Beschlussvorschlag zur Sitzung der Gemeindvertretung Süderbrarup

am 26.10.2020

TOP:

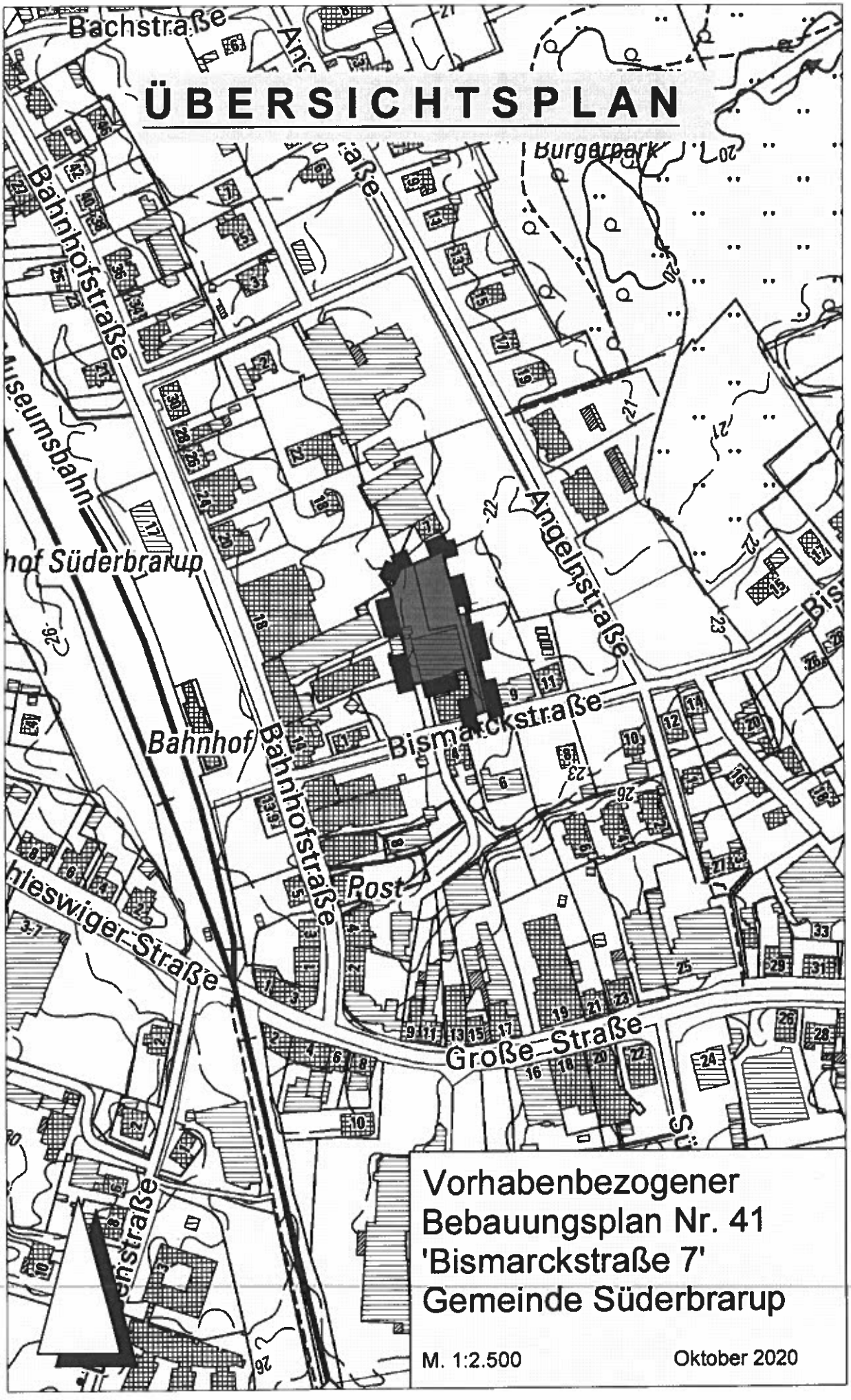
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 - Bismarckstraße 7 -
– Aufstellungsbeschluss –
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss –
– Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange –

Abstimmungstext:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Süderbrarup 'Bismarckstraße 7' (Gebiet nördlich der Bismarckstraße, westlich der Bahnhofstraße und östlich der Angelnstraße - siehe Anlage).
   - Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist unter dem Hinweis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs 1 BauGB) wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB verzichtet.
5. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen.
6. Mit der Planung soll das Planungsbüro Springer aus Süderbrarup beauftragt werden.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung ~~gebilligt~~/mit folgenden Änderungen gebilligt. *1
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB an die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gegeben.
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

*1: Die Dachfarbe wird geändert auf: rot bis rotbraun sowie schieferfarbend bis anthrazit

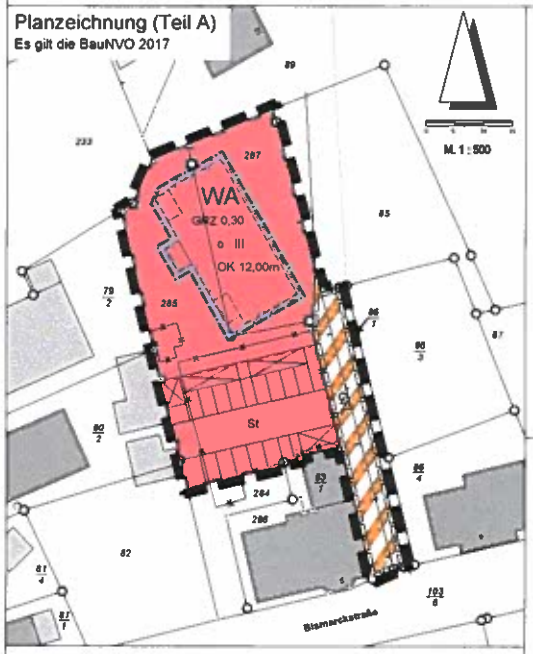

ÜBERSICHTSPLAN
Bachstraße
Bahnhofstraße
Museumsbahn
Bahnhof Süderbrarup
Bahnhof
Bahnhofstraße
Angelnstraße
Bismarckstraße
Post
Große Straße
Burgerpark
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 41
'Bismarckstraße 7'
Gemeinde Süderbrarup
M. 1:2.500
Oktober 2020

SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERBRARUP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 - BISMARCKSTRASSE 7-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 - Bismarckstraße 7 - nördlich der Bismarckstraße, westlich der Bahnhofstraße, östlich der Angelnstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
	I. Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
OK 12,00m	Höhe baulicher Anlagen, max. Oberkante, hier: 12,00m über OK Erdgeschossfertigfußboden	§ 16,18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	§ 9 (1) 11 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
St	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41	§ 9 (7) BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41, 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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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 enthaltenen und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den .....
(Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, 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 vorhabenbezogenen 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Süderbrarup, den .....
(Unterschrift)

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der privaten Erschließungsstraße liegen.

3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Das in der Planzeichnung dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Flurstücke 83/2, 84, 85 und 89 der Flur 10, Gemarkung Süderbrarup, festgesetzt.

4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Das auf den Grundstücken entfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

4.2 Innerhalb des Plangebietes sind 8 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig.

5.2 Dacheindeckungen dürfen nur in den Farben rot bis rotbraun oder schwarz bis anthrazit erfolgen.

5.3 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte oder überragende Anlagen sind unzulässig.

5.3 Als Außenwandmaterialien sind nur Verblendmauerwerk und Putz zulässig.

5.4 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

6. HINWEISE

Ordnungswidrigkeit

Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 5.1 bis 5.4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze, vorhanden
- 287 Flurstücksbezeichnung
- entfallende bauliche Anlagen
- in Aussicht genommene Gebäudestellung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

Bismarckstraße 7 - Gebiet nördlich der Bismarckstraße, westlich der Bahnhofstraße und östlich der Angelnstraße

Stand: Oktober 2020

STAND: OKTOBER 2020

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP 'BISMARCKSTRASSE 7'

- GEBIET NÖRDLICH DER BISMARCKSTRASSE, WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE UND ÖSTLICH DER ANGELNSTRASSE -

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- ■ BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- ☐ SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF
TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation ... 1
1.1 Geltungsbereich ... 1
1.2 Bestand ... 1

2 Ziel und Zweck der Planung ... 2

3 Planinhalt und Festsetzungen ... 3
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 3
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 3
3.4 Baugestalterische Festsetzungen ... 4
3.5 Verkehrliche Erschließung ... 4
3.6 Ver- und Entsorgung ... 4
3.7 Natur und Landschaft ... 5
3.8 Hinweise ... 7

4 Flächenverteilung ... 8

5 Kosten ... 8

6 Anpassung des Flächennutzungsplanes ... 8

Anlagen:

- 57. Änderung (Anpassung durch Berichtigung) des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Süderbrarup
Gebiet nördlich der Bismarckstraße, westlich der Bahnhofstraße und östlich der Angelnstraße 'Bismarckstraße 7'

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der knapp 2.000 m² große Planbereich liegt in der Gemarkung Süderbrarup, Flur 10, im Zentrum der Ortslage (Flurstücke 285 und 287 sowie Teilflächen des Flurstückes 85). Er wird begrenzt durch die an der Bismarckstraße und der Bahnhofstraße vorhandene Bebauung sowie die an der Angelnstraße vorhandenen Freiflächen.
Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 befand sich bis zum Frühjahr 2020 eine ehemalige Druckerei, die zwischenzeitlich vollständig abgebrochen wurde. Insofern liegt ein Großteil des Grundstückes derzeit brach. Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes wird als Hausgarten genutzt. Im Osten verläuft eine Nebenzufahrt zu dem Grundstück Angelnstraße 12. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ebenfalls über diese gemeinsame Zuwegung von der Bismarckstraße aus. Zwischen dem Plangebiet und der Bismarckstraße befindet sich ein älteres Mehrfamilienhaus (Bismarckstraße 5).

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der aktuellen Fassung.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süderbrarup hat am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderbrarup ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Süderbrarups durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Kap. 6).

2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1.960 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Süderbrarup entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung dauerhaft zu sichern und auszubauen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde die vorhandene bauliche Substanz abgebrochen und soll nun erneuert werden. Die auf dem Flurstück 285 vorhandene Bebauung wurde im Frühjahr 2020 abgerissen. Hierbei handelte es sich um ein größeres, gewerblich genutztes Gebäude (ehemalige Druckerei).
Geplant ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen. Das Gebäude soll max. drei Vollgeschosse erhalten. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 58 m² und 105 m², so dass die Wohnungen für einen großen Nutzerkreis geeignet sind.
Durch die neue Bebauung sollen attraktiver Wohnraum in zentrumsnaher Lage geschaffen und die Innenentwicklung der Gemeinde Süderbrarup gestärkt werden.
Die geplante Bebauung fügt sich, gemessen an den Kriterien des § 34 BauGB, nicht in die vorhandene Bebauung ein, so dass hier ein Planungserfordernis besteht. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, dass sich das geplante Gebäude v.a. höhenmäßig in die Umgebung einfügt, um nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen.

Mit dieser Planung kommt die Gemeinde Süderbrarup auch dem planerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet so, zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.

Die Dachfarbe wird geändert auf:

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der unter Ziffer 2 beschriebenen Zielsetzung entspricht.

Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Beherbergungsbetriebe
- nicht störendes Gewerbe,
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,30 orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung des Grundstückes und der umgebenden Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,30 liegt unter der Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer optimalen Ausnutzung des Grundstückes und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung und der geplanten baulichen Entwicklung. Dementsprechend sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Zudem werden zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Spannungen verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach ist die Gebäudehöhe auf max. 12,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Hiermit wird zusätzlich auch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung höhenmäßig in das vorhandene Ensemble einfügt.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der privaten Erschließungsstraße liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten aufgelockerten Bebauung und der umgebenden Bebauung entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die sich an der geplanten Bebauung orientiert. Die Mindestabstände zu den Nachbargrenzen werden eingehalten.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig. Damit soll bei der festgesetzten dreigeschossigen Bauweise die Gebäudehöhe begrenzt werden, um die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu verringern. Zudem fügt sich die Bebauung so gestalterisch in die Umgebung ein. Ortsuntypische Flachdächer werden vermieden.
Für untergeordnete Nebendachflächen sind somit auch andere Dachneigungen zulässig. Hierdurch sollen sich weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Die Gestaltung der Dachflächen ist nur in der Farbauswahl vorgeschrieben. Hierbei hat die Gemeinde aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges nur die Farben rot bis rotbraun oder schwarz bis anthrazit berücksichtigt.

Das Anbringen von Solaranlagen ist zur Unterstützung der Nutzung regenerativer Energieformen ausdrücklich zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen unzulässig, da diese oft einen gewerblichen Charakter haben, der nicht in ein Wohngebiet passt.

Die Gestaltung der Außenwände ist nur in der Materialwahl vorgeschrieben. Hierbei hat die Gemeinde aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges nur Verblendmauerwerk und Putz berücksichtigt.

Im Übrigen sind die gestalterischen Vorgaben für Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen wegen ihrer baulichen Unterordnung grundsätzlich weiter gefasst und entfallen sogar teilweise.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird zukünftig verkehrlich an die Bismarckstraße angebunden. Hierbei wird wie bisher die gemeinsame Zufahrt über die Flurstücke 287 und 85 genutzt, über die auch das Grundstück Angelnstraße 12 zu erreichen ist. Diesbezüglich wird in der Planzeichnung eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung der bestehenden gegenseitigen Überwegungsrechte erfolgt in der Planzeichnung für die private Verkehrsfläche die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der angrenzenden Flurstücke.
Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist aus dem Netz der Schleswig-Holstein Netz AG ist möglich.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz der Gemeinde Süderbrarup.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem in der Bismarckstraße erfasst und der zentralen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt gemäß Satzung der Gemeinde Süderbrarup.

Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Insofern hat die Gemeinde eine entsprechende Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient einer ökologischen Siedlungsentwicklung und dem Erhalt eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes.

Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg. An den Abfuhrtagen werden die Müllbehälter an die nächste, für die Müllfahrzeuge anfahrbare Stelle (Bismarckstraße) gebracht.
Im Zuge der Bauleitplanung wird zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen verwiesen:

(1) Gemäß§ 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste, durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

(2) Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

(3) Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.

(4) Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" RASt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.

(5) Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der beigefügten Broschüre 'DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016)' zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Süderbrarup durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.7 Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu beachten sind jedoch der **Biotop- und Artenschutz**.

Biotopschutz
Der Planbereich innerhalb der Ortschaft Süderbrarup liegt größtenteils brach, da eine ehemals ansässige Druckerei bereits im Frühjahr 2020 abgebrochen und die Fläche geräumt worden ist. Der nordöstliche Planbereich wird als Hausgarten genutzt. Hier befinden sich ein einfacher Schuppen (offene Bauweise aus Lamellenzäunen), eine Garage (Wellblech) sowie ein kleines Gartenhäuschen. Im östlichen Plangebiet stocken mehrere Bäume sowie Sträucher (Esche, Thuja, Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Weiß-Dorn, Schwarzer Holunder) als Abgrenzung zu einer außerhalb gelegenen Zufahrt.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Planbereich nicht vorhanden. Eine weitere Betrachtung entfällt damit.

Bäume
Im Bereich des Hausgartens stocken mehrere Bäume, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können. Für den Verlust einer Esche (Ø = 40 cm), eines Lebensbaumes (Ø = 25 cm), eines Berg-Ahorns (Ø = 15 cm) sowie zwei zweistämmiger Berg-Ulmen (Gesamt-Ø = je Baum 35 cm) sind insgesamt 8 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm als Ersatz im Plangebiet zu pflanzen.

Artenschutz
Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV Schleswig-Holstein, Neufassung 2016)) maßgeblich.
Demnach umfasst der Prüfrahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Plangebietes und seiner bisherigen Nutzung ist das Vorkommen streng geschützter Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Fische, Käfer, Nachtkerzenschwärmer und Weichtiere auszuschließen.

Die im Planbereich vorhandenen Gehölze bieten aufgrund ihres geringen Alters und fehlender Habitateigenschaften keine Teillebensräume für Fledermäuse. Baumhöhlen oder Stammausrisse sind im Rahmen der Begehung im Juli 2020 nicht festgestellt worden. Die vorhandene Garage, das Gartenhäuschen und der Schuppen sind aufgrund ihrer Bauweise ebenfalls als Teillebensraum von Fledermäusen auszuschließen.

Die Gehölze im Planbereich bieten Teillebensräume für heimische Brutvögel. Generell stellt das Artengefüge jedoch sog. „Allerweltsarten" dar (z.B. Amsel, Meise, Fink), die in der Kulturlandschaft und in Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planbereiches wird die Artenvielfalt gering ausfallen und aus relativ wenigen Individuen bestehen.

Die vorhandenen Nebengebäude weisen mit ihrer Bauweise keine Eignung für Mehl- oder Rauchschwalben auf. Nester sind im Zuge der Begehung zudem nicht festgestellt worden.

Die Gehölze im Plangebiet sind im Zuge der Planung nicht zu erhalten und werden gerodet. Die Rodung der Gehölze ist unter Berücksichtigung der potentiell vorhandenen Brutvögel zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ausweichlebensräume finden die potentiell vorkommenden Arten im umliegenden Siedlungsgrün.

3.8 Hinweise

Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag/-einbau ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- Verdichtungen in später unbebauten Bereichen sind durch einen gezielten Fahrzeugeinsatz und eine Minimierung der Überrollhäufigkeit zu vermeiden.
- Beim Antreffen künstlicher Auffüllungen sind diese auf sensorische Auffälligkeiten zu prüfen (z. B. Geruch nach Mineralöl/Lösungsmitteln, Verfärbungen, abgelagerte Abfälle). Auffälligkeiten kleineren Umfangs sind auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Auffälligkeiten größeren Umfangs sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten sind zu stoppen.

Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der 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.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Süderbrarup nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.960 m² von denen ca. 1.660 m² als Allgemeines Wohngebiet und ca. 300 m² als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

5 Kosten

Der Gemeinde Süderbrarup entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderbrarup stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Süderbrarups durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup im Wege der Berichtigung (57. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Süderbrarup am ..... gebilligt.

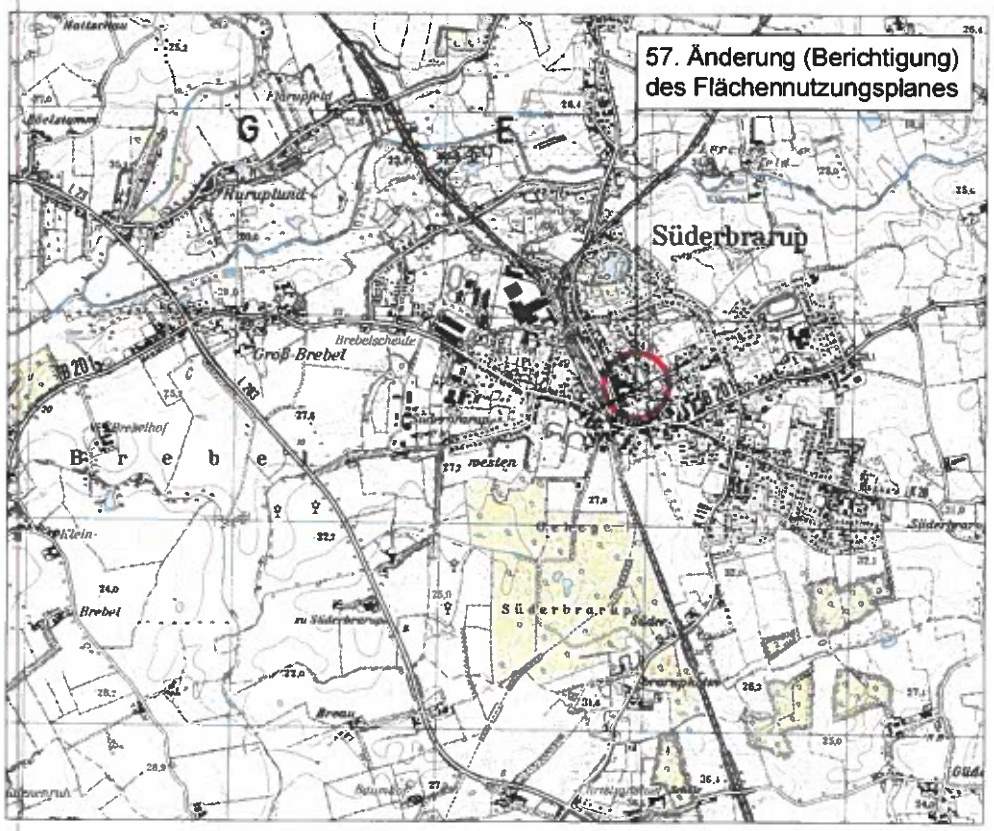
Süderbrarup, den

.....
Bürgermeister

SÜDERBRARUP

57. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Planzeichnung M. 1 : 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 57. Flächennutzungsplan-Änderung (Berichtigung)

Süderbrarup, den

Bürgermeister