


BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Süderbrarup

Auftraggeber:	Gemeinde Süderbrarup Bürgermeister Christian Hansen Amt Süderbrarup Königstraße 5 24392 Süderbrarup		
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 39 „Holmer Straße“		
Projekt-Nr.:	5-138-20	Gezeichnet:	Ko
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
	 Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de		
Verfahrensstand:	05.10.2020 Datum / Unterschrift		
	05.10.2020 Datum / Unterschrift		
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		
	<input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG)		
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		
	<input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)		
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss		
	<input type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss		
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)		
	<input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB)		
Verfahrensstand:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		
	<input type="checkbox"/> Andere: _____		

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Lage des Plangebietes	3
3.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
4.	Überörtliche Planungen	4
5.	Planungserfordernis und Standortwahl	5
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Verkehrliche Erschließung	7
7.2	Ver- und Entsorgung	7
8.	Umweltprüfung	9
9.	Immissionsschutz	9
10.	Brandschutz	9
11.	Durchführung der Maßnahme	9

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Süderbrarup beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Holmer Straße“. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das Gebiet auf Ebene des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO auszuweisen, wodurch eine bedarfsgerechte Nachverdichtung in Form einer Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sichergestellt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.06.2020.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte ebenfalls am 15.06.2020.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden erfüllt.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem 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 § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderbrarup stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit gewahrt.

2. Lage des Plangebietes



Quelle: Digitaler Atlas Nord

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße "Kastanienweg" und östlich der "Holmer Straße" am südöstlichen Rand der Ortslage Süderbrarup.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich weitestgehend durch eine bereits bestehende wohnbauliche Nutzung entlang des Verkehrsweges „Holmer Straße“ aus. Zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 27 und 33 befindet sich eine baulich nicht genutzte Lücke, welche aktuell als Gartenland genutzt wird. Ebenso verhält es sich mit der Fläche, welche sich in zweiter Reihe hinter den Grundstücken mit den Hausnummern 25 und 27 befindet. Diese Flächen dienen derzeit noch als Gartenland des Grundstückes mit der Hausnummer 27, sollen jedoch einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Entwurf 2018; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 –; Amtsbl. Schl.-H. 2018 Seite 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die Gemeinde Süderbrarup eine hervorgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahrnimmt: Die Gemeinde ist zentralörtlich als Unterzentrum eingestuft und erfüllt demnach eine entsprechende Versorgungsfunktion.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden ist allgemein Folgendes geregelt:

- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Entwurf 2018).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 6 LEP-Entwurf 2018).

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere den vorgenannten Punkten Rechnung getragen. Durch die Überplanung des vorhandenen Gebietes wird eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht.

5. Planungserfordernis und Standortwahl

Innerhalb des Plangebietes besteht die Absicht einer baulichen Entwicklung auf den bisher nicht genutzten Grundstücksflächen. Es liegen konkrete Bauanfragen vor und der bisherige Eigentümer der nicht bebauten Flächen, hat diese bereits an einen Interessenten veräußert. Während die Fläche entlang des Verkehrsweges „Holmer Straße“ zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 27 und 33 als Baulücke i. S. d. § 34 BauGB gilt und somit unmittelbares Baurecht für eine sich einfügende Bebauung besteht, ist eine Bebauung in zweiter Reihe ohne formelle Bauleitplanung aufgrund der fehlenden Vorprägung nicht möglich.

Aufgrund dieser Tatsache soll nun das Plangebiet in diesem Bereich überplant werden. Die Standortwahl erfolgt wegen der konkreten Nachfrage in Verbindung mit der städtebaulichen Lage des Gebietes. Im Norden ist das Plangebiet durch ein bestehendes Seniorenheim begrenzt, für welches aktuell kein Planungserfordernis besteht. Im Süden wird das Plangebiet bis an den „Kastanienweg“ herangeführt. Somit wird das Plangebiet im Bestand erfasst und überplant, sodass innerhalb des Gebietes im Sinne einer bedarfsgerechten Nachverdichtung eine adäquate Bebauung entstehen kann.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 8.616 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeines Wohngebiet:	7.880 m ²
Verkehrsflächen:	736 m ²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Holmer Straße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle unerwünscht sind und den Gebietscharakter nachhaltig stören würden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet beträgt das für Allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Maß von 0,35 und ermöglicht somit eine effiziente Nutzung der Fläche, unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen auf dem Gelände.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes. Sie ist aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet maximal 10,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Somit wird auch der Gebäudebestand abgesichert. Diese Festsetzung ermöglicht zudem sowohl den Bau klassischer Einfamilienhäuser, als auch zweigeschossige Stadthäuser, für die explizit die zweigeschossige Bauweise ermöglicht wurde.

Für das mit WA 2 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet wurde aufgrund der höheren topographischen Lage eine differenzierte Festsetzung getroffen. Gebäude dürfen hier mit einer maximalen Höhe von 9,00 m errichtet werden. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde nachbarschaftliche Belange bspw. durch Schattenwurf berühren und den Gebietscharakter stören. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung auch zu einer ausgewogenen Gestaltung der Straßenräume bei.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, welche Gebäudelängen von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt. Somit wird der Realisierung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches hinreichend Flexibilität gegeben. Das Erfordernis einer weiteren Konkretisierung wird aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes nicht gesehen.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Bebauung und berücksichtigt zeitgleich die bereits bestehende Bebauung vor Ort. Die Festsetzung der Baugrenzen dient ferner dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschaftsbildes und nachbarschaftlicher Belange. Das nördliche Flurstück soll künftig als Zuwegung für die Bebauung in zweiter Reihe dienen und bleibt daher frei von einer Bebauung.

Straßenverkehrsflächen

Da das Gebiet in weiten Teilen bereits baulich genutzt wird, ist auch die verkehrliche Erschließung bereits gesichert. Sie erfolgt über den Verkehrsweg „Holmer Straße“. Die künftige Bebauung in zweiter Reihe wird über private Zuwegungen erschlossen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Diese beträgt für das Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, wodurch unerwünschter Wohnungsbau verhindert und der Gebietscharakter erhalten wird.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen hinsichtlich Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen soll sichergestellt werden, dass die aufgezählten Anlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dies trägt zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Verhinderung von unnötigen Versiegelungen und der Anlegung von Steingärten wird im Bebauungsplan geregelt, dass die jeweiligen Grundstücksflächen entsprechend gärtnerisch anzulegen sind. Dies trägt zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, der Aufwertung des Siedlungsbildes und zur Erhöhung der Biodiversität für Insekten und andere Kleintiere bei.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung sowie der Handhabe voriger Bebauungspläne wird seitens der Gemeinde Süderbrarup auf die Festsetzung weiterer örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Verkehrliche Erschließung

Da das Gebiet in weiten Teilen bereits baulich genutzt wird, ist auch die verkehrliche Erschließung bereits gesichert. Sie erfolgt über den bestehenden Verkehrsweg „Holmer Straße“. Die künftige Bebauung in zweiter Reihe wird über private Zuwegungen erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen sind/werden an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Süderbrarup angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die AMG Neumünster.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Bauflächen wird in das bestehende örtliche Netz der Wasser- und Bodenverbandes Angelner Auen eingeleitet.

Auf die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird gemäß Satzung der Gemeinde Süderbrarup verwiesen.

Elektrische Energie

Das Gebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Müllabfuhr wird die Grundstücke in zweiter Reihe aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren.

Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bringen. Dies ist in diesem Fall der Verkehrsweg „Holmer Straße“.

Alternativ kann ein kostenpflichtiger Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg beauftragt werden.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Die künftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind rechtzeitig auf die Umstände hinzuweisen.

8. Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mittels Umwandlung der Grünflächen in Bauland gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sorgen für eine Einfügung ins Ortsbild. Aufgrund der Lage der Plangebietsflächen innerhalb vorhandener Bebauungsstrukturen, wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt, sondern bleibt von der Planung weitestgehend unberührt.

9. Immissionsschutz

Das Planvorhaben hat keinerlei immissionsschutzrechtliche Relevanz.

10. Brandschutz

Die Gemeinde Süderbrarup verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

11. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Süderbrarup die bauleitplanerischen Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.2020 gebilligt.

Süderbrarup, den

.....
Bürgermeister/-in