

GEMEINDE SIMONSBERG

KREIS NORDFRIESLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 1. ÄNDERUNG

(Vereinfachtes Verfahren nach §13a BauGB)

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss und Genehmigung 02 | 2020

Aufgestellt:

Inhaltsübersicht:

1	Allgemeines	3
2	Plangebiet / Geltungsbereich	3
3	Grundlagen, Gründe und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes.....	3
4	Planerische Vorgaben.....	4
4.1	Landesentwicklungsplan	4
4.2	Regionalplan	5
4.3	Landschaftsrahmenplan	5
4.4	Flachennutzungsplan.....	5
5	Festsetzungen.....	6
6	Wesentliche Auswirkungen.....	6
7	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
7.2	Wasserversorgung.....	6
7.3	Stromversorgung.....	7
7.4	Telekommunikation.....	7
7.5	Abwasserbeseitigung.....	7
7.6	Oberflächenwasserentsorgung	7
7.7	Abfallbeseitigung.....	7
8	Denkmalschutz	7
9	Immission	8
10	Alternativen	8
11	Bilanzierung Eingriff/Ausgleich	8
12	Rechtsgrundlage	8

1 Allgemeines

Die Gemeinde Simonsberg hat in Ihrer Sitzung beschlossen, für das Gebiet, „nordlich von Karkenfenn, östlich des Mühlendeichs, südlich der Dorfstraße und westlich der vorhandenen Bebauung“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzustellen.

Die Gemeinde hat ca. 795 Einwohner und grenzt an die Stadt Husum.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, um die gewünschte bauliche Entwicklung und den Bedarf nach anderen Wohnformen entwickeln zu können.

2 Plangebiet / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Lage des Gemeindegebietes von Simonsberg, nordlich von Karkenfenn, östlich des Mühlendeichs, südlich der Dorfstraße und westlich der vorhandenen Bebauung.

Der Änderungsbereich ist ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 und hat eine Größe von insgesamt ca. 1100m². Es ist die Fläche eines nicht bebauten Wohngrundstückes (Nr. 1) der Siedlung und einer kleinen Teilfläche der anliegenden öffentlichen Grünfläche, die als Spielfläche ausgewiesen ist. Der Planbereich ist durch umliegende Wohnbebauung eingefasst.

Die Erschließungsstraße Karkenfenn endet in dem am Planbereich anliegenden Wendekreis. Eine anliegende fußläufige Anbindung des Planbereiches an die Dorfstraße ist weiterhin vorhanden.

3 Grundlagen, Gründe und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Planungsanlass ist die Notwendigkeit, die Bauleitplanung an die tatsächlichen Erfordernisse anzupassen. Die Gemeinde Simonsberg stellt sich mit der Änderung, auf die mit den Jahren veränderte Bevölkerungsstruktur und den dadurch geänderten Wohnraumbedürfnissen ein. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird erforderlich, um einem Teil des Bedarfs an mietbaren Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden.

Anlass ist die konkrete Nachfrage von Bürgern aus der Gemeinde Simonsberg, die eine Wohnung benötigen. Diesem verstärkten Wunsch der Wohnraumbedürfnisse nach kleineren Senioren- und Singlehaushalten möchte die Gemeinde als Eigentümer der Fläche nachkommen.

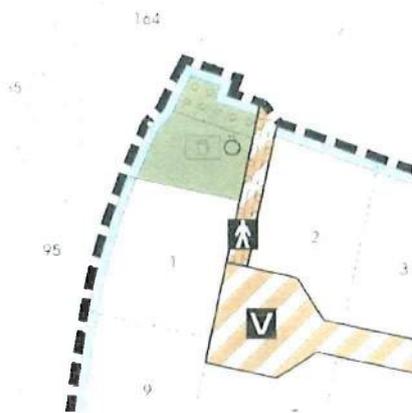
Da der Gemeinde kein Grundstück in der benötigten Größe und Ausweisung zur Verfügung steht, wird der Planbereich entsprechend angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (von 1997) wurde ursprünglich erforderlich, um den Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen zu decken. Andere Wohnformen, die für die Erstellung der jetzt

benötigten Bauform erforderlich sind wurden zu diesem Zeitpunkt in dem Änderungsbereich nicht angedacht.

Die Nutzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In dem Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist weiterhin eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Teilbereich der urspr. öffentlichen Grünfläche, Spielplatz wird für die Planung als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Die verbleibende öffentliche Grünfläche bleibt weiterhin als Spielplatz erhalten.



Auszug: Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Simonsberg

Das für die Gemeinde erforderliche und bereits geplante Gebäude wird dadurch drei ebenerdige und u.a. altengerechte Wohneinheiten aufnehmen. Die Voraussetzung für die Realisierung der von der Gemeinde geplanten und benötigten Wohnform ist durch geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohngrundstückes, die erhöhte Ausnutzung des Grundstückes und durch die Zulässigkeit geringer Änderung der Gestaltungsfestsetzungen erfüllt.

Weitere Veränderungen der bestehenden Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

4 Planerische Vorgaben

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Simonsberg eine Eignung als konfliktarmer Standort für die Weiterentwicklung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes aufweist.

4.1 Landesentwicklungsplan

Mit dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst auf der Grundlage des Landesentwicklungsgrundsatzgesetzes (LEGG 1995).

Die Gemeinde Simonsberg liegt im äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt der Stadt Husum und ist Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß 2.7. „**Städtebauliche Entwicklung**“ sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Simonsberg gehört zum Planungsraum V, der die Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland sowie die kreisfreie Stadt Flensburg umfasst.

Im Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002) werden die Ziele des Landesraumordnungsplanes ergänzt und konkretisiert. Unter anderem war der Landschaftsrahmenplan (2002) Grundlage für seine Erarbeitung.

Der Planungsraum V ist u.a. durch eine geringe Bevölkerungsdichte, einen hohen Anteil der Landwirtschaft und einen wachsenden Anteil des Fremdenverkehrs gekennzeichnet.

Simonsberg ist aufgenommen als ländlicher Raum, ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen, angrenzend an Nationalpark S-H Wattenmeer und angrenzende Küstenstreifen

4.3 Landschaftsrahmenplan

In Karte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum V (2002) finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

In Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes ist der Planbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Weitere Darstellungen sind für das Plangebiet nicht enthalten.

4.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Simonsberg aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet als Fläche für die Wohnbebauung dargestellt.

Die zukünftige Überplanung des Geltungsbereiches stimmt mit der bestehenden Ausweisung im Flächennutzungsplan und mit der derzeitigen Nutzung der umliegenden Bereiche überein.



Auszug: 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simonsberg

5 Festsetzungen

Planungsziel ist die Realisierung eines eingeschossigen, ebenerdigen Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten. Die Gemeinde möchte städtebaulich auf die aktuell veränderten Lebensstrukturen mit dem dadurch geänderten Wohnraumbedarf in Simonsberg eingehen. Um dieses für den Geltungsbereich ermöglichen zu können behalten die Festsetzungen des Text Teil B des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Simonsberg ihre Gültigkeit es werden jedoch Änderungen für den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 vorgenommen.

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,3 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die GRZ liegt hierbei im Vergleich zu dem urspr. Bebauungsplan über der dort festgesetzten GRZ von 0,20. Dies ist bewusst so gewählt, um die gewünschte Bebauung mit ebenerdigen Wohnungen auch für seniorenrechtliches Wohnen zu ermöglichen und eben diese Wohnformen zu fordern.

Damit sich das Gebäude zurückhaltend in die bestehende Wohnbebauung einfügt wird die Dachneigung entsprechend der benötigten ebenerdigen Bauform ohne Dachgeschoss, die laut Ausgangsbauungsplan mindestens 45° betragen musste, aufgrund des gewünschten Bautyps auf mindestens 30° angepasst. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudebreite werden aufgehoben um die Gebäudeform zeitgemäß flexibler anpassen zu können.

Die weiteren textlichen Festsetzungen sind durch die Änderung nicht betroffen.

6 Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert. Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der vorhandene Erschließungsstraße Karkenfenn von der Straße Muhlendeich in das nordlich liegende Plangebiet bleibt erhalten. Diese Erschließungsstraße endet in einem Wendekreis, so dass die Zuwegung für Versorgungsfahrzeuge bis zu unserem Planbereich, dem auch urspr. am weitesten südlich liegenden Grundstück gewährleistet ist. Die nordöstlich zum Planbereich anliegende fußläufige Anbindung zur Dorfstraße bleibt erhalten.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt weiterhin zentral über den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt wie bisher in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch Anschluss an die Netze des örtlichen Versorgers.

7.4 Telekommunikation

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger nach §78 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird sichergestellt.

Eine neuerliche Ausbauentcheidung wird für diesen Bereich nicht mehr getroffen, da das Baugebiet bereits erschlossen ist. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann..

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über das vorhandene Ortsnetz.

7.6 Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit wie auf den bebauten Grundstücken versickert werden. Die getroffenen Festsetzungen beachten einen schonenden Flächenverbrauch ohne unnötige Flächenversiegelungen.

7.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird weiterhin durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft wahrgenommen.

8 Denkmalschutz

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Es ist jedoch darauf zu achten, 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 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.

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

9 Immission

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen verändert zu bewertenden Anforderungen an den Immissionsschutz.

10 Alternativen

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 5 überwiegend als allgemeines Wohngebiet und in dem gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es stehen der Gemeinde keine Wohnbauflächen in der benötigten Größe zur Verfügung

11 Bilanzierung Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen des Umweltberichts der ursprünglichen B-Plans Nr. 5 wurde eine Bilanzierung des Eingriffs sowie des benötigten Ausgleiches angefertigt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

12 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen

Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Innenbereich vorsieht.

Diese Voraussetzung ist gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 (Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 432 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Dennoch wurden eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung durchgeführt. Die Anregungen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannter Schutzgüter.

Unberührt der Regelung im § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten sind nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind keine geschützten Biotope betroffen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert am 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002

(Die Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.02.2020 gebilligt.)

Simonsberg, den 22.7.20

A. Fiedler

Die Bürgermeisterin

