

6. Bewertung der Siedlungsentwicklung

6.1 Wohnbaugebiete - Vorhandene Situation

Hinsichtlich der bebauten Flächen in der Gemeinde Ockholm kann weniger von einer geschlossenen Ortschaft gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich größtenteils kulturhistorisch bedingt um Streusiedlungen, die auf Warften liegen. Diese werden sowohl von Wohnbauten als auch von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten eingenommen. Nur im Bereich des Süderdeichsweges ausgehend von der L 191 tritt ein erst in jüngerer Zeit entstandenes, kompaktes Siedlungsgebiet in Erscheinung (s.u.). Darüber hinaus kommen im Gemeindegebiet einige verstreut liegende, z.T. ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstandorte und zudem Wohngebäude auch außerhalb der Warftbereiche vor.

Bislang sind zwei Bebauungspläne rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan Nr. 1 weist im Bereich des Süderdeichsweges südlich der Landstraße L 191 insgesamt 21 Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus. Die Grundstücksgrößen liegen dort bei ca. 1.000 m². Diese Grundstücke sind ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs in der Gemeinde ausgewiesen worden. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgte eine Eingrünung des Baugebietes. Die Abschirmung der Gebäude nach Osten wurde noch nicht vollständig durchgeführt und Bedarf noch weiterer Anpflanzungen. Zum Zeitpunkt der B-Planausweisung sind die Grundstücke westlich des Süderdeichsweges bereits bebaut gewesen und wurden demnach als Bestand mit erfaßt und überplant.

6.2 Fachlich begründete Möglichkeiten zu Erweiterungen von Wohnbaugebieten aus Sicht von Natur und Landschaft

Nachdem die Grundstücke des B-Planes Nr. 1 vollständig bebaut bzw. veräußert wurden, ist zur weiteren Deckung der Nachfrage die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich geworden. Die neue Bebauung wird direkt südlich des vorhandenen B-Planes Nr. 1 anschließen. Dieser Bebauungsplan Nr. 3 weist am Süderdeichsweg insgesamt 11 Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus. Die Größe des geplanten Baugebietes beträgt in etwa 1,36 ha. Die Grundstücksgrößen liegen entsprechend der jeweiligen Nachfrage zwischen ca. 860 und 1140 m². Diese Grundstücke dienen wiederum ausschließlich der Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Von daher ist auch keine Erstellung eines Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Ockholm notwendig (besteht bislang nicht). Denn der neue B-Plan Nr. 3 reicht aus, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Realisierungszeitraum seit der Ausweisung im Jahre 1998 ist von daher auch auf ca. 10 Jahre ausgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 3 ist bereits genehmigt.

Durch vielfältige grünordnerische Festsetzungen, z.B. Festsetzungen von Flächen für Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen im östlichen Bereich und Erhaltungsmaßnahmen (Erhalt der am Süderdeichsweg angrenzenden dichten Gehölzreihe) kann hier von einer verträglichen Siedlungserweiterung ausgegangen werden. Diese Maßnahmen gewährleisten eine Abschirmung zur freien Landschaft. Für eine relativ umweltverträgliche Baugebietsausweisung spricht noch, daß die Fläche selbst nicht von hoher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist (Intensivgrünland - Fläche von allgemeiner Lebensraumqualität).

Sollte sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergeben, wären als bevorzugte Bereiche für eine weitere bauliche Entwicklung in Ockholm der südliche und östliche Anschluß an die vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete Nr. 1 und 3 am Süderdeichsweg (Salzbodenwarf) im Rahmen einer behutsamen Bebauung anzusehen. Daneben könnte auch, evtl. unter Einbindung gewerblicher Nutzungen, ein Bereich südlich an der L 191 zwischen Tankstelle und Kirchwarf für eine bauliche Erweiterung in Frage kommen (vgl. auch Kap. 6.5). Anzustreben ist eine nicht volle Lücken- bzw. Freiflächenbebauung. Es sollte möglichst keine in die Fläche gehende Bebauung erfolgen, diese sollte sich vielmehr an der bisherigen Siedlungsstruktur orientieren.

Entsprechende Planungen würden ebenfalls keine stark beeinträchtigenden Konflikte nach sich ziehen, da auch hier keine für den Naturschutz wertvollen Flächen liegen (Intensivgrünland - Flächen von allgemeiner Lebensraumqualität bzw. Acker - Flächen von geringer Lebensraumqualität). Eine harmonische Eingliederung und Abschirmung zur freien Landschaft müßte aber gewährleistet werden. Es könnte hiermit eine behutsame Bebauung, ohne ein zu großes Vordringen in die freie Landschaft, erreicht werden.

Bei allen möglichen Baugebietserweiterungen ist von einer problemlosen Erschließung auszugehen, da jeweils direkt an bereits bebaute Bereiche angeschlossen wird und Straßenzüge stets randlich der o.g. Gebiete verlaufen.

Werden im Rahmen einer Baugebietsausweisung im Außenbereich über einen Bebauungsplan die angesprochenen Biotoptypen mit allgemeiner Lebensraumqualität beansprucht, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde Ockholm behält sich vor, diese entweder integriert im Bereich der zu bebauenden Flächen durchzuführen oder hierfür die im Landschaftsplan gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und hierunter die gesondert markierten „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ heranzuziehen (vgl. Karte Maßnahmen- und Entwicklungskonzeption - Anlage 7 und Kap. 5.6).

Die Bauleitplanung sollte bei einer Ausweisung der Wohnbaufläche auf eine nicht zu stark komprimierte Bebauung bzw. eine nicht zu hohe Versiegelung achten, um eine den Ansprüchen der Landschaftsplanung gerecht zu werdende Durchgrünung des Wohnbaugebietes zu ermöglichen. Daraus ergeben sich Forderungen an die kommunale Bauleitplanung.

6.3 Wohnbaugebiete - Vorgaben für eine umweltverträgliche Bauleitplanung

Die im Kap. 6.2 und 6.5 genannten Vorschläge zur Siedlungserweiterung im Außenbereich wären im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auszuweisen. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 1 und 3 ist eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Dorfgebiet" oder "Mischgebiet" möglich.

Um einer Durchgrünung der Wohn- bzw. neuen Dorfgebiete Vorschub zu leisten und dem Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden, sind fachliche Anforderungen an die entsprechenden Bebauungspläne zu stellen.

Einer Begrenzung der Bebauungsdichte kann durch die Festsetzung einer mittleren Grundflächenzahl entgegengekommen werden. Eine derartig festgeschriebene Grundflächenzahl ermöglicht sowohl eine ausreichende Durchgrünung und einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt als auch eine baulich angemessene Ausnutzung der räumlich begrenzten Fläche.

Um Minimierung und ausreichenden Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in vollem Umfang zu gewährleisten wird eine Festsetzung von Baumpflanzungen, von den Wasserhaushalt schonenden Versickerungssystemen und eine allgemeine extensive Dachbegrünung von Garagen, Carports und anderen geeigneten Dachflächen vorgeschlagen.

Der Einbezug von ausreichend bemessenen Frei- bzw. Grünflächen innerhalb eines Baugebietes schafft bei entsprechender Ausstattung ebenfalls einen Ausgleich. Dabei sind die vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile, wie hier insbesondere die ebenerdige Gehölzreihen, zu integrieren.

Die Festsetzung von maximal eingeschossigen Gebäuden im Planungsgebiet ist zu empfehlen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren und um das bestehende Ortsbild fortzuführen. Die Berücksichtigung energiesparender Wohnbauweisen bei Bebauung und Erschließung der Planungsgebiete sollte ebenfalls angedacht werden.

Können die oben genannten sinnvollen grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des jeweiligen Baugebietes (z.B. Anlage einer Sukzessionsfläche), die in Anlehnung an die im Landschaftsplan genannten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgen, nicht zu einer vollständigen Kompensation der Eingriffe beitragen, müssen geeignete Ausgleichs- bzw. dann Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden. Hierfür eignen sich insbesondere Flächen südlich dieser möglichen Bauflächen und hier nördlich an den Süderdeich anschließend. Diese Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, binden jedoch an wertvollere Biotopbereiche (NSG „Nordfriesisches Wattenmeer“, Wehlen) und an bereits schon extensiv genutzte Flächen an. Ebenso eignet sich eine bislang eher intensiv genutzte Grünlandfläche nördlich des Gewässers Ackschlott und direkt östlich des Speicherbeckens für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Extensivierung, Entwicklung von Feuchtgrünland). Im Rahmen einer möglichen „Ökokontoregelung“ könnten hiervon jeweils abschnittsweise, nach dem ermittelten Bedarf, Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden (vgl. auch Kap. 5.6. entsprechend). Mögliche Maßnahmen in diesem Bereich sollen sich an dem Gesamtkonzept des Landschaftsplanes orientieren und sind in Kap. 5.6 und in der Karte Maßnahmen- und Entwicklungskonzeption dargestellt.

Unter Berücksichtigung oben formulierter Vorgaben an die kommunale Bauleitplanung ist einer dem Bedarf angepassten Siedlungserweiterung und damit einer lokalen und regionalen Entwicklung nichts entgegenzusetzen. Die Einbindung von Freiflächen sowie die Durch- und Eingrünung stellen zudem anrechenbare Größen in der Ausgleichs-Eingriffs-Bilanzierung dar, so daß möglicherweise dennoch anfallende Kompensationsmaßnahmen (s.o.) geringer ausfallen würden.

Zusammenfassend lassen sich die Aspekte der Vermeidung und Minderung hinsichtlich einer Siedlungserweiterung wie folgt zusammenfassen:

- Flächensparende Planung; ein geringerer Flächenverbrauch vermindert zu erwartende Konflikte in erheblichem Maße und führt zudem zu einer Verringerung der notwendigen Ausgleichsleistung.
- Möglichst geringer Versiegelungsgrad; in hierfür angebrachten Bereichen sind durchlässige Oberflächenbeläge zu wählen, beispielsweise bei Auffahrten und Stellplätzen, hierdurch findet eine geringere Beeinträchtigung der Böden statt und zudem werden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate teilweise erheblich gemindert.
- Errichtung von die Versickerung unterstützenden Einrichtungen, wie zum Beispiel Versickerungsmulden im Bankettbereich bzw. auf den Grundstücken selbst oder Regenrückhaltebecken, nach vorheriger Feststellung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens; die Ableitung des Oberflächenwassers aus einem Regenklärbecken in weiterführende Entwässerungsanlagen sollte über flache, offene Gräben bzw. Grabenmulden erfolgen; durch diese Maßnahmen werden vermehrt Versickerungsmöglichkeiten für das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser geschaffen, so daß hierdurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermindert wird.
- Durchgrünung des neuen Baugebietes durch Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen, auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum sowie durch den Erhalt und die Neuanlage von ebenerdige Gehölzreihen und durch Fassaden- und Dachbegrünungen; stark durchgrünte Siedlungsbereiche werten das Ortsbild erheblich auf.
- Eingrünung der so geschaffenen neuen Ortsränder, hierdurch wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen, der die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und demzufolge der ortsnahen Erholungseignung vermindert.
- Eine orts- bzw. landschaftsangepaßte Bauweise, die in ihrer Höhe nicht zu sehr von den bestehenden Bereichen abweicht und die sich auch im Baustil an das bestehende Ortsbild anlehnt, kann Konflikte betreffend Landschaftsbild, Erholung und Ortsbild vermindern.

6.4 Gewerblich genutzte Bereiche - Vorhandene Situation

Bauleitplanerisch sind bislang im Gemeindegebiet keine Gewerbestandorte ausgewiesen worden. Außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung befindet sich vier Gastwirtschaften, eine Bäckerei, eine Landmaschinenschlosserei, eine Tankstelle, ein Heizungsmontagebetrieb und zwei Baugeschäfte in der Gemeinde. Von diesen Gewerbebetrieben gehen kaum Beeinträchtigungen aus, die die umliegenden hauptsächlich wohnbaulich genutzten Bereiche belasten könnten. Von einer Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch die Gewerbebetriebe ist ebenfalls nicht auszugehen.

6.5 Gewerblich genutzte Gebiete - Zukünftige Entwicklung aus Sicht von Natur und Landschaft

Eine Ausweisung von gesonderten Gewerbegebieten ist im Gemeindegebiet von Ockholm nicht geplant. Im unter 6.2 bereits genannten Bereich an der L 191 zwischen Tankstelle und Bebauung im Umfeld der Kirchwarft könnten jedoch auch in die dörfliche Struktur passende gewerbliche Nutzungen (Handwerksbetriebe z.B.) integriert werden. Hier würde sich dementsprechend bei Bedarf die Ausweisung eines "Dorfgebietes" oder "Mischgebietes" eignen.

Für evtl. notwendig werdende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und für weitere umweltverträgliche Vorgaben sind die entsprechenden Ausführungen in Kap. 6.3 heranzuziehen. Gleiches gilt bezüglich der zu berücksichtigenden Aspekte von Vermeidung und Minderung.