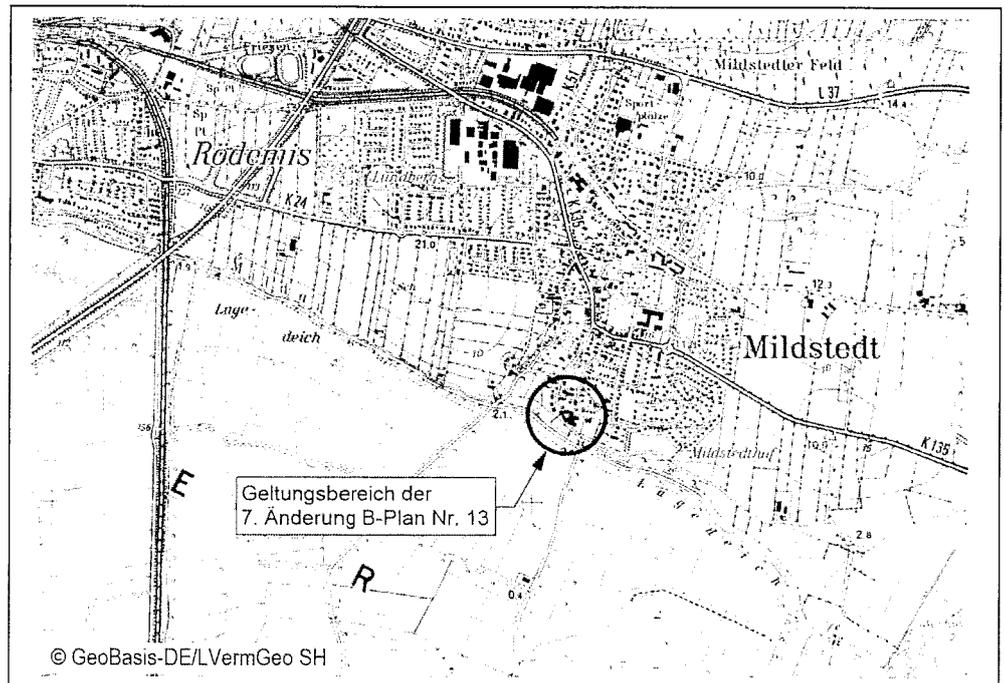

Gemeinde Mildstedt

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

gemäß § 13a BauGB

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Mildstedt**
Kreis Nordfriesland

Planung: **O L A F**
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. M. Mäurer
Dipl.-Ing. C. Berndt

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

BEGRÜNDUNG	2
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.....	3
2 Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1 Umgebung des Plangebietes	3
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	3
2.3 Erschließung	4
3 Inhalte des Planes.....	4
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	4
3.2 Bauflächen	4
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
3.3 Verkehrserschließung.....	5
3.4 Technische Ver- und Entsorgung.....	5
3.4.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung	5
3.4.2 Elektroenergie- und Erdgasversorgung.....	6
3.4.3 Löschwasser	6
3.4.4 Telekommunikation	6
3.4.5 Müllentsorgung.....	6
3.5 Immissionsschutz.....	6
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft	7
3.7 Hinweise	7
4 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.....	7
5 Abschließende Erläuterungen.....	8
5.1 Maßnahmen der Bodenreueordnung und Kosten der Planrealisierung.....	8



Begründung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mildstedt plant mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 eine Anpassung der Baugrenzen, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Flurstücks zu Gunsten der Wohnnutzung zu ermöglichen.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, die sich auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 13 bezieht, wurden in diesem landwirtschaftlich genutzten Bereich die Baugrenzen aus dem Ursprungsplan übernommen. Da die landwirtschaftlichen Gebäude im westlichen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes nun nicht mehr für die Tierhaltung genutzt werden, bietet sich die westliche Freifläche für eine bauliche Nachverdichtung an. Um eine Wohnbebauung auf dieser Fläche zu ermöglichen, soll das Baufenster dementsprechend angepasst werden.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 643 m² und befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Mildstedt nordöstlich der Straße „Osterreihe“, südlich der Straße „Achterum“ und südwestlich der Straße „Mittelweg“.

Es umfasst das Flurstück 99/12 und teilweise das Flurstück 376 der Flur 5 der Gemarkung Mildstedt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOB. S. 369)
- Satzungen der Gemeinde Mildstedt

1.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei 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 am 29.04.2021 stattgefunden.

Es handelt sich bei dem Planvorhaben um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m², die durch neue Bauflächen entstehen könnte, wird nicht überschritten.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Dorfgebiets am südlichen Rand der Ortslage Mildstedts. Direkt nördlich schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Südwesten führt die Gemeindestraße „Osterreihe“. Weiter südwestlich schließt ein einreihig bebautes allgemeines Wohngebiet an, welches den Abschluss der bebauten Ortslage Richtung Westen, zum Lagedeich, bildet. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die vorhandenen Stallungen für die Haltung von Pferden nutzt, wobei für die westlichen Gebäude diese Nutzung nun aufgegeben wurde.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört einem landwirtschaftlichen Betrieb an und wird derzeit als hofzugehörige Grünfläche genutzt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13, 5. Änderung, befindet es sich innerhalb eines Dorfgebiets.



2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Osterreihe“. Richtung Norden mündet die „Osterreihe“ in die durch den Ort führende Kreisstraße K 135 „Hauptstraße“, die Mildstedt mit der benachbarten Gemeinde Rantrum verbindet.

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das städtebauliche Entwurfskonzept, das entlang der Straße „Osterreihe“ eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, bleibt erhalten. Dementsprechend wird an der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgehalten, um den dem dörflichen Siedlungscharakter entsprechenden Grad der Versiegelung zu erhalten.

Wie bereits eingangs beschrieben, wurden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, die sich auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 13 bezieht, in diesem landwirtschaftlich genutzten Bereich die Baugrenzen aus dem Ursprungsplan übernommen. Da die landwirtschaftlichen Gebäude im westlichen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes nun nicht mehr für die Tierhaltung genutzt werden, bietet sich die westliche Freifläche für eine bauliche Nachverdichtung an. Um eine Wohnbebauung auf dieser Fläche zu ermöglichen, soll die Lage der Baugrenzen dementsprechend angepasst werden.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.

3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde Mildstedt hält weiterhin an der offenen Bauweise fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll lediglich die Lage der Baugrenzen an die nördlich vorhandenen Bebauung bzw. ihre Baugrenzen entlang der Straße „Osterreihe“ angepasst werden.

3.2.3 Örtliche Bauvorschriften

In dem gewachsenen alten Dorfgebiet Mildstedts entsprechen die vorhandenen Straßenbreiten nicht dem in den letzten Jahrzehnten stark gewachsenen Verkehrsaufkommen und den inzwischen breiteren Fahrzeugen. Gerade auch der Begegnungsfall zwischen im Straßenbereich geparkten Fahrzeugen und den inzwischen sehr breiten und großen landwirtschaftlichen Maschinen, die diese Straßen ebenfalls passieren müssen, führten in der letzten Zeit zu großen Konflikten. Des Weiteren hat die Erfahrung gezeigt, dass die Festsetzung, für Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzuhalten, dem heutigen Standard eines Zweipersonenhaushalts, der in



der Regel zwei Autos besitzt, nicht mehr entspricht. Die Gemeinde Mildstedt hat daher beschlossen, mindestens 2 Stellplätze je Grundstück vorzusehen. Für Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten wird die Anzahl der je Wohneinheit vorzuhaltenden Stellplätze auf 1,5 festgesetzt.

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften mittels eines Bußgeldes ahnden zu können, wird unter dem Punkt Ordnungswidrigkeiten auf eine Bußgeldvorschrift hingewiesen. Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften der gestalterischen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Alle weiteren Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 bleiben bestehen.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Osterreihe“ ausgehend erschlossen.

3.4 Technische Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan behalten sich die Stadtwerke Husum Netz GmbH vor, die öffentlichen Versorgungsnetze anzupassen bzw. zu sanieren. Hierfür wird um Benachrichtigung gebeten, welche Oberflächenarbeiten in den angrenzenden öffentlichen Bereichen vorgesehen sind, damit eine rechtzeitige Absprache zur Terminkoordination erfolgen kann.

Die Stadtwerke Husum bitten um eine frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung (10 Wochen vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten), damit die Anforderungen an die Versorgungssysteme ausreichend berücksichtigt werden.

3.4.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Für die Versorgung mit Trinkwasser soll an das in der Straße „Osterreihe“ befindliche Ortsnetz angeschlossen werden.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Husum Abwasserentsorgung steht im öffentlichen Bereich der Straße „Osterreihe“ kein Schmutzwasserkanal zur Verfügung. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist nur unter den nachfolgend genannten Gesichtspunkten gesichert. Vor der Planung des Hochbaus ist eine Abstimmung mit der Stadtwerke Husum Abwasserentsorgung zwingend erforderlich.

Ein Anschluss im Freigefälle an den Schacht Osterreihe 31 ist höhenmäßig zu überprüfen und nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers und Eintragung eines Leitungsrechtes sowie einer vertraglichen Vereinbarung möglich. Auch aus Gründen der Rückstausicherung ist der Einbau einer Hebeanlage wahrscheinlich technisch die bessere oder sogar einzige Lösung.

Für den Anschluss über das Grundstück „Osterreihe“ 35 im Mittelweg sind ebenfalls entsprechende Leitungsrechte einzutragen und vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Der Bau einer Hauskläranlage ist nicht möglich.



Des Weiteren gibt die Stadtwerke Husum Abwasserentsorgung den Hinweis, dass eine zusätzliche Möglichkeit der Entsorgung von Schmutzwasser in diesem Bereich und in dieser oben beschriebenen Form für die Zukunft nicht mehr besteht.

Die mögliche Entwicklung des Gebietes „Osterreihe“, „Lagedeich“, „Mildstedthof“ ist in einem gemeinsamen Gespräch (Gemeinde Mildstedt, DHSV, Stadtwerke Husum Abwasserentsorgung) zu erörtern.

3.4.2 Elektroenergie- und Erdgasversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 soll über die vorhandenen Netze für Elektrizität und Erdgas erfolgen.

3.4.3 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Gemeinde Mildstedt. Sollten weitere Hydranten für den Objektschutz erforderlich sein, so sind die Angaben bei den Stadtwerken Husum Netz GmbH einzureichen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen.

3.4.4 Telekommunikation

Seitens der Telekom bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind.

Die ungefähre Lage der Leitungen ist in die Planzeichnung aufgenommen. Da die Planauskunft der Telekom jedoch eine veraltete und ungenaue Plangrundlage beinhaltet, ist die Lage sehr ungenau und mittels Suchgräben zu überprüfen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine offizielle Planauskunft bei der Telekom anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.

Hinsichtlich erforderlicher kostenpflichtiger Änderungen / Umlegung von Anlagen der Telekom ist eine frühzeitige Einbindung der Telekom erforderlich. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrensenservice der Telekom in Verbindung setzen.

Die Infrastruktur der BürgerBreitbandNetz Gesellschaft verläuft unmittelbar vor dem Planbereich im Gehweg.

3.4.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage in Ahrenshöft.

3.5 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.



3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Es werden keine Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als nicht auszugleichen.

3.7 Hinweise

Teil A – Planzeichnung:

Die zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 innerhalb des entsprechenden Geltungsbereichs.

Teil B – Textliche Festsetzungen:

Die Festsetzung unter dem Punkt (1) *Garagen und Nebenanlagen* ergänzt die entsprechende örtliche Bauvorschrift unter dem Punkt (5) *Garagen und Nebenanlagen* des Teil B - Textliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.

Der Punkt (2) *Ordnungswidrigkeiten* ergänzt die örtlichen Bauvorschriften des Teil B - Textliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.

Alle weiteren Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 bleiben bestehen.

Bodendenkmalpflege:

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.

4 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.



Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Natura-2000 Gebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen keine FFH-Gebiete.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerörtliche Fläche handelt, die von bebauten Flächen eingerahmt wird, wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes stattfindet.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird nicht ausgegangen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Boden ist die Flächenversiegelung zu minimieren. Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Es wird an einer GRZ von 0,25 festgehalten.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Bodenneuordnung und Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenneuordnung sind erforderlich.

Die Kosten der Planrealisierung trägt der Vorhabenträger.

Die Begründung wird gebilligt.

Mildstedt, den 10.01.22



Tilte Jacobsen
(Bürgermeisterin)