Beschlussvorlage

Sitzung:
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Gemeinde Süderbrarup

Datum der Sitzung:
19. Oktober 2020

Tagesordnungspunkt:
7 Beratung und Beschlussempfehlung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Westenstraße“

Sachverhalt:
Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden zwischenzeitlich durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Der Inhalt der wesentlichen Stellungnahmen ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich. Die Stellungnahmen werden bei der nunmehr nachfolgenden Entwurfsaufstellung berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:
Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis und empfehlen der Gemeindevertretung das Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der Scoping-Stellungnahmen verfahrenstechnisch mit der Entwurfsbilligung, der Auslegung und der Behördenbeteiligung fortzuführen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

53. Änd. F-Plan und 4. Änd. B-Plan 13 Süderbrarup

Übersicht der wesentlichen Stellungnahmen zum Scopingverfahren

Kreis	Fachbeitrag gem. A-RW 1, Entwässerungskonzept, Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen RRB
ALSH	Archäologische Voruntersuchungen erforderlich
Vorhabenträger	Änderung der Planung in Bezug auf die zukünftige Flächennutzung

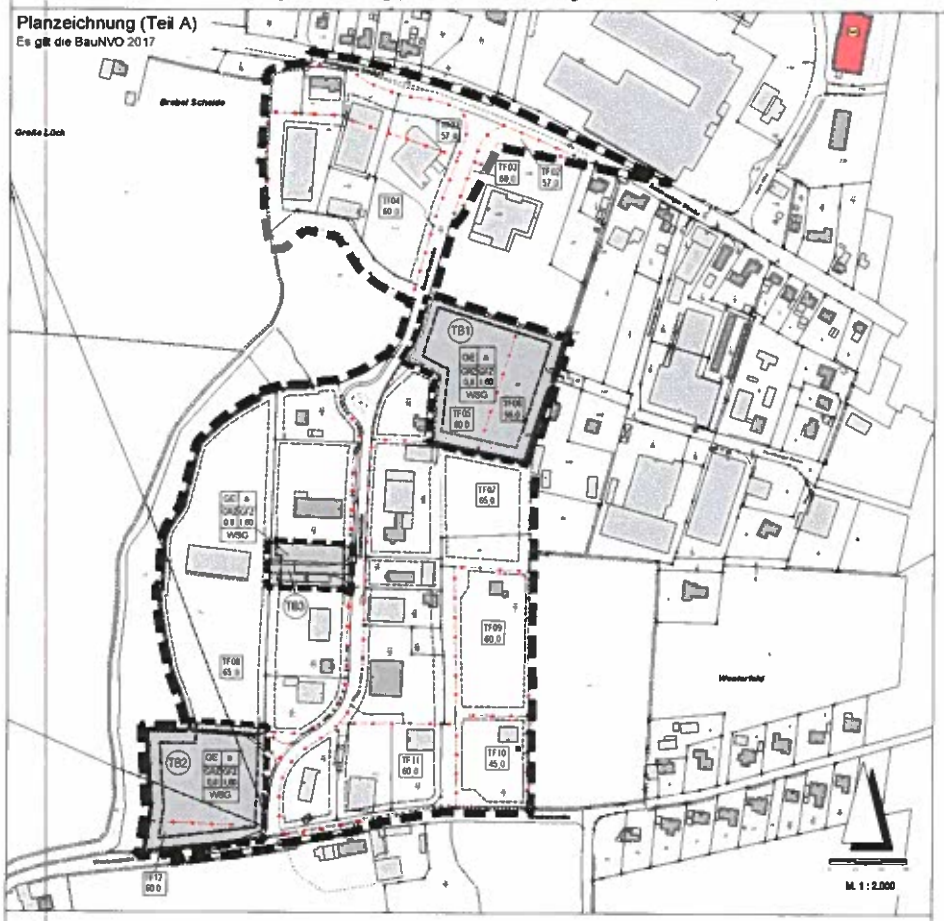
- Baugrundgutachten
- Änderung Grundstückszufahrt
- Ergänzung Änderung Straßenfläche zwischen Hausnummer 3 und 5

Satzung der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg, über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Gewerbegebiet Westenstraße -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Gewerbegebiet Westenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,80	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,80	§ 16, 17, 19 BauNVO
OFZ 1,60	Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,60	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
60,0	Angabe der zulässigen Emissionskontingente tags in dB(A)	
TF03	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontingente innerhalb der Gewerbegebiete z.B. TF03	
TB1	Bezeichnung der Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung der Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
III. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 (6) BauGB
WSG	Wasserschongebiet	
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG

TEXT (TEIL B)

Für die Teilbereiche 1 und 2 (Erweiterungsflächen) gelten folgende Festsetzungen:

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des KFZ-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereiches einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt, auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3.3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.5 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nebenvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.6 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist auf max. 11,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt.

2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 80 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen betragen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

4.2 Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.

4.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "zu erhaltend" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu schützen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

4.4 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.

4.5 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich (einschließlich der Teilbereiche 1 und 2) werden die bisherigen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

6 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) nicht überschreiten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom ..... bis .....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Süderbrarup, den .....
(Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den .....
(Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Süderbrarup, den .....
(Unterschrift)

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Süderbrarup, den .....
(Unterschrift)

11. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Süderbrarup, den .....
(Unterschrift)

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

GEWERBEGEBIET WESTENSTRASSE

ÜBERSICHTSPLAN

STAND: OKTOBER 2020