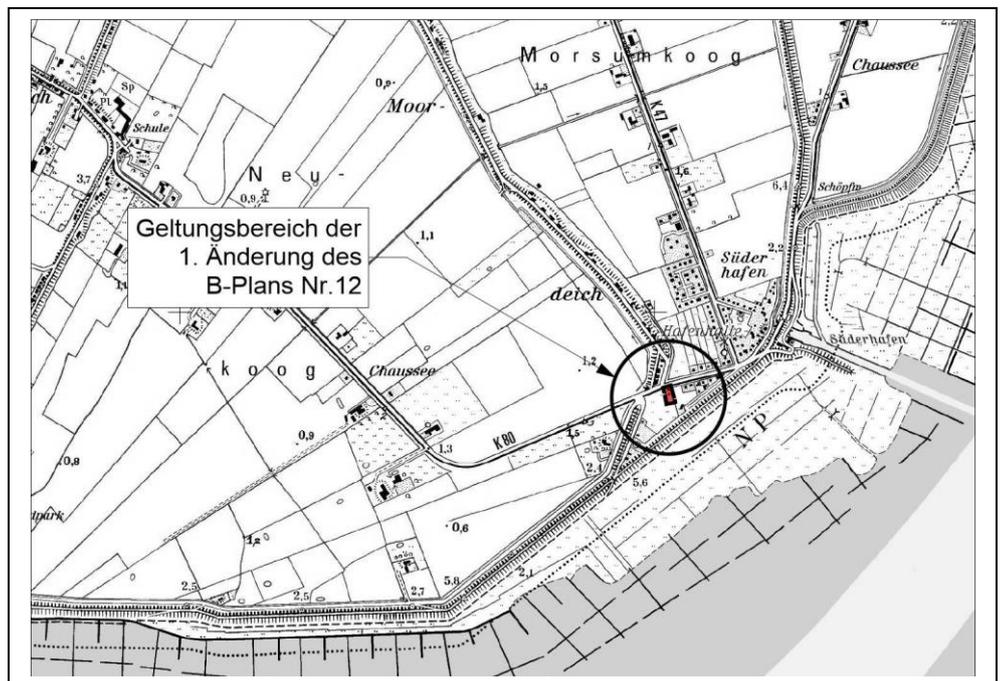


---

# Gemeinde Nordstrand

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

### Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Nordstrand**  
Kreis Nordfriesland

Planung: Büro OLAF  
Inhaber:  
Dipl.-Ing. Michael Mäurer  
Landschaftsarchitekt bdla

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Entwurf zur öffentlichen  
Auslegung

---

## I N H A L T

## 2

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.3	Rechtsgrundlagen .....	2
1.4	Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Inhalte des Planes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	3
2.2	Flächenbilanz .....	4
2.3	Bauflächen .....	4
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	5
2.4	Verkehrerschließung .....	5
2.5	Technische Ver- und Entsorgung.....	5
2.5.1	Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung .....	5
2.5.2	Elektroenergieversorgung.....	5
2.5.3	Löschwasser .....	5
2.5.4	Müllentsorgung.....	6
2.6	Immissionsschutz.....	6
2.7	Grünplanung, Natur und Landschaft .....	6
2.8	Hinweise .....	6
2.8.1	Bodendenkmalpflege .....	6
2.8.2	Küsten- und Hochwasserschutz .....	6
<b>3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Kosten der Planrealisierung .....</b>	<b>7</b>



## Begründung

### 1 Einleitung

Die Gemeinde Nordstrand hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Flurstück 271 befindet sich ein Wohnhaus und zwei Lagerhallen, die der Bewirtschaftung der Hallig Südfall dienen. Die Lagerhallen nehmen in erster Linie das landwirtschaftliche Gerät und das Viehfutter für die Wintermonate auf. Zugleich dient eine Halle zum Ablammen für die Schafe, die im Sommer auf der Hallig Südfall gehalten werden. Da im Winter die Hallig Südfall nicht bewohnt und bewirtschaftet wird, findet die gesamte landwirtschaftliche Tierhaltung und die Unterbringung der landwirtschaftlichen Geräte auf dem südlichen Teil des Flurstücks 271 statt. Gewohnt wird in dem nördlich gelegenen Wohnhaus. Da mehr Platz für die Winterhaltung und die Ablammzeit der Schafe benötigt wird, ist ein Anbau an die vorhandene Halle erforderlich. Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ und die Baugrenze lassen eine bauliche Erweiterung nicht zu. Durch eine entsprechende Änderung der GRZ und der Baugrenze soll die Errichtung zusätzlicher Gebäude ermöglicht werden. Da in einem Mischgebiet gemäß BauNVO keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, soll im Rahmen der B-Planänderung für den Geltungsbereich als Art der Nutzung ein „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt werden.

#### 1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2.230 m<sup>2</sup> und befindet sich im Westen des Ortsteils Süderhafen südlich der Straße „Süderhafen“ und nördlich der Straße „Heverweg“. Es umfasst das Flurstück 271 teilweise der Flur 2 der Gemarkung Nordstrand.

#### 1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02. Mai 2018 (GVOBl. S. 162)



- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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**

Die Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigtem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der B-Plan wird durchgeführt, um einer Nachverdichtung im Innenbereich und dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb 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 Zulässigkeiten des Sondergebiets 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 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat bereits stattgefunden. 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.

Um die Planung möglichst übersichtlich zu halten, werden alle Festsetzungen des Ursprungsplans in die 1. Änderung übernommen und entsprechend angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird für das Gebiet des Geltungsbereiches berichtigt.

## **2 Inhalte des Planes**

### **2.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 verfolgt die Gemeinde Nordstrand das Ziel, dem Pächter der Hallig Südfall die Unterbringung von landwirtschaftlichem Gerät und Tierfutter sowie die Unterbringung von Tieren während der Wintermonate auf dem Festland zu ermöglichen. Zugleich soll das Ablammen in einer entsprechenden Halle ermöglicht werden. Da



besonders während der Ablammzeit die Anwesenheit des Betriebsleiters erforderlich ist, sollen die landwirtschaftlich genutzten Gebäude in der Nähe des dazu gehörigen Wohnhauses liegen.

## 2.2 Flächenbilanz

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

BauGB	Flächenart	Fläche
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.230,00 m<sup>2</sup></b>
§ 9 (1) Nr. 1	Dörfliches Wohnen	2.230,00 m <sup>2</sup>

## 2.3 Bauflächen

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Im dörflichen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude



Da das Wohngebäude mit den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäuden dem Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebietes entspricht, wird der Geltungsbereich in Gänze als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **First- und Traufhöhe**

Die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Bei einer maximalen Firsthöhe von 11 m lassen sich im MDW II Hallen für eine landwirtschaftliche Nutzung errichten.

#### **Grundflächenzahl**

Für das MDW I wird die Festsetzung einer GRZ von 0,2 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Im MDW II wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine Erweiterung von erforderlichen landwirtschaftlichen Gebäuden zu ermöglichen.

### **2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im MDW II wird die Baugrenze nach Süden hin erweitert, um die vorhandenen Rundbogenhalle mit in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Eine Änderung der Verkehrserschließung ist aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nicht erforderlich.

## **2.5 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des Wasserverband Treene. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über den Wasserverband Treene.

Das anfallende Regenwasser versickert auf den unversiegelten Grundstücksflächen oder wird in die vorhandenen Entwässerungsgräben eingeleitet.

### **2.5.2 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Der Netzanschluss ist gesichert

### **2.5.3 Löschwasser**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde Nordstrand

Unter Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) erfolgt die Löschwasserversorgung über mehrere Hydranten innerhalb eines Umkreises von 300 m.



## **2.5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage Ahrenshöft.

## **2.6 Immissionsschutz**

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

## **2.7 Grünplanung, Natur und Landschaft**

Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht zu berücksichtigen.

## **2.8 Hinweise**

### **2.8.1 Bodendenkmalpflege**

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, 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 Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.

### **2.8.2 Küsten- und Hochwasserschutz**

Das überplante Gebiet befindet sich außerhalb des Schutzstreifens von 50 m zum Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen nicht gegeben. Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## **3 Artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens**

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der



europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird, sind keine Belange des Artenschutzes betroffen. Durch die festgesetzten zulässigen Nutzungen werden auch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst.

#### **4 Kosten der Planrealisierung**

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

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.

Nordstrand, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

