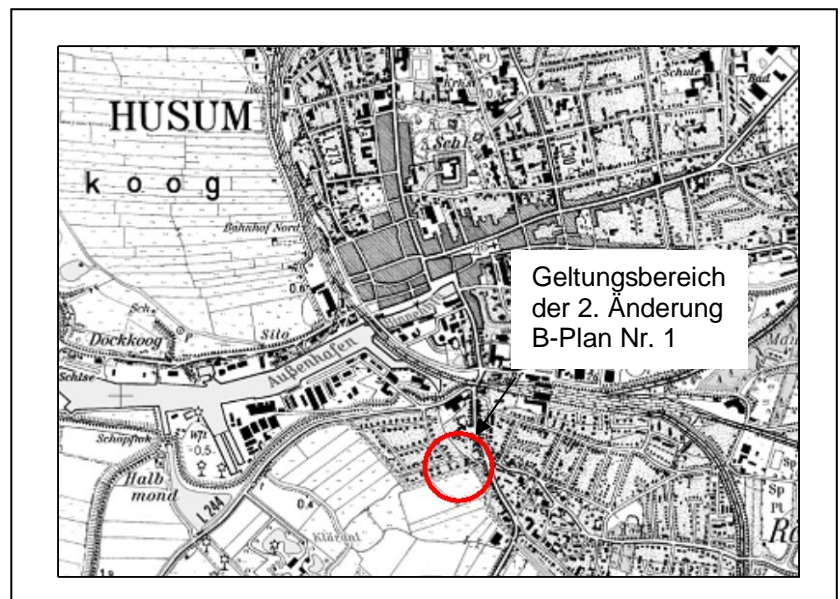


---

# Gemeinde Südermarsch

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 13a BauGB

### Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie u. Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Südermarsch**  
Kreis Nordfriesland

Planung: Planungsgruppe O L A F  
Bonin-Körkemeyer®  
Inhaber:  
Dipl.-Ing. Michael Mäurer  
Landschaftsarchitekt bdla

Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 04847/980  
Fax: 04847/483  
www.olaf.de

Bearbeiter: Elke Heilmann, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitektur

Stand: Entwurf für die öffentliche  
Auslegung

---

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Südermarsch hat am 17.07.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gefasst, um kurzfristig den Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in der Gemeinde zu befriedigen.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur-Nr. 207 soll ein bestehendes Gebäude abgerissen werden, dessen Sanierung sich im Hinblick auf die Anforderungen der aktuellen DIN 4108 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden nicht mehr lohnen würde. Stattdessen plant die Gemeinde den Neubau eines barrierefrei ausgebauten Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten für Senioren auf diesem Grundstück. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat hier eine GRZ in Höhe von 0,15 vorgesehen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Um den geplanten Neubau mit seinen Nebenanlagen realisieren zu können, wird eine Anpassung der GRZ auf 0,35 erforderlich.

### 1.1 Lage, Umfang und Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich entspricht den Grundstücksgrenzen der Flurnummer 207. Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Gemeinde Südermarsch an der Straße *Grüner Weg*, Ecke *Lagedeichsiezug*, Lagedeich Nr. 40. Es umfasst das Flurstück 207 der Flur 1 in der Gemarkung Südermarsch, Gemeinde Südermarsch, Kreis Nordfriesland.

### 1.2 Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Es werden gemäß 13a 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 § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

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

## 2 Inhalte der Planung

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Folgende Festsetzungen werden in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 1 neu definiert:

- Die Grundflächenzahl wird von 0,15 auf 0,35 erhöht.
- Darüber hinaus wird im Text Teil B eine Überschreitung für die auf dem Flurstück 207 verlaufende Zuwegung zum Grundstück mit der Flur-Nr. 206 um 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.



## **2.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Folgende Festsetzung wird in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 1 neu definiert:

- Die im Bebauungsplan Nr. 1 vom 11.7.1995 festgesetzte Erhaltung von Bäumen wird innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung aufgehoben.

Alle weiteren Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Südermarsch bleiben bestehen.

### Begründung:

Das bislang bestehende Gebäude muss abgerissen werden, da sich eine Sanierung aus energetischen Gründen nicht mehr lohnt.

Um das Grundstück Flur-Nr. 207 mit einem seniorenrechtlichen Wohnhaus für 3 Mietparteien neu bebauen zu können, muss die GRZ von 0,15 auf 0,35 angepasst werden. Da es sich hierbei um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, ist die Erhöhung der GRZ auch aus städtebaulichen Gründen nachvollziehbar und sinnvoll.

Die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 festgelegte Zufahrt für das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 206 (früher 198 T) wird mit dieser Änderung auf eine Breite von 4 m festgesetzt und die Überschreitung der Grundflächenzahl damit ebenfalls definiert.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 von 1995 dargestellten zu erhaltenden Bäume sind alle zwischenzeitlich gefällt worden. Momentan existieren keine erhaltenswerten Baumstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung. Damit entfällt diese Festsetzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Südermarsch, den .....

(Bürgermeister)

