weges liegen, haben ihre Müllbehälter an den

Abfuhrtagen zur Wendeanlage zu bringen. Dort sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gehweg zusätzliche Standplätze für Müllbehälter berücksichtigt.

Die nach Westen abgehende Stichstraße endet mit einem Wendehammer für Pkw. Des Weiteren ist dort eine fußläufige Anbindung an die Friedrich-Hebbel-Straße vorgesehen (zwischen den Hausnummern Friedrich-Hebbel-Straße Nr. 8 und Nr. 10).

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

Bezüglich der Stromversorgung ist ein Anschluss an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG vorgesehen. Um eine sichere Stromversorgung für das Bebauungsplangebiet herzustellen, wurde auf dem gemeindeeigenen Flurstück 424 eine Ortsnetzstation errichtet.

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

Im Zuge der Erschließung ist ein künftiger Ausbau des Glasfasernetzes zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten.

5.2 Entsorgung

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll über das nordwestlich des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken in die bestehende Regenwasserleitung im Merjenhemmsweg abgeleitet werden. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde so bemessen, dass auch das Regenwasser vom vorliegenden Plangebiet dort eingeleitet werden kann.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in Richtung Westen über den Fußweg in das vorhandene Leitungsnetz in der Friedrich-Hebbel-Straße abgeführt werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Planstraße A ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die zukünftigen Eigentümer der

an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Planstraße B und C gelegenen Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen zur Planstraße A zu bringen. Im südlichen Bereich der Wendeanlage ist dort ausreichend Platz vorzusehen. Im Bereich der Wendeanlage ist die Beschilderung so herzustellen, dass sichergestellt ist, dass am Tage der Müllabfuhr die Müllfahrzeuge in diesem Bereich ohne Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge wenden können.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Kostenschätzung für die notwendige Erschließung vorgenommen. Mit folgenden Erschließungskosten ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans überschlägig zu rechnen.

1. Einrichtung und Nebenarbeiten	24.000,00 €
2. SW-Kanalisation	56.000,00 €
3. RW-Kanalisation	40.000,00 €
4. Straßenbau	144.000,00 €
5. Straßenbeleuchtung	11.000,00 €
6. Sonstige (Anbindung an „Friedrich-Hebbel-Straße“)	10.000,00 €
Summe (netto)	285.000,00 €
Mehrwertsteuer	55.000,00 €
Summe (brutto)	340.000,00 €

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.090 m ²	83,7 %
Straßenverkehrsfläche	1.240 m ²	12,7 %
vorh. Knicks	340 m ²	3,6 %
Gesamt:	9.670 m²	100,0 %

Gemeinde Nordhastedt, 02.05.2018



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

9. Anlage

9.1 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordhastedt durch Berichtigung: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 11.07.2017