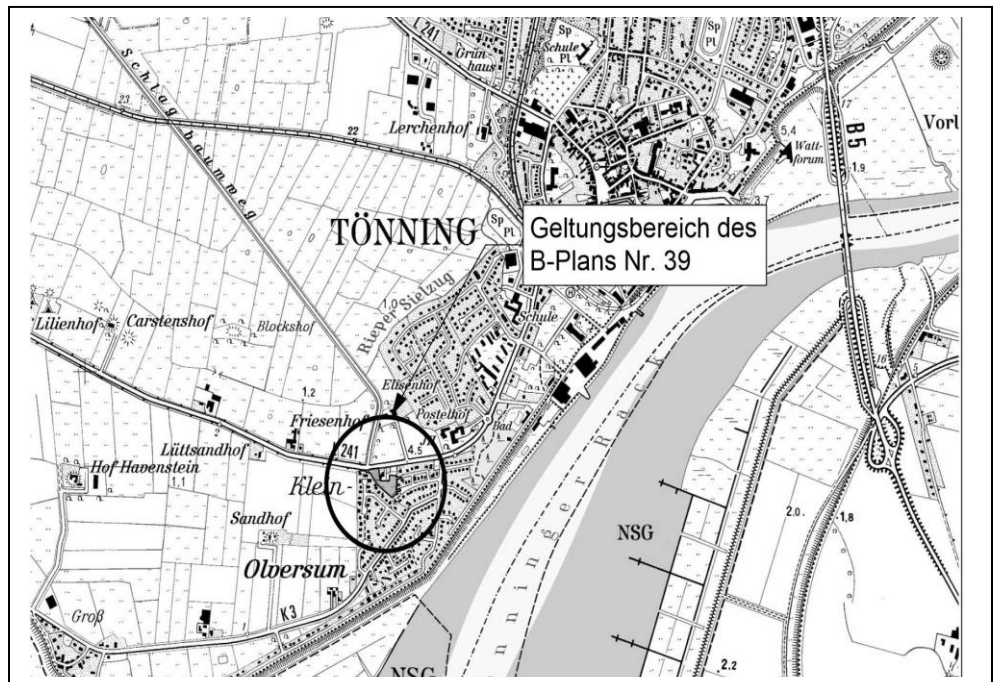

Stadt Tönning

Bebauungsplan Nr. 39 „Katinger Landstraße“

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Tönning**
Kreis Nordfriesland

Planung: **OLAF**
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdl

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. M. Mäurer

Stand: Satzungsbeschluss

13.03.2023

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.3	Rechtsgrundlagen	2
1.4	Verfahren.....	2
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1	Umgebung des Plangebietes	3
2.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	3
2.3	Erschließung	3
3	Inhalte des Planes.....	4
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	4
3.2	Flächenbilanz	4
3.3	Bauflächen	4
3.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3.3	Örtliche Bauvorschriften	5
3.4	Verkehrerschließung	5
3.5	Technische Ver- und Entsorgung.....	6
3.5.1	Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung	6
3.5.2	Elektroenergieversorgung.....	6
3.5.3	Löschwasser	6
3.5.4	Müllentsorgung.....	6
3.6	Immissionsschutz.....	6
3.7	Hinweise	6
4	Kosten der Planrealisierung	7



Begründung (Teil A)

1 Einleitung

Die Stadt Tönning hat am 28.03.2022 für das Gebiet südlich der Katinger Landstraße westlich des Nydamweges und der Wikingerstraße, östlich des Störtebekerweges und nördlich der Rathmann-Tetens-Straße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Katinger Landstraße“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beschlossen.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In den Plangebiet, dass im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll eine Wohnbebauung realisiert werden, um ein Angebot für den örtlichen Bedarf an Wohnungen zu schaffen. Im Hinblick auf den Tourismusstandort Tönning sollen zugleich als untergeordnete Nutzung Ferienwohnungen zulässig sein.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zur Zeit im Außenbereich. Es ist im Westen, Süden und Osten aber vollständig von Wohnbebauung umschlossen.

Es hat eine Größe von rund 0,598 ha und umfasst das Flurstück 323 und teilweise die Flurstücke 322, 324, 49/30 und 49/28 der Flur 5 der Gemarkung Tönning.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 1. September 2022 (GVOBl. S. 1422)

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer Außenbereichsfläche, die in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen wird.



Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

Das gesamte Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Katinger Landstraße. Von der Katinger Landstraße aus wird nach Süden hin ein Wohnhaus und nach Osten angrenzend ein weiteres geplantes Wohnhaus erschlossen. Diese beiden Wohnhäuser liegen außerhalb des Plangebietes. Nach Osten grenzt die Wohnbebauung des Nydamweges und der Wikingerstraße an. Nach Süden und Westen ist es die Wohnbebauung des Störtebekerweges und der Rathmann-Tetens-Straße.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist eine Grünlandfläche südlich der Katinger Landstraße (L421). Der westliche Bereich umfasst eine Gartenfläche, die zu dem südlich der Katinger Landstraße stehenden Wohnhaus gehört. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Verbandsgewässer, dass aber mit einer Leitung DN 600 verrohrt ist.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Wikingerstraße angebunden.



3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die Stadt Tönning möchte zusätzliche Wohnbauflächen bereitstellen. Dazu soll eine kleinere Fläche des Außenbereiches in die im Zusammenhang bebauten Ortslage einbezogen werden. Im Plangebiet sollen zwei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet werden. Das Flurstück 322 wird für den KFZ Verkehr von der Wikingerstraße her erschlossen.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	5.980 m²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.392 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsfläche	31 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	501 m ²
§ 9 (1) 15	Grünfläche	1.462 m ²
§ 9 (1) 16	Fläche für die Wasserwirtschaft	587 m ²
§ 9 (1) 12	Fläche für die Abfallentsorgung	7 m ²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass entsprechend den Zielen des § 13b BauGB vorrangig Wohnraum geschaffen wird.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, die sich aus der umgebenden Bebauung ableitet. Die Bezugshöhe ist die vorhandene Straßenhöhe der Wikingerstraße im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Der genau Bezugshöhepunkt NHN ist in der Planzeichnung festgesetzt

Das zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß leitet sich ebenfalls aus der Umgebungsbebauung ab.

3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Gebäude wird mit einer Baugrenze festgesetzt.

Da im WA 1 eine dichtere Bebauung geplant ist, wird hier die maximal für allgemeine Wohngebiete mögliche GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im WA 2 wird für die größeren Grundstücke eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachflächen

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind Sattel-, Walm- Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird mit einer Spanne von 20°-48° festgesetzt. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen können abweichend auch als Flachdächer ausgebildet werden. Zur Unterstützung des Oberflächenwasserrückhaltes auf dem Grundstück sind die Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einem Gründach zu versehen.

Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind als Materialien Verblendmauerwerk, Putz, Holz und Faserzementplatten zulässig.

Oberflächenbefestigung

Zu Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind alle Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung sowie die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Wikingerstraße. Für das Flurstück 324 wird ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem Flurstück 322 festgesetzt.



Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über eine nicht öffentlich gewidmete Privatstraße gesichert.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetz zur Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt über den Nydamweg und die Wikingerstraße.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einen südlich des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal der Stadt Tönning eingeleitet. Für einen erforderlichen Stauraumausgleich beim Einleiten in die Vorflut des Deich- und Hauptsielverbandes wird ein entsprechendes Stauraumvolumen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans geschaffen. Die Maßnahme wird mit dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt abgestimmt.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nur begrenzt möglich.

3.5.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz.

3.5.3 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Stadt Tönning. Derzeit ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser nicht sichergestellt. Die Stadt Tönning arbeitet derzeit an einer Lösung, fehlendes Löschwasser über Tankfahrzeuge bereitzustellen.

3.5.4 Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das vom Kreis als Träger der Abfallentsorgung beauftragte Unternehmen. Die Mülltonnen werden am Tag der Abholung auf die für die Abfallentsorgung festgesetzte Fläche an der Wikingerstraße gestellt.

3.6 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

3.7 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Der überplante Bereich liegt in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.



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

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

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Gehölbeseitigung

Erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen und Gebüsch sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vögel im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

4 Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenneuordnung sowie private Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind erforderlich.

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

