

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

**Gemeinde Süderbrarup
Kreis Schleswig-Flensburg**

über den

**Bebauungsplan Nr. 26
Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
„Ehlers-Koppel“**

für das Gebiet eines Teilbereiches der „Große Straße“ und Flächen südlich der Grundstücke „Große Straße“ 22 und 24 am südlichen Rand des Ortskernes Süderbrarup.

Bearbeitet:
Schleswig, den 24.01.2005

ingenieurgesellschaft nord
waldemarsweg 1 • 24837 schleswig • 04621/3017-0

ign

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Lage, Größe und Nutzung	2
3.	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4.	Verkehrliche Erschließung	4
4.1	Äußere Erschließung	4
4.2	Innere Erschließung	4
5.	Städtebauliche Ordnung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Bauweise	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.1	Grundfläche	7
5.3.2	Geschossfläche	8
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse	8
5.3.4	Baugrenzen	8
5.4	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken	8
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.6	Anpflanzung von Einzelbäumen	9
5.7	Örtliche Bauvorschriften	9
6.	Immissionen	10
6.1	Straßenverkehr, Straße A und B	10
6.2	Sondergebiet	10
6.3	Straßenverkehr, Bundesstraße 201	11
7.	Altlastenverdachtsfläche	13
8.	Grundwasserschutz	13
9.	Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	13
10.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	14
10.1	Abwasser	14
10.1.1	Schmutzwasser	14
10.1.2	Niederschlagswasser	14
10.2	Wasser	15
10.3	Strom	15
10.4	Erdgas	15
10.5	Telekommunikation	15
10.6	Abfallbeseitigung	15
10.7	Brandschutz	15

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtskarte
- Anlage 2 Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall
- Anlage 3 Linksabbieger in der Bundesstraße 201, Lageplan
- Anlage 4 Schallgutachten für zwei geplante Baugebiete in der
Gemeinde Süderbrarup Schallimmissionen durch innere
Erschließung
- Anlage 5 Schallgutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26
(Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich) der Gemeinde
Süderbrarup
- Anlage 6 Schallgutachten zur Umgestaltung der Einmündung Große Straße
B-Plan Nr. 26 in der Gemeinde Süderbrarup
- Anlage 7 Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und
Landschaft -Eingriffs-Ausgleichsregelung-

1. Allgemeines

Auf der Grundlage des *Aufstellungsbeschlusses* der Gemeindevertretung der Gemeinde Süderbrarup vom 25.03.2002, der in der Zeit vom 02.06.2004 bis zum 17.06.2004 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden ist, wurde der *Bebauungsplan Nr. 26 Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich „Ehlers-Koppel“* der Gemeinde Süderbrarup nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde somit vor dem 21.07.2004 förmlich eingeleitet. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes i.V.m. § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Süderbrarup das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Ortskernes der Gemeinde Süderbrarup zu schaffen, um so einen Beitrag zur Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion Süderbrarups zu leisten.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortskernes Süderbrarup, südwärtig der *Große Straße*, der Bundesstraße 201.

Entwickelt wird der Bebauungsplan hinsichtlich des Sondergebietes aus der *18. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für das Amt Süderbrarup (Gemeinde Süderbrarup)*.

Für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes *Maßnahmen zum Ausgleich* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. In Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist auf die Aufstellung einer Bebauungsplansatzung für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen *Flächen des Ausgleichs* verzichtet worden, siehe **Ziffer 9. Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft** der Begründung.

Die Durchführung der hochbaulichen Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes setzt Erschließungsmaßnahmen voraus.

In der *Große Straße* (Bundesstraße 201) wird nach Abstimmung mit dem *Straßenbauamt Flensburg* die Planung und der Bau eines Linksabbiegers mit Lichtsignalanlage zwingend erforderlich. Diese Maßnahme (äußere Erschließung) wird die Gemeinde Süderbrarup durchführen. Sie wird die Übernahme der in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten in einem *städtebaulichen Vertrag* mit dem *Erschließungsträger* der durchzuführenden *inneren Erschließung* regeln.

Zum Bau der *äußeren Erschließung* wird auch die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden an der *Große Straße* erforderlich. Siehe hierzu **Ziffer 6.1 Immissionen Straßenverkehr, Bundesstraße 201** der Begründung.

Die *innere Erschließung* des Plangebietes wird die Gemeinde Süderbrarup über einen *städtebaulichen Vertrag* auf einen *Erschließungsträger* übertragen.

Zur inneren Erschließung gehören insbesondere der Bau der *Straßen A und B* mit seinen Nebeneinrichtungen, die *Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen* (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie die *Trink- und Brauchwasserversorgung*.

Mit der Realisierung der Planung erfolgen *Eingriffe in Natur und Landschaft*. Die Durchführung hiermit im Zusammenhang stehenden *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen* wird die Gemeinde Süderbrarup ebenfalls auf den *Erschließungsträger* übertragen. Die hierfür notwendigen Flächen wird die Gemeinde Süderbrarup teilweise zur Verfügung stellen.

Die Durchführung der notwendigen bodenordnenden Maßnahmen zum Bau der inneren und äußeren Erschließung einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Gemeinde Süderbrarup im *städtebaulichen Vertrag* mit dem *Erschließungsträger* regeln.

Auf dem Grundstück *Große Straße 24* befindet sich eine stillgelegte Tankstelle. Dort liegen drei unterirdische Kraftstofftanks. Sie sind stillgelegt und mit Sand verschlammmt.

Die Lage der Tanks, sie liegen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im Rahmen der Realisierung der Planung werden die Tanks durch den *Erschließungsträger* ausgebaut. Eine entsprechende Regelung wird in dem angesprochenen *städtebaulichen Vertrag* aufgenommen. Siehe hierzu auch **Ziffer 7. Altlastenverdachtsfläche** der Begründung.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortskernes der Gemeinde Süderbrarup. Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes dargestellt ist, liegt als **Anlage 1** bei.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 29.685 m², rd. 2,97 ha, und gliedert sich wie folgt:

1,61 ha	Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich,
0,53 ha	Straßenverkehrsflächen,
0,61 ha	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasser- rückhaltebecken und
0,22 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf zwei Flächen von insgesamt 1,70 ha Größe *Maßnahmen zum Ausgleich* durchgeführt.

Hiervon befinden sich 0,22 ha innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie 1,48 ha außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Siehe **Ziffer 9. Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft** der Begründung.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich „Ehlers-Koppel“ hat die Gemeinde Süderbrarup eine *Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit* durchgeführt.

Die *Allgemeine Vorprüfung* der Umweltverträglichkeit vom 24.01.2005, die auf der Grundlage des *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung* erfolgte, liegt als **Anlage 2** bei.

Die Vorprüfung führt zu dem Ergebnis, dass eine weitergehende *Umweltverträglichkeitsprüfung* im vorliegenden Fall nicht für erforderlich gehalten wird.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung stuft die Gemeinde Süderbrarup die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung als *nicht erheblich* ein, da die Schwere und Komplexität der Planung insgesamt als gering bewertet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Im Zuge der Realisierung der Planung wird nach Abstimmung mit dem *Straßenbauamt Flensburg* die Planung und der Bau eines Linksabbiegers mit Lichtsignalanlage in der *Bundesstraße 201* erforderlich, der *Große Straße*.

Die für den Bau des Linksabbiegers einschließlich seiner Nebeneinrichtungen notwendigen Flächen wurden in den Bebauungsplan einbezogen.

In der der Begründung als **Anlage 3** beigefügten Planzeichnung ist die Lage des Linksabbiegers dargestellt.

Als Folge des Baues des Linksabbiegers werden sich im Bereich des Linksabbiegers veränderte Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden Grundstücken ergeben. In der als **Anlage 3** beigefügten Planzeichnung sind die künftigen Möglichkeiten der Zu- und Abfahrt zu den Baugrundstücken dargestellt.

Der Bau des Linksabbiegers erfordert auch die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden in der *Große Straße*. Siehe hierzu **Ziffer 6.1 Immissionen Straßenverkehr, Bundesstraße 201** der Begründung.

Der Planung und der Bau des Linksabbiegers wird in enger Abstimmung mit dem *Straßenbauamt Flensburg* erfolgen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird dem *Straßenbauamt Flensburg* der Bauentwurf vorgelegt.

Der Bau des Linksabbiegers erfordert die Durchführung bodenordnender Maßnahmen. Nicht alle Flächen, die für den Bau des Linksabbieger erforderlich werden, stehen nicht im Eigentum des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 201 bzw. der Gemeinde Süderbrarup. Auch stehen die erforderlichen Flächen dem vorgesehenen Erschließungsträger nicht im vollen Umfang zur Verfügung. Die Lage der 5 Einzelflächen (F1 - F5), die noch zu erwerben sind, liegen auf den Grundstücken **Große Straße 20, 22, 24 und 26**. Sie sind in der der Begründung als **Anlage 3** beigefügten Planzeichnung dargestellt.

4.2 Innere Erschließung

Im Zuge der Realisierung der inneren Erschließung des Plangebietes werden die *Straßen A und B* gebaut. Auf der Planzeichnung sind die vorgesehenen *Straßenquerschnitte* dargestellt. Es ist vorgesehen, die *Straße A* zu einem späteren Zeitpunkt Richtung Süden zu verlängern und mit dem bestehenden *Kreisverkehrsplatz* an der *Holmer Straße* (Kreisstraße 119) zu verbinden.

Mit der ostwärtig der *Straße B* gelegenen *Holmer Straße* soll die *Straße B* zu einem späteren Zeitpunkt verknüpft werden.

Die Verlängerung der Straßen und der Verbindung mit der *Holmer Straße* soll im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in dem Raum südlich des Ortskernes und westlich der *Holmer Straße* erfolgen. Diese langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen wurden im *Verkehrsentwicklungsplan Süderbrarup* (1998) sowie der *1. Ergänzung zum Verkehrsentwicklungsplan (1998) Untersuchung einer Erschließungsstraße zwischen Großer Straße und Holmer Straße* (2002) näher untersucht. Die durch das *Wasser- und Verkehrs-Kontor*, Neumünster, im Auftrag der Gemeinde Süderbrarup durchgeführten Untersuchungen können in der **Amtsverwaltung des Amtes Süderbrarup** in Süderbrarup eingesehen werden.

Die *Straße A* wird an ihrem südlichen Ende keine Wendeanlage erhalten. Aufgrund der geplanten Verlängerung der Straße hat die Gemeinde im vorliegenden Fall auf die Planung und den Bau einer gesonderten Wendeanlage verzichtet.

Eine Wendemöglichkeit wird jedoch innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes geschaffen.

Eine entsprechende Regelung wird die Gemeinde Süderbrarup mit dem *Erschließungsträger* der inneren Erschließung in einem *städtebaulichen Vertrag* regeln.

5. Städtebauliche Ordnung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits dargelegt, soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Ortskernes Süderbrarup der Gemeinde Süderbrarup geschaffen werden.

Als *Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich* - werden die geplanten Bauflächen festgesetzt. Die *Art der Nutzung* des Sondergebietes ist im *Text (Teil B)* der Satzung wie folgt abschließend bestimmt:

- Einzelhandels- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, mit einer Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung von insgesamt höchstens 4.950 m².

Bei der Ermittlung der vorgenannten Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Es sind nur folgende Betriebe zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 2.300 m², der vorwiegend mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs und sonstigen Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² handelt und
- Einzelhandels- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m² je Betrieb.
- Dienstleistungsbetriebe.
- Büroflächen.
- Gastronomische Betriebe.
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches.
- Höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches.

Damit sind die zulässigen *Arten der Nutzung* innerhalb des Sondergebietes abschließend geregelt. Sie entsprechen einerseits den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Süderbrarup bezüglich der möglichen Nutzungen an diesem Standort innerhalb des Ortskernes.

Die Festsetzungen, insbesondere die zu den zulässigen Einzelhandels- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit der zulässigen *Geschossfläche* von 6.900 m² als Höchstmaß sowie einer *Grundfläche* von 6.000 m² als Höchstmaß entsprechen darüber hinaus dem Ergebnis der Abstimmung der Planung auf die zu berücksichtigenden landesplanerischen Belange.

Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Süderbrarup eine ihrer Aufgaben, die ihr als *Unterzentrum* zugewiesen ist, das Vorhalten von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Damit trägt die Planung auch dazu bei, die Konkurrenzfähigkeit der Gemeinde Süderbrarup zu sichern.

5.2 Bauweise

Als zulässige Bauweise ist die abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, gewählt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude in *offener* Bauweise *ohne* die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung errichtet werden. Damit sind auch Gebäudelängen über 50 m möglich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundfläche

Als zulässige *Grundfläche* im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind 6.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist der Rahmen für die *Hauptnutzungen* vorgegeben.

Im *Text (Teil B)* der Satzung ist festgelegt, dass die höchstzulässige Grundfläche (6.000 m²) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung um 8.600 m² überschritten werden darf.

Somit kann das *Sonstige Sondergebiet - Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich* - auf einer Fläche von insgesamt (6.000 m² + 8.600 m²) 14.600 m² für die Hochbauten sowie die Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Der flächenmäßige Umfang des geplanten Sondergebietes beträgt 16.094 m². Bei einer zulässigen *Grundfläche* von 6.000 m² als Höchstmaß ergibt sich hieraus eine *Grundflächenzahl* nach § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung mit dem Faktor 0,37.

Dieser Wert liegt unterhalb der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten *Obergrenze* der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten mit dem Faktor 0,8.

Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die *Grundfläche* (6.000 m²) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer *Grundflächenzahl* von 0,8.

Im vorliegenden Fall ist festgesetzt, dass die *Grundfläche* (6.000 m²) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung um 8.600 m² überschritten werden darf, siehe textliche Festsetzung *Text (Teil B) 5. Grundfläche*. Hieraus ergibt sich, dass die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung abweichende Bestimmung getroffen hat. Dies ist auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung möglich. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Süderbrarup die gewählte Überschreitung als städtebaulich vertretbar bewertet, da es sich hier um einen Bereich des Ortskernes der Gemeinde Süderbrarup handelt, der als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich intensiv genutzt werden soll. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten, da insbesondere die Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes auf zwei Wohnungseinheiten begrenzt ist.

Aufgrund der Überschreitung sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten. Die Überschreitung kann durch die Festsetzung von *Flächen*

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unmittelbar östlich des Sondergebietes sowie die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken westlich des Sondergebietes ausgeglichen werden, da diese Flächen grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten sind und langfristig im Eigentum der Gemeinde Süderbrarup stehen werden. Somit ist die Gemeinde in der Lage, diese Flächen langfristig von einer baulichen Nutzung freizuhalten, um so den Anteil der versiegelten Flächen in und am Rand des Ortskernes zu regulieren.

5.3.2 Geschossfläche

Als zulässige *Geschossfläche* im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind 6.900 m² als *Höchstmaß* festgesetzt.

Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mitzurechnen sind, siehe textliche Festsetzung 4. *Geschossfläche* im Text (Teil B) der Satzung.

Die gewählten Regelungen über die zulässige Geschossfläche tragen dazu bei, die Intensität der künftigen Nutzung des Sondergebietes als *Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich* entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Standort zu regulieren.

5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Sondergebietes ist die *Zahl der zulässigen Vollgeschosse* für zwei unterschiedliche Bereiche differenziert festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die textliche Festsetzung 3. *Höhe baulicher Anlagen* der *Örtlichen Bauvorschriften* hingewiesen.

5.3.4 Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Sie bieten einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück.

5.4 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden in Freigefällekanälen gesammelt. Sie sollen einem noch zu bauenden *Regenklärbecken / Regenwasserrückhaltebecken* zugeführt werden. Der hierfür vorgesehene Standort liegt im südwestlichen

Bereich des Plangebietes und ist in der Planzeichnung als *Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken* festgesetzt.

Es ist geplant, das Niederschlagswasser nach Behandlung und Rückhaltung kontinuierlich über eine noch zu bauende Freigefälleleitung in den südwärtig des Plangebietes verlaufenden Vorfluter des *Wasser- und Bodenverband der Angelner Auen* einzuleiten.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden teilweise innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Für diesen Zweck sind am östlichen Rand des Plangebietes *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt.

Die so festgesetzten Flächen werden ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt.

5.6 Anpflanzung von Einzelbäumen

Der auf der Planzeichnung dargestellte *Straßenquerschnitt* der *Straße B* zeigt, dass hier ein Querschnitt gewählt wurde, in dem ein Grünstreifen liegt, der mit Einzelbäumen bepflanzt werden soll.

Ein vorgesehener Baumstandort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Daher ist hier ein Anpflanzgebot für einen Einzelbaum festgelegt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild der künftigen Hochbauten werden die durch die Gemeinde Süderbrarup gewählten *örtlichen Bauvorschriften* nach § 92 der Landesbauordnung beitragen. Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die Regelungen über die Sichtflächen der Außenwände nehmen Bezug auf die umgebende Bebauung.

Die gewählten Festsetzungen über die zulässigen Arten der *Dachformen und Dacheindeckungen* entsprechen dem Gestaltungswillen der Gemeinde und lassen bewusst einen weiten Gestaltungsfreiraum zu.

Die Regelungen über die *Höhe baulicher Anlagen* hat die Gemeinde gewählt, um so die Höhenentwicklung der künftigen Dachlandschaft zu begrenzen.

6. Immissionen

6.1 Straßenverkehr, Straße A und B

Zur Klärung der Frage, ob von dem zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr auf dem innerhalb des Gebietes geplanten *Straßen A und B* Lärm ausgehen und unzumutbar auf die umgebende Bebauung einwirken wird, hat die Gemeinde Süderbrarup Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Das *Schallgutachten für zwei geplante Baugebiete in der Gemeinde Süderbrarup Schallimmissionen durch innere Erschließung* vom 26.04.2002, bearbeitet durch die *Schallschutz Nord GmbH* (AZ.: 403/02), Langwedel, ist dieser Begründung als **Anlage 4** sowie das *Schallgutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 (Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich) der Gemeinde Süderbrarup* vom 21.10.2002, bearbeitet durch die *Schallschutz Nord GmbH* (AZ.: 402/02), Langwedel, ist dieser Begründung als **Anlage 5** beigefügt.

Auf die Inhalte und Ergebnisse der Schallgutachten wird verwiesen. Hinsichtlich der in den Gutachten berücksichtigten Verkehrsmengen liegt den Gutachten der in **Ziffer 4.2 Innere Erschließung** dieser Begründung angesprochene *Verkehrsentwicklungsplan Süderbrarup* (1998) sowie die *1. Ergänzung zum Verkehrsentwicklungsplan (1998) Untersuchung einer Erschließungsstraße zwischen Große Straße und Holmer Straße* (2002) zugrunde. Die durch das *Wasser- und Verkehrs-Kontor*, Neumünster, im Auftrag der Gemeinde Süderbrarup durchgeführten Untersuchungen können in der *Amtsverwaltung des Amtes Süderbrarup* in Süderbrarup eingesehen werden.

Als Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass von den geplanten *Straßen A und B* kein Lärm ausgehen wird, der unzumutbar auf die umgebende Bebauung einwirken wird. Dies gilt nicht für den Einmündungsbereich *Straße A / Bundesstraße 201*. Siehe hierzu **Ziffer 6.3 Immissionen, Straßenverkehr, Bundesstraße 201**.

6.2 Sondergebiet

Zur Klärung der Frage, ob die innerhalb des geplanten Sondergebietes vorgesehenen Nutzungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden und auf die umgebende Bebauung einwirkenden Lärm verträglich gestaltet werden kann, hat die Gemeinde Süderbrarup ein Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Das *Schallgutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 (Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich) der Gemeinde Süderbrarup* vom 21.10.2002, bearbeitet durch die *Schallschutz Nord GmbH* (AZ.: 402/02), Langwedel, ist dieser Begründung als **Anlage 5** beigefügt.

Auf die Inhalte und Ergebnisse des Schallgutachtens verwiesen.

Das Gutachten zeigt, dass es grundsätzlich möglich ist, ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen sowie deren Nutzungsansprüche zu sichern.

Die den Berechnungen zugrunde gelegte Schutzbedürftigkeit der umgebenden Bebauung wurde in Abstimmung mit dem *Kreis Schleswig-Flensburg FD Bauaufsicht* an dem zugrunde gelegten Immissionsorten als *Mischgebiet* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* festgelegt.

Darüber hinaus bildete u.a. eine *Betriebsbeschreibung* des vorgesehenen Investors der künftig möglichen Hauptnutzung innerhalb des Sondergebietes die Grundlage des Gutachtens.

In der Zusammenfassung des Gutachtens ist dargelegt, dass die Untersuchungen ergaben, dass beim Betrieb des geplanten *SB-Marktes* die Immissionsrichtwerte der *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA-Lärm) bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte des *Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1* (Schallschutz im Städtebau) an allen Immissionsorten unterschritten werden. Besondere und im Bebauungsplan festzusetzende bauliche oder sonstige Schallschutzmaßnahme werden aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens nicht erforderlich.

Als Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen der Nutzung im geplanten Sondergebiet und der umgebenden Bebauung sichergestellt werden kann.

Das Gutachten kann jedoch nur eine denkbare Nutzung des überplanten Geländes aufzeigen. Hierauf ausdrücklich hingewiesen. Auf **Ziffer 4. Zweck des Gutachtens** wird hingewiesen. Dort ist u.a. dargelegt, dass das Gutachten nur wesentliche Schallimmissionen durch LKW-Verkehr mit Be- und Entladearbeiten sowie Schallimmissionen durch Parkvorgänge der Kunden erfasst. Schallimmissionen durch Anlieferung mit PKW oder Lieferwagen sowie Schallimmissionen von Lüftungsanlagen, Kühlanlagen etc., die auch während der Nacht in Betrieb sind, müssen im Rahmen der Baugenehmigung überprüft werden.

Hierzu hat das *Staatliches Umweltamt Schleswig* anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belang darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Lärmgutachten eines nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz anerkannten Sachverständigen erforderlich wird. Die Erfassung der tatsächlich entstehenden Lärmsituation mit allen Schallquellen sowie der Vorbelastung müsse in dem Gutachten enthalten sein. Notwendige Schallschutzmaßnahmen seien zu benennen.

6.3 Straßenverkehr, Bundesstraße 201

Zur Klärung der Frage, ob von dem zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr im Bereich des geplanten *Linksabbiegers mit Lichtsignalanlage* in der *Bundesstraße 201* Lärm

ausgeht und unzumutbar auf die umgebende Bebauung einwirken wird, hat die Gemeinde Süderbrarup ein Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Das *Schallgutachten zur Umgestaltung der Einmündung Große Straße / Bebauungsplan Nr. 26 in der Gemeinde Süderbrarup* vom 16.01.2004, bearbeitet durch die *Schallschutz Nord GmbH* (AZ.: 503/03), Langwedel, ist dieser Begründung als **Anlage 6** beigefügt.

Auf die Inhalte und Ergebnisse des Schallgutachtens wird verwiesen. Das Gutachten zeigt, dass aufgrund des Baues des *Linksabbiegers mit Signalanlage* eine Anspruchsberechtigung auf Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Bereich der *Große Straße* besteht, um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen und deren Nutzungsansprüche zu sichern. Dem Gutachten wurde durch die Gemeinde Süderbrarup u.a. die *Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* (Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV) zugrunde gelegt.

In der *Beilage Nr. 5* des Gutachtens sind die betroffenen Außenfassaden innerhalb und außerhalb des Ausbauabschnittes der Bundesstraße 201 dargestellt.

Aufbauend auf das Schallgutachten wurde durch das *Wasser- und Verkehrs-Kontor*, Neumünster, im Auftrag der Gemeinde Süderbrarup untersucht, in welchen der betroffenen Außenfassaden besondere Schallschutzmaßnahmen im Zuge des Baues des Linksabbiegers erforderlich werden. Hierbei wurden die vorhandenen Fassaden- und Fensterkonstruktionen unter Berücksichtigung der Nutzungsart und der Schutzbedürftigkeit der betroffenen Räume näher untersucht und mit der Anspruchsberechtigung abgeglichen.

Die Untersuchung wurde entsprechend der *Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* (Verkehrswege-Schallschutzverordnung - 24. BImSchV) durchgeführt.

Danach besteht das Erfordernis auf den Grundstücken **Große Straße 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23a, 25, 27, 28, 29, 30 und 32** Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm durchzuführen, der von dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 201 ausgeht und auf die angesprochenen Grundstücke einwirken wird.

Die Untersuchung des *Wasser- und Verkehrs-Kontor* wurde im Mai 2004 erstellt. Die Betroffenen können das Ergebnis der Untersuchungen in der **Amtsverwaltung des Amtes Süderbrarup** in Süderbrarup einsehen.

Die Realisierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird die Gemeinde Süderbrarup mit den betroffenen Grundstückseigentümern vertraglich regeln.

7. Altlastenverdachtsfläche

Auf dem Grundstück *Große Straße 24* befindet sich eine stillgelegte Tankstelle. Dort befinden sich drei unterirdische Kraftstofftanks. Diese sind stillgelegt und mit Sand verschlammmt worden. Aufgrund dieser Vornutzung wird das Grundstück im *Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg FD Abfall und Bodenschutz* geführt, da hier der *Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung* besteht.

Der betroffene Bereich liegt innerhalb, aber auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Er ist in der Planzeichnung als *Altlastenverdachtsfläche* dargestellt.

Im Jahr 2002 wurde durch das *Hanseatisches Labor für Mineralöl- und Umweltanalytik GmbH*, Hamburg, ein *Bericht zur orientierten Schadstofferkundung Bauvorhaben "GbR Einkaufsmarkt, Neubau Supermarkt in 24392 Süderbrarup, Große Str. 24"* erarbeitet. Der Bericht vom 15.10.2002 kann in der *Amtsverwaltung des Amtes Süderbrarup* in Süderbrarup eingesehen werden.

Im Rahmen der Realisierung der Planung werden die Kraftstofftanks ausgebaut. Er wird in enger Abstimmung mit dem *Kreis Schleswig-Flensburg FD Abfall und Bodenschutz* durchgeführt und durch einen *Sachverständigen* begleitet. Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme wird der *FD Abfall und Bodenschutz des Kreises Schleswig-Flensburg* über den Ausbau der Kraftstofftanks informiert.

Erfolgen wird der Ausbau der Tanks durch den *Erschließungsträger* der inneren Erschließung des Plangebietes. Entsprechende Vereinbarungen wird die Gemeinde Süderbrarup in dem *städtebaulichen Vertrag* mit dem Erschließungsträger treffen.

8. Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines *Wasserschongebietes* für die Wassererfassungsanlagen des *Wasserwerk Süderbrarup*, siehe *Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein* (Stand: Februar 1998). Daher ist dem Schutz des Grundwassers im überplanten Bereich ein besonderer Stellenwert beizumessen.

9. Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung berücksichtigt worden, die in der

Anlage 7 dieser Begründung - *Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft - Eingriffs-Ausgleichsregelung* - dargestellt sind und damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der durch die Gemeinde bestimmte Ausgleich für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist teilweise in der Satzung selbst festgelegt.

Darüber hinaus werden in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch *außerhalb des Satzungsgebietes* auf einer von der Gemeinde Süderbrarup bereitgestellten Fläche *Maßnahmen zum Ausgleich* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. In Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist auf die *Einbeziehung* der Fläche in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung verzichtet worden.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen, konnte im vorliegenden Fall auf die Aufstellung eines *Grünordnungsplanes* nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz verzichtet werden.

Auf die *Zuordnung* der Maßnahme zum Ausgleich auf die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde verzichtet, da die Gemeinde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vertraglich mit einem Erschließungsträger sichert.

10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Abwasser

10.1.1 Schmutzwasser

Das im Sondergebiet anfallende Schmutzwasser wird dem im nördlichen Bereich der geplanten *Straße A* vorgesehenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt und so in das bestehende Schmutzwassernetz der Gemeinde eingeleitet.

Im *Klärwerk Süderbrarup* der Gemeinde Süderbrarup wird das Schmutzwasser abschließend behandelt.

10.1.2 Niederschlagswasser

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden in Freigefällekanälen gesammelt und dem im südwestlichen Bereich des Plangebietes geplanten *Regenklärbecken / Regenwasserrückhaltebecken* zugeführt, das mit einer Ölsperre versehen wird.

Es ist geplant, das Niederschlagswasser nach Behandlung und Rückhaltung kontinuierlich über eine noch zu bauende Freigefälleleitung in den südwärtig des Plangebietes verlaufenden Vorfluter des *Wasser- und Bodenverband der Angelter Auen* einzuleiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der *Kreis Schleswig-Flensburg* aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass die Rückhaltung des Oberflächenwassers in ausreichender Form vorzusehen ist, da die Ableitungsmenge in die vorhandene Verbandsleitung des *Wasser- und Bodenverband der Angelner Auen* auf 5 Liter/Sekunde begrenzt wird.

Die Einzelheiten dieser Planungen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung frühzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband der Angelner Auen sowie dem Kreis Schleswig-Flensburg, FD Wasserwirtschaft, abgestimmt.

10.2 Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit *Trink- und Brauchwasser* erfolgt durch die Gemeinde Süderbrarup, die über ein eigenes Wasserwerk sowie das entsprechende Verteilernetz verfügt.

10.3 Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die *E.ON Hanse AG*.

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die *E.ON Hanse AG* darauf hingewiesen, dass je nach zu erwartender elektrischer Leistung der Bau einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich wird. In diesem Fall sei der technisch notwendige Platz für die Aufstellung der Station zur Verfügung zu stellen.

10.4 Erdgas

Die *E.ON Hanse AG* versorgt die Gemeinde Süderbrarup mit Erdgas.

10.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

10.6 Abfallbeseitigung

Als öffentliche Einrichtung betreibt der *Kreis Schleswig-Flensburg* die Abfallentsorgung. Auf die Inhalte der *Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaftssatzung - AWS)* wird verwiesen.

10.7 Brandschutz

Die Gemeinde Süderbrarup verfügt über eine *Freiwillige Feuerwehr*.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.01.2005 gebilligt.

Süderbrarup, den 14.02.2005




.....
(Bürgermeister)