2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19 DER STADT TÖNNING

BEGRÜNDUNG

- Projekt Nr. 578 -

erstellt im Auftrag der Stadt Tönning

Planungsgruppe OLAF · Bonin-Körkemeyer ®

Bahnhofstraße 26 • 25917 Leck
info@bbkk-leck.de • 04662-3026
www.bbkk-leck.de • Fax 1034

Leck, den 05.07.2017

Verfahrensübersicht

10.07.2015	Aufstellungsbeschluss
entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
29.03.2016	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
08.03.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss Bauausschuss)
10.05.2016	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
30.05.2016 - 06.07.2016	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
30.05.2016 - 30.06.2016	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
03.04.2017	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
13.06.2017 - 27.06.2017	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
13.06.2017 - 27.06.2017	Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
17.07.2017	Satzungsbeschluss

Dateiname mit Pfad: Z:\Buerodatenserver\Landschaft\578 2. Änd. B-Plan 19 Tönning\5780fk44.docx
zuletzt gespeichert am: 13.09.2017 14:08:00
zuletzt gespeichert von: CAD-03
Kommentar:
letztes Druckdatum: 13.09.2017 14:08:00
Anzahl der Seiten: 17
Anzahl der Wörter: 4587

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 5
1.1 Rechtliche Grundlagen und bisheriges Verfahren 5
1.2 Planungsziel und Inhalt der Planung 5
1.3 Plangebiet 6
1.4 Außer Kraft zu setzende Satzungen 6
2 PLANUNGSVORGABEN UND RECHTLICHE BINDUNGEN 7
2.1 Landes- und Regionalplanung sowie Bauleitplanung 7
2.2 Flächennutzungsplan 7
2.3 Landschaftsplan und Grünordnungsplan 7
2.4 Erholungsschutzstreifen 7
2.5 Vorgaben des Lärmschutzes 8
2.6 Schutzstreifen an Verbandsgewässern 8
2.7 Waldschutzstreifen 8
2.8 Richtfunkverbindung 8
2.9 Freileitungen 9
3 VER- UND ENTSORGUNG 9
3.1 Wasserversorgung 9
3.2 Stromversorgung 9
3.3 Abfallbeseitigung 9
3.4 Abwasserbeseitigung 9
3.5 Regenwasserentsorgung/ Grabensystem 9
4 ERSCHLIEßUNG 10
4.1 Verkehrsanbindung des Gebietes 10
4.2 Innere Erschließung 10
4.3 Gestaltung des Straßenraumes 11
4.3.1 Straßenquerschnitt 11
4.3.2 Stellplätze 11
5 BAUFLÄCHEN 11
5.1 Art und Maß und der baulichen Nutzung 11
5.2 Gebäudestellung und Grundstücksflächen 12
5.3 Gestaltung der Baukörper 12
6 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN 12
6.1 Öffentliche Grünflächen 13

6.2 Private Grünflächen 13
6.3 Gräben 13
6.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken 14

7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 14
7.1 Relief, Boden, Landschaftsbild 14
7.2 Gestaltung des Straßenraumes und anderer befestigter Flächen 14
7.3 Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege 15
7.4 Anpflanzungen / Pflegemaßnahmen 15
7.5 Maßnahmen zur Entwässerung 16

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, EINGRIFFSREGELUNG 16

9 BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND ERSCHLIEßUNGSKOSTEN ..16

Anlagen:

Nr. 1 : Empfehlungsliste für Gehölze

Nr. 2 : Ausnahmegenehmigung Erholungsschutzstreifen

Nr. 3 : Zustimmung zur Reduzierung des Waldschutzstreifens

Nr. 4 : Schalltechnisches Gutachten (EDS-Planung – Beratende Ingenieure GmbH) mit Lageplan

Nr. 5 : Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung (EDS-Planung – Beratende Ingenieure GmbH), 25.08.2016

Nr. 6 : Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung (EDS-Planung – Beratende Ingenieure GmbH), 28.02.2017

1 Einführung

1.1 Rechtliche Grundlagen und bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Tönning ist seit (2003) rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Planes wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tönning aus dem Jahr 2003). Gemäß BauGB von 1998 wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt und als eigene Satzung beschlossen.

Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert um Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

Die Stadt Tönning hat am 10. Juli 2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, somit erfolgt die Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB kann deshalb abgesehen werden, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 über die umweltbezogenen Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Einer Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht. Auch von der Änderung des Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da die Pflicht zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß aktuellem BauGB von 2013 nicht mehr besteht.

1.2 Planungsziel und Inhalt der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19 von 2003 geänderten Ansprüchen an die Wohnbebauung zu begegnen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19. ist es, den Bebauungsplan zukunftsfähig zu gestalten und die Festsetzungen der aktuellen Nachfrage anzupassen. Hierzu werden einzelne gestalterische Festsetzungen geändert. Im Wesentlichen besteht die Änderung vor allem auch in einer Verbesserung der Ausnutzung der Grundstücke.

Während im ursprünglichen Bebauungsplan 19 alle Bauflächen mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt sind, ist nunmehr für ca. 70% der Grundstücke eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die GRZ wird im überwiegenden Teil des Plangebietes erhöht. Während bisher eine GRZ von 0,15 und überwiegend 0,2 festgesetzt ist, so ist in der geänderten Planung in weiten Teilen eine GRZ von 0,2 und 0,25 zulässig (insgesamt ca. 93% der Grundstücke). Die Baugrenzen selbst werden nicht verändert, ebenso bleiben die Anordnung und die Abgrenzungen der Nutzungen einschließlich der Grundstücksaufteilung unverändert.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gemäß den heutigen Vorstellungen zum Bauen und Wohnen. Während im B-Plan 19 Einzelhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig waren einschließlich Reetdach- und Holzhäusern in bestimmten Bereichen, werden in der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes auch zweigeschossige Bebauung und Häusergruppen zugelassen. Das Gebiet kann insgesamt in zwei bis drei Abschnitten

erschlossen werden. Der erste Abschnitt ist bereits erschlossen und weitgehend bebaut.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bundesstraße 202 im Norden, die Gardinger Chaussee (L 241) im Süden, die Straße Am Ziegelhof im Westen sowie die Norderbootfahrt bzw. das Baugebiet an der Paul-Dölz-Straße im Süden. Die östliche Grenze wird durch die Bahnlinie Husum - Tönning - St. Peter-Ording gebildet. Die Flächen des Plangebietes werden heute bis auf den bereits erschlossenen bzw. bebauten östlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist 13,2 ha groß.

Das Plangebiet hat in Teilen Geländehöhen, die bei hohen Wasserständen von rückstauendem Wasser der Gräben und der Norderbootfahrt überflutet werden.

Im östlichen und nördlichen Teil (Abschnitte I, II, III, IX, X, XI) liegen die Geländehöhen überwiegend bei 1,00 m bis max. 1,60 m über NN. Im westlichen Teil (Abschnitte IV, V, VI, VII, XII, XIII) liegen die Geländehöhen überwiegend bei unter 1,00 m bis 1, 00 m über NN. Im zentralen südlichen Teil im Bereich einer ehemaligen Abgrabung/ Abziegelung (Abschnitt VIII) liegen die Geländehöhen bei 0,00m bis 0,4 m unter NN. Quelle ist ein digitales Höhenaufmaß des Büro eds-planung Beratende Ingenieure GmbH.

Der mittlere Hochwasserstand am Pegel Tönning - Norderbootfahrt, wo sich der lokale Endpunkt der Binnenentwässerung befindet, liegt bei 0,27 m über NN, wobei der bisher gemessene Höchststand 0,90 m über NN beträgt. Aufgrund der geringen Entfernung des Plangebietes zu diesem Pegel ist damit zu rechnen, dass aufgrund von Rückstauung ähnliche Wasserstände im Plangebiet erreicht werden. Das bedeutet, dass Überflutungsgefahren im Plangebiet entstehen können. Um eine planmäßige Nutzung zu gewährleisten, wird das Plangebiet daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, verbunden mit dem Hinweis, dass für Bebauung im Plangebiet ausreichende Schutzmaßnahmen gegen die Überflutungsgefahr zu treffen sind. Es wird empfohlen, Bauflächen so aufzufüllen, dass die Oberkante der untersten Ebene baulicher Anlagen deutlich über 1,00 m über NN liegt.

1.4 Außer Kraft zu setzende Satzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 treten der Bebauungsplan Nr. 19 in seiner ursprünglichen Fassung sowie dessen erste Änderung außer Kraft.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 19 wurde 2003 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte daraus sind im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt und werden in die 2. Änderung übernommen. Der Grünordnungsplan kann weiterhin der Begründung und Erläuterung der Maßnahmen dienen.

2 Planungsvorgaben und rechtliche Bindungen

2.1 Landes- und Regionalplanung sowie Bauleitplanung

Der Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein von 2010 (*LEP 2010*) stellt in Ziffer 2.3.2 Abs. 1 heraus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind. Diese Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnbedarfs, ihnen soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglicht werden. Die Stadt Tönning ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt und steht damit auf der mittleren Stufe der zentralen Orte.

Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem reiner Mittelzentren.

Entsprechend dem *LEP 2010* Ziffer 2.5.2 Abs. 6 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan

In der 11. Änderung des Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Tönning ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Landschaftsplan und Grünordnungsplan

Gemäß festgestelltem Landschaftsplan der Stadt Tönning ist das Gebiet für eine bauliche Entwicklung geeignet. Als allgemeines Ziel für eine weitere Stadtentwicklung wird u.a. genannt:

- *„Ausweisung von Wohngebieten im Westen des heutigen Stadtgebietes mit kurzen Wegen zu Gewerbe, Altstadt, Bahnhof"*

Die Bewertung in Hinblick auf eine Bebauung ergab für den Geltungsbereich des B-Planes 19:

- *„als Baufläche geeignet; durch Straßen und bereits bestehende Bebauung völlig von der umgebenden Landschaft abgeschnittene Fläche; jedoch hoher Anteil an extensivem Grünland"*

Ein Grünordnungsplan wurde für das Gebiet parallel zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 aufgestellt. Die Inhalte wurden soweit wie möglich in den Plan aufgenommen und sind damit auch in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 enthalten.

2.4 Erholungsschutzstreifen

Zur Norderbootfahrt ist gemäß § 11 des Landesnaturschutzgesetzes (2003) mit einer Bebauung ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Tönning wurde der Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gestellt. Diese Ausnahmegenehmigung wurde vom Kreis Nordfriesland am 06.01.03 erteilt (s. Anhang).

Inzwischen gibt es keine gesetzliche Vorschrift mehr für einen Erholungsschutzstreifen, dennoch möchte die Stadt Tönning diesen so beibehalten wie er bisher ausgewiesen ist.

2.5 Vorgaben des Lärmschutzes

Im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmbelastungen des Baugebietes wurde im Jahr 2004 für den Bebauungsplan Nr. 19 durch das Ingenieurbüro eds-planung eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass die Lärmbelastungen im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen entlang der B 202 über den zulässigen Lärmgrenzen für Allgemeine Wohngebiete liegen. Der Richtwert gemäß DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau" von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete wäre hier nicht einzuhalten gewesen. An der B 202 ist deshalb eine Lärmschutzwand vorgesehen und teilweise bereits errichtet worden. Die Vorgaben des Lärmschutzes auch für die privaten Grundstücke waren Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Eine Fläche im Nordosten wird von Bebauung freigehalten und als Grünfläche festgesetzt, da hier der notwendige Lärmschutz nicht ausreichend gewährleistet werden kann.

Da in der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind, mussten die Festsetzungen für den Lärmschutz überprüft und neu berechnet werden. Hierzu wurden 2015/ 2016 neue Lärmberechnungen durch das Büro eds durchgeführt. Die daraus resultierenden aktuellen Vorgaben für den Lärmschutz auf den privaten Grundstücken werden durch die Festsetzung 16.1 in der Planzeichnung festgesetzt. Sie unterscheiden sich nur geringfügig von den Festsetzungen der damaligen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

2.6 Schutzstreifen an Verbandsgewässern

Zu den Verbandsgewässern Norderbootfahrt und Zuggraben Nr. 5 (an der Westgrenze des Geltungsbereiches) ist gemäß Satzung des Sielverbandes Norderwasserlösung ein Schutzstreifen von 8 m Breite freizuhalten. In § 6 Abs. 4 der Satzung heißt es: *„Die Böschungen und Schutzstreifen von 8 m Breite längs der Verbandsgewässer müssen von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freigehalten werden".*

2.7 Waldschutzstreifen

Zu einer im Südosten angrenzenden Waldfläche ist gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz ein 30 m breiter Streifen frei von baulichen Anlagen zu halten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Tönning wurde der Antrag zur Reduzierung dieses Waldschutzstreifens auf 20 m gestellt. Dieser Reduzierung hat der Kreis Nordfriesland am 21.02.03 zugestimmt (s. Anhang). Die Darstellung des Waldschutzstreifens wird nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt.

2.8 Richtfunkverbindung

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom. Gemäß Angaben der Telekom darf *„die maximal zulässige Bauhöhe von 23 m über NN in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden*". Dies gilt auch für *„Krananlagen oder ähnliche Anlagen während der Bauphase*".

2.9 Freileitungen

Auf der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV Freileitung der Schleswag. Diese bleibt bestehen. Deshalb ist folgender Hinweis zu beachten und als Bestandteil der Baugenehmigung mit aufzunehmen:

- *„Die 20 kV-Freileitung steht unter Spannung. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen, Hebezeugen und Baumaschinen muss unter ganz besonderer Vorsicht erfolgen. Im Bereich der Freileitung muss mit allen vorgenannten Einrichtungen ein Mindestabstand von 3,0 m von dem Leitseil, unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind, eingehalten werden. Im Bereich der Freileitung dürfen mindestens 10 m beidseitig der Leitungsachse, keine Mutterbodenmieten gelagert werden."*

3 Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Ortsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Eiderstedt und ist gesichert. Mit der Herstellung der Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu setzen und entsprechend den Vorschriften zu beschildern.

3.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag. Ein Standort für eine geplante Trafo-Station wird nicht festgesetzt, um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung zu ermöglichen. Ein Standort wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Deshalb wird in öffentlichen Grünflächen die Errichtung von Versorgungseinrichtungen bis 15 qm Einzelgröße zugelassen.

3.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Städtereinigung West, das vom Kreis als Träger der Abfallentsorgung beauftragte Unternehmen.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt.

3.5 Regenwasserentsorgung/ Grabensystem

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Gehwegen und wassergebundenen Wegen kann ohne Behandlung in das Grabensystem eingeleitet werden. Für Regenwasser, das durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt werden kann, ist ein entsprechender Abscheider als Sandfang mit Tauchwand vor der Einleitung in ein öffentliches Gewässer einzubauen.

Ziel der Vorgaben für die Behandlung des Niederschlagswassers ist es, möglichst wenig Wasser schnell oberflächig abzuleiten, sondern durch Rückhaltung die Vorflut

zu entlasten. Die vorhandenen Gräben dienen damit auch zur Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung der Gräben aus dem Gebiet bei einer Abflusshöhe von - 0,50 m ü.NN an 2 Stellen in die Norderbootfahrt einzuleiten und dort Rückstauklappen vorzusehen. Damit kann der Wasserspiegel in den Gräben bei guten Abflussverhältnissen auf diese Höhe gesenkt werden. In der übrigen Zeit bieten die Gräben bei ca. 1 m Tiefe eine ausreichende Rückstaureserve im Gebiet.

Entlang der Verbandsgewässer ist ein 8 m breiter Schutzstreifen von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten (s. Kap. 2.6 Schutzstreifen an Verbandsgewässern).

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung des Gebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden von der Gardinger Chaussee über die vorhandene Paul-Dölz-Straße im Südosten des Gebietes und die Straße Am Ziegelhof im Südwesten des Gebietes. Für die Brücke am Ziegelhof ist - nach Prüfung der Statik - ggf. eine Gewichtsbeschränkung festzulegen. Die Bushaltestelle an der Gardinger Chaussee im Einmündungsbereich der Paul-Dölz-Straße ist fußläufig erreichbar.

Die Straßenverkehrsfläche im Südwesten des Plangebietes im Bereich der Gardinger Chaussee (L 241) ist Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Es wird mit dieser Ausweisung gewährleistet, dass eine leistungsfähige Anbindung der Erschließungsstraße an die L 241 hergestellt werden kann. Diese umfasst eine Linksabbiegespur, wie sie entsprechend der Klassifizierung der L 241 als Landesstraße erforderlich ist.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Haupterschließungsstraße. Von dieser zweigen untergeordnete Wohnstraßen ab, die als Bogen oder Sackgasse verkehrsberuhigte Teilgebiete erschließen. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge wird von dem südöstlichen Teilgebiet eine Verbindung zu der westlich angrenzenden Wohnstraße vorgesehen, um auf den Bau eines Wendeplatzes verzichten zu können.

Auf Grund der Gebietsgröße sind vor allem von der Bebauung im Westen fußläufige Wegeverbindungen Richtung Zentrum über die Paul-Dölz Straße vorgesehen und als Verkehrsflächen für Fußgänger ausgewiesen.

Zur Abkürzung für die Bewohner aus den nordwestlichen Gebietsteilen sind zusätzlich in einigen Grünflächen Gehrechte für fußläufige Verbindungen an den Gräben eingetragen.

4.3 Gestaltung des Straßenraumes

4.3.1 Straßenquerschnitt

Der Straßenraum ist so bemessen, dass er Fahrbahnbreiten für Begegnungsverkehr in langsamer Geschwindigkeit zulässt und zusätzlich eine Gliederung des Straßenraumes mit Park- und Baumpflanzstreifen erlaubt. Er ist insgesamt 10,75 m breit. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m vorgesehen, 2 Gehwege mit 1,75 bzw. 1,50 m Breite sowie ein 2 m breiter Streifen für Parken kombiniert mit Baumstandorten. Dabei wechseln neben der Fahrbahn Parkbuchten mit Pflanzflächen als Baumstandorte ab, unterbrochen durch die Zufahrten zu den Grundstücken. Als weitere Untergliederung ist an einzelnen Stellen die Verengung der befestigten Fahrbahn auf 3,50 m möglich, während die restliche Fahrbahnfläche mit Schotterrasen bzw. Ökopflaster hergestellt wird. Dies dient der Herabsetzung der Geschwindigkeit durch optische Verengung der Fahrbahn sowie einer Reduzierung der Versiegelung.

4.3.2 Stellplätze

Es wird im öffentlichen Straßenraum ein zusätzlicher Stellplatz für jeweils drei Baugrundstücke vorgesehen.

5 Bauflächen

5.1 Art und Maß und der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§4 (3) 1,4,5 BauNVO) wird ausgeschlossen, ebenso sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Grund hierfür ist die bestehende Infrastruktur in der Innenstadt, die nicht durch Konkurrenz im Neubaugebiet geschwächt werden soll.

Die festgesetzte GRZ von 0,20 bis 0,30 lässt auch auf kleineren Grundstücken eine ausreichende Bebauung zu und trägt gleichzeitig dem Minimierungsgebot hinsichtlich der Flächenversiegelung Rechnung. Die ursprünglich festgesetzte Eingeschossigkeit wurde im Zentrum des Bebauungsplans teilweise aufgehoben und auf eine ein- bis zweigeschossige Bauweise erhöht. Es sind entsprechend dem vorhandenen Bedarf Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im Südosten des Geltungsbereiches wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. In diesem Bereich ist ein kleiner Teil der Grundstücke aufgrund des Waldschutzstreifens als private Grünfläche ausgewiesen und zählt daher nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Um jedoch auch auf diesen Grundstücken eine Bebauung in einer Größenordnung wie im übrigen Geltungsbereich zu ermöglichen, wurde die GRZ leicht erhöht.

Zulässig ist eine Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 30 cm und höchstens 50 cm über der in der Erschließungsplanung festgelegten Straßenhöhe. Sichtbar abgesetzte Sockel dürfen bis zu einer Höhe von maximal 30 cm sichtbar sein. Die Straßenhöhe wird auf Ebene der Erschließungsplanung festgelegt und dem Grundstückseigentümer vor Baubeginn durch die Stadt mitgeteilt.

I-geschossige Bauweise

I-II-geschossige Bauweise

5.2 Gebäudestellung und Grundstücksflächen

Festsetzungen zur Lage der Baukörper werden nur durch Baugrenzen getroffen und dienen der städtebaulichen Ordnung und dem Ziel, ein Gebiet mit einem Gesamtcharakter zu entwickeln. Es werden nur solche Festsetzungen getroffen, die diesem Ziel dienen. Ansonsten soll eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für die Bauherren erhalten bleiben.

Ordnungsprinzipien sind die Gestaltung des Straßenraumes und des nutzbaren Freiraumes durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien.

In der Regel wird die Baugrenze im Abstand von 3 m bis 5 m parallel zur Straße festgesetzt. Hierdurch wird starken Versprüngen in der sichtbaren Straßenflucht begegnet.

Garagen haben einen Abstand von mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze, dies ermöglicht eine ausreichende Tiefe, um in der Zufahrt einen PKW abzustellen.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Im gesamten Plangebiet sind Häuser mit Holz als Fassadenmaterial und mit Reetdächern zulässig.

Es werden mehrfarbige Dacheindeckungen ausgeschlossen, um eine zu große Unruhe im Gesamtbild zu vermeiden. Demselben Ziel dient auch die Begrenzung der Dachaufbauten.

Dacheindeckungen mit Reet sind zulässig, soweit sie mit den erhöhten Bauabständen gemäß Landesbauordnung realisierbar sind.

6 Grünflächen und Anpflanzungen

Die Vorgaben für Grünflächen und Anpflanzungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ausführlich im Grünordnungsplan dargestellt. Die Inhalte werden soweit zutreffend in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Das geplante Baugebiet wird an drei Seiten von Grünflächen eingefasst, die einen einheitlichen Rahmen für das Gebiet bilden sollen und der Abschirmung gegenüber vorhandener Bebauung bzw. der Eingliederung in die Landschaft dienen. An der vierten Seite grenzt im Norden der Straßendamm der B 202 mit der Lärmschutzwand an.

Eine bedeutende Gliederung erfährt das Gebiet darüber hinaus durch die Grünflächen entlang der Gräben.

6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden dort festgesetzt, wo Belange der Allgemeinheit vorliegen. Dies sind:

- die nach § 30 Abs. 2 Ziffer 1 BNatSchG § 21 LNatSchG zu erhaltenden geschützten Kleingewässer mit umgebenden Flächen als Schutz- und Pufferzone,
- Spielplatz,
- die das Baugebiet gliedernden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünstreifen (Flurstück. Nr. 176, 177, 221; 187, 188, 234, 235), z.T. mit Wegeverbindung.

6.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen im Gebiet sind:

- ein 16 m breiter Streifen entlang der Norderbootfahrt, der die Funktionen des Erholungsschutzstreifens aufnimmt,
- eine Fläche im Nordosten, die aufgrund der Lärmbelastung nicht bebaut werden kann ,
- ein Pflanzstreifen im Nordosten zur Abschirmung gegen die der Bahn,
- Grünstreifen entlang der Gräben (6.3).

6.3 Gräben

Die im Gebiet zu erhaltenden Gräben dienen der Oberflächenentwässerung. Eine Unterhaltung der Gräben ist zu gewährleisten. Damit sind die Gräben einschließlich ihrer Ufer- und Böschungsausformung so zu erhalten wie es durch die Erschließungs- und Grünordnungsplanung festgesetzt wird. Eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Unterhaltungsstreifen auf den Grundstücken an der Noderbootfahrt sowie am Zuggraben 5 ist ggf. zu prüfen, um zu gewährleisten, dass die Gewässerunterhaltung jederzeit möglich ist.

Mit Aufschüttungen und Modellierungen auf den Baugrundstücken ist ein Abstand von mindestens 3 m zu vorhandenen Gräben einzuhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind in dem für die Gewässerräumung vorgesehenen Streifen nicht zulässig.

Bei der geplanten Zufahrt beim Zuggraben 5 Höhe Zielgelhof ist eine Verrohrung von Minimum DN 1000 zu planen. Eine Unterhaltung der Gräben in diesem Bereich ist ebenfalls zu gewährleisten

6.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Vorgaben für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken beziehen sich nur auf die festgesetzten privaten Grünflächen sowie auf die Grundstücksränder zur Straße und zu öffentlichen Flächen. Die Bepflanzung soll hier standortgerecht sein, schwerpunktmäßig aus Laubgehölzen bestehen und damit einen landschaftsbezogenen Charakter des Gebietes fördern. Aus diesem Grund sind Nadelgehölze nur eingeschränkt zulässig, blaunadelige Gehölze und Gehölze mit mehrfarbigen Blättern sind nicht zulässig.

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich werden mit standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen.

Da die Verwendung von Sanddorn (Hippophae rhamnoides) in angrenzenden befestigten Flächen häufig zu Beschädigungen durch Wurzeln führt, ist die Anpflanzung von Sanddorn entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Rahmen des Grünordnungsplanes entwickelt und gelten derzeit im Bebauungsplan Nr. 19. Um die Qualität des Gebietes zu wahren werden sie hier übernommen als Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

7.1 Relief, Boden, Landschaftsbild

7.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind das Relief, besonders auch die Grüppen, und der Boden so weit wie möglich zu erhalten (§ 9 (1) 20) BauGB).

7.1.2 Auf privaten Grundstücken ist das natürliche Geländerelief so weit wie möglich zu erhalten.

7.1.3 Mit Aufschüttungen und Modellierungen ist auf den Baugrundstücken ein Abstand von mindestens 3 m zu vorhandenen Gräben einzuhalten, um die Gräben einschließlich ihrer Ufer- und Böschungsausformung zu erhalten. Verbauungen in den Uferbereichen der Gräben, etwa in Form von Stützmauern Leitplanken o.ä., sind nicht zulässig (§ 9 (1) 20) BauGB

7.2 Gestaltung des Straßenraumes und anderer befestigter Flächen

7.2.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite bis 3,50 m zulässig, die eindeutig gekennzeichnet werden muss. Ausnahmsweise kann bei mehr als einer Wohneinheit auf einem Baugrundstück maximal eine weitere Zufahrt zugelassen werden. Es wird empfohlen, Ausnahmen zuzulassen, sofern eine zusätzliche Zufahrt den städtebaulichen Ordnungsprinzipien des Baugebietes (die Gestaltung des Straßenraumes und des nutzbaren Freiraumes) nicht entgegensteht.

Für private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine, wassergebundene Decke, oder Pflaster mit 1 cm breiter Fuge zu verwenden. Ein Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig (§ 9 (1) 20) BauGB.

7.2.2 Für die Fußwege und den Weg für Rettungs- und Müllfahrzeuge innerhalb der Grünflächen sind nur wasserdurchlässige, teilversiegelte Bauweisen zulässig (§ 9 (1) 20) BauGB).

7.3 Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

7.3.1 Die vorhandenen Kleingewässer und Gräben sind zu erhalten und nach den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Gräben und Grabenränder dürfen nur naturnah ausgebaut werden, der Einbau von Sohlschalen oder ähnlichem ist unzulässig (§ 9 (1) 20) BauGB).

7.3.2 Gräben sind abschnittsweise in verschiedenen Jahren zu räumen, so dass sich unterschiedliche Sukzessionsstadien der Grabenvegetation im Gebiet einstellen. Die Abschnitte sind höchstens 300 m lang (§ 9 (1) 20) BauGB).

7.3.3 Die als Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen sind extensiv als Grünland zu nutzen bzw. maximal 2 x im Jahr zu mähen (§ 9 (1) 20) BauGB).

7.4 Anpflanzungen / Pflegemaßnahmen

7.4.1 Alle festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.4.2 Innerhalb des Straßenraumes sind die festgesetzten Bäume zu pflanzen. Wird aus Gründen der Erschließung von diesen Standorten abgewichen, ist mindestens pro angefangene 40 m Straßenlänge ein Einzelbaum zu pflanzen.

Es sind Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zu verwenden, mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm. Die Bäume werden auf der Südseite bzw. an der Westseite der Straße festgesetzt, um eine Beschattung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind gemäß DIN 18916 mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 qm und einem mindestens 16 qm großen und mindestens 80 cm tiefen durchwurzelbaren Raum zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegeben das Überfahren mit KfZ zu sichern. (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB)

7.4.4 Abgesehen von den mit besonderen Pflanzgeboten belegten privaten Grundstücksflächen oder -bereichen dient die angefügte Gehölzliste als Empfehlungsliste für den Bauherrn, die Bepflanzung sollte sich an der heimischen Gehölzflora orientieren (§ 9 (1) 20) BauGB.

7.4.5 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.4.6 Pro zwei Grundstückszufahrten ist auf den privaten Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.4.7 Für Hecken zu Straßen und öffentlichen Flächen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.4.8 Nadelgehölze sind zur Anlage von Hecken und zur Randbepflanzung von Grundstücken unzulässig (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.4.9 Überdachte Stellplätze (Carports) und Fertiggaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen oder mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25 a) BauGB). Die Stellplätze für Müllbehälter sind an das Hauptgebäude oder die Garage anzugliedern und zu verkleiden oder mit Sträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.

7.4.10 Auf den Flächen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) können außerhalb der Unterhaltungsstreifen an Gewässern Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Die Bepflanzung ist in einer Dichte von 1 Pflanze/m² auszuführen und mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen. Die Bestände sind durch Pflegemaßnahmen mindestens in den ersten drei Jahren zu sichern. (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

7.5 Maßnahmen zur Entwässerung

7.5.1 Das Oberflächenwasser der an einem Graben liegenden Grundstücke ist in den Graben abzuleiten. Die Gräben werden Bestandteil der öffentlichen Oberflächenentwässerungsanlage. Auf den übrigen Grundstücken kann das Wasser zusammengefasst werden und mittels Rohrleitung der Vorflut zugeleitet werden.

Der Wasserabfluss von Nachbargrundstücken und Straßen muss dauerhaft ermöglicht werden, ggf. sind Hindernisse zu beseitigen.

8 Umweltverträglichkeit, Eingriffsregelung

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist auf Grund der Größe des Baugebietes nicht erforderlich. Die Regelung von Eingriff und Ausgleich ist in dem ursprünglichen Bebauungsplan N. 19 erfolgt. Ein weiteres Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen entsteht nicht, da gemäß § 13 a (2) Satz 4 Eingriffe, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig gelten.

9 Bodenordnende Maßnahmen und Erschließungskosten

Die anfallenden Erschließungskosten und die Kosten der durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den bestehenden Gesetzen und Bestimmungen umgelegt.

Tönning, den ....

(Bürgermeister-in)

Anlage 1: Empfehlungsliste für Gehölze

Folgende in der Liste aufgeführten Laubgehölze eignen sich für die Verwendung im Plangebiet. Die mit *) markierten Bäume eignen sich für die Pflanzung im Straßenraum.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides *)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus *)	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata *)	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra ssp. discolor	Mandelweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata *)	Winter-Linde
Tilia x europaea *)	Holländische Linde
Tilia platyphyllos *)	Sommer-Linde
Viburnum opulus	Schneeball