

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Simonsberg
- Kreis Nordfriesland -

1. Gründe für die Aufstellung des Planes und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung der Verwirklichung von Baulandbereitstellung, das vorrangig einheimischen Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Gemeinde ist Eigentümerin der überplanten Baulandflächen.

Der Bebauungsplan soll nördlich der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße "Siedlungsweg" entstehen. Die Gemeinde hat sich nach längeren Bemühungen und Abwägungen verschiedener Standorte, besonders im Ortsteil Finkhaushallig, für diesen Bereich entschieden. Die Landesplanungsbehörde hat festgestellt, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes das vorhandene Baugebiet im Siedlungsweg erweitert wird und kein neuer Siedlungsansatz entsteht. Der Schwerpunkt weiterer baulicher Entwicklung der Gemeinde soll sich, langfristig gesehen, an diesem Standort vollziehen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Für die Realisierung des Planes wird ein Zeitraum von acht bis zehn Jahren zugrunde gelegt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 3,4 ha. Geplant sind 26 Wohnbaugrundstücke. In Anlehnung an das bestehende Baugebiet, in südlicher Nachbarschaft, ist das Maß und die Art der Nutzung festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken in der westlichen und nördlichen Randlage ist auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Eine entsprechende Konzentration von Wohneinheiten in diesem Bereich hält die Gemeinde für vertretbar. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ist aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlich. Die Grundstückskosten für diese Gebäude sind entsprechend günstiger und mindern demnach auch die Baukosten insgesamt. Wirtschaftlich schwächeren Bauinteressenten wird hierdurch der Schritt zum Eigenheim erleichtert.

Die Gemeinde führt z. Z. Verhandlungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (etwa 8 Einheiten). Für den Fall des Scheiterns der Verwirklichung an dem geplanten Standort ist ein Bereich (ca. 2 500 m²) im B-Plan für diese Anlage vorgesehen. Für dieses Grundstück ist lediglich eine offene Bauweise festgesetzt, um die Errichtung der für diese Anlage vorgesehenen Hausgruppe zu ermöglichen. Sollte die Seniorenanlage jedoch - wie geplant - in einem dichter besiedelten Ortsteil realisiert werden, soll dieses Grundstück geteilt und entsprechend der angrenzenden baulichen Nutzung bebaut werden. Die Gemeinde hat für diesen Fall die Möglichkeit der privatrechtlichen Sicherung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages.

Die Gemeinde wird entsprechend dem Verlauf des Verkaufes der Baugrundstücke ein Baugrundstück für die Vorhaltung eines Kinderspielplatzes vorsehen. Besonders im Beginn der B-Planrealisierung sieht die Gemeinde keinen zwingenden Grund zur Vorhaltung dieses Spielplatzes. Erfahrungsgemäß spielen Kleinkinder auf den Hausgrundstücken unter der Aufsicht Familienangehöriger. Größere Kinder nutzen die Spielplätze kaum, sondern spielen im freien Gelände außerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde wird jedoch die Entwicklung im Plangebiet beobachten und entsprechend handeln.

2. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 des BauGB. Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Umlegungen sind nicht erkennbar.

4. Versorgungseinrichtungen

a) Die W a s s e r v e r s o r g u n g erfolgt über den WBV Eiderstedt und ist gesichert. Bei der Herstellung der Versorgungsleitungen ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung einschließlich der Hydranten vorzuhalten.

b) Für die A b w a s s e r b e s e i t i g u n g wird z. Z. ein Entwurf aufgestellt. Geplant ist eine Kläranlage, die gleichzeitig auch für die bestehende Wohnbebauung am Siedlungsweg bemessen wird. Die Lage dieser Kläranlage ist im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

Der Gemeinde Simonsberg ist bekannt, daß vor Fertigstellung der Kläranlage Baugenehmigungen für die Bebauung des Plangebietes nicht erteilt werden können.

c) Für die O b e r f l ä c h e n e n t w ä s s e r u n g wird im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland ein entsprechender Antrag eingereicht. Das anfallende Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke soll weitestgehend auf den betreffenden Grundstücken versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden. Der Entwässerungsgraben zwischen dem bestehenden und dem Neubaugebiet liegt in der Unterhaltung der Gemeinde. Für evtl. Reinigungsarbeiten am Graben sollte dem beauftragten Personal Zugang zum Graben gewährt werden.

d) Die S t r o m v e r s o r g u n g erfolgt über die bestehenden Leitungen der Schlesweg und ist gesichert. An der Westgrenze des Plangebietes zur L 244 liegt ein Ortsnetz- und ein 20-kV-Erdkabel 60 bzw. 80 cm unter Gelände. In diesem Bereich sind flachwurzelnde Gehölze zu pflanzen und bei Bauvorhaben entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Eine Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger vor Beginn der Arbeiten wird empfohlen.

e) Die M ü l l e n t s o r g u n g erfolgt auf Amtsebene zur Mülldeponie nach Ahrenshöft.

5. Grün

Das Plangebiet liegt in einer freien Marschlandebene ohne jeglichen Bewuchs. Lediglich am Südrand ist ansatzweise ein Buschbestand als Gebietsrandbepflanzung des Baugebietes des Siedlungsweges vorhanden.

Eine massive Anpflanzung als Schirm gegen Wind, Schall und Sicht ist zur Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet im Plan entsprechend festgesetzt. Als Pflanzmaterial ist ausschließlich heimisches Gehölz zu verwenden. Für die Zusammenstellung der Gehölzarten wird die untere Landschaftspflegebehörde des Kreises Nordfriesland beteiligt. Grabenböschungen im Bereich der Pflanzstreifen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen entlang der L 244 und der Nordgrenze des Plangebietes soll eine Aufwallung bis zu 1,50 m Höhe eingebaut werden. Dieser Wall soll jedoch mit geringer Neigung, also einer Breite am Fuß, mindestens 6,00 m betragen. Durch dieses Bauwerk wird der Sicht- und Schallschutz besonders im Neubaustadium beträchtlich erhöht. Die Kosten dieser Maßnahme trägt die Gemeinde.

6. Erschließung und Kosten

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Heide wurde die Zufahrt zur L 244 festgelegt. Eine andere Erschließungsmöglichkeit ist aus Grundstückseigentumsverhältnissen (vom Siedlungsweg) nicht möglich.

Die Herstellung dieses Anschlusses an die L 244 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Heide erfolgen. Rechtzeitig vor Baubeginn sind dem Amt Planunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Direkte Zugänge und Zufahrten sind außer den im Plan festgesetzten zur L 244 nicht zulässig.

Eine Berechnung der Schallemission des Straßenverkehrs nach DIN 18005, unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Verkehrsmenge der Verkehrsmengenkarte des Landes Schleswig-Holstein, ergibt keine Überschreitung der zulässigen Werte für das Wohngebiet. An der Ostseite der L 244 ist südlich der festgesetzten Trafostation eine Busbucht vorgesehen. Die Herstellung dieser Anlage ist ebenfalls mit dem Straßenbauamt Heide abzustimmen.

Für die innere Erschließung ist im Plangebiet eine Ringstraße geplant; verkehrsberuhigende Maßnahmen behält die Gemeinde sich im Rahmen der Planung vor. Im Norden und Osten sind Anschlußstücke für evtl. langfristige Erweiterungsplanungen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der L 244 ein Fußweg festgesetzt. Dieser Weg dient der Verbindung der beiden Wohngebiete und der Zuwegung zur vorhandenen Bushaltestelle. Über die Höhe der anfallenden Erschließungskosten kann vor Abschluß aller Vorplanungen keine genaue Aussage getroffen werden.

Für die fußläufige Verbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet ist im südöstlichen Plangebiet der vorhandene Graben als zu verrohren festgesetzt. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Landschaftspflegebehörde des Kreises Nordfriesland.

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach Abzug des Eigenanteiles (10 %) der Gemeinde entsprechend den geltenden Bestimmungen umgelegt.

Simonsberg, den 24. 11. 93



H. Bauer
Bürgermeister

