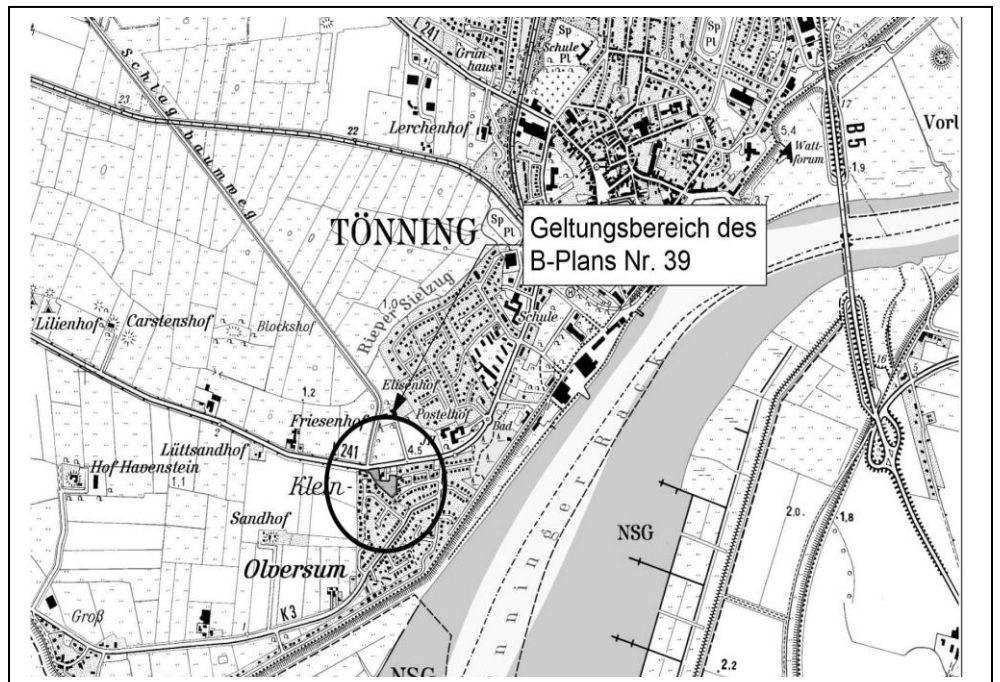

Stadt Tönning

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: Vorentwurf für die frühzeitige
Beteiligung
31.03.2021

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.....	5
3.5.1	Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung	5
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 dem Plangebiet, das 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 0,57 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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVObI. S. 369)

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, das aber mit einer 600 er Leitung verrohrt ist.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist zur Zeit nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen 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 mit insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet werden. Das Flurstück 322 wird für den KFZ Verkehr von der Wikingerstraße her erschlossen. Eine fußläufige Anbindung erfolgt auch vom Nydamweg aus.

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	5.727 m²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.637 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsfläche	34 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	439 m ²
§ 9 (1) 15	Grünfläche	1.353 m ²
§ 9 (1) 16	Fläche für die Wasserwirtschaft	254 m ²
§ 9 (1) 12	Fläche für die Abfallentsorgung	9 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 und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

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.

Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen als nicht störendes Gewerbe als untergeordnete Nutzung zulässig.



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 genaue Höhefestpunkt NHN wird noch festgelegt.

Das zulässige Vollgeschoss 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 es sich im WA 1 um kleine Grundstücke handelt, 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

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Laufe des Verfahrens vervollständigt.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung sowie die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Wikingerstraße. Zum Nydamweg gibt es nur eine fußläufige Verbindung, die notfalls auch noch als Rettungsweg genutzt werden kann.

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

Die Gebäude in der „Fischerstraße“ werden direkt über die „Fischerstraße“ erschlossen. Die Garagen sind im Erdgeschoss eines jeden Gebäudes vorgesehen. Eine Verbindung zum Innenhof ist nicht geplant.

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.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, über das das Regenwasser gedrosselt an den Regenwasserkanal südwestlich des Plangebietes abgegeben wird.

Für die erforderlichen Regenwasserleitungen oder offenen Entwässerungsgräben im Plangebiet werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.



Eine Berechnung für den Nachweis des Regenwasserrückhaltes erfolgt im weiteren Verfahren.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich.

3.5.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung soll über das vorhandene Ortsnetz erfolgen.

3.5.3 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Stadt Tönning.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland.

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 Denkmälern 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.

