BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Süderbrarup

Verfahrensträger:	Gemeinde Süderbrarup Bürgermeister Christian Hansen Amt Süderbrarup Königstraße 5 24392 Süderbrarup
Projektbezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Kappelner Straße / Ecke Holmer Straße“

Projekt-Nr.:	5-125-21	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 IGN Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat 21.06.2021 Datum / Unterschrift		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. *- Stadt- und Regionalplanung -* Tel: 04621/30 17-73 m.hass@ign-schleswig.de 21.06.2021 Datum/Unterschrift		

Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☐ Entwurfsbeschluss ☐ Auslegungsbeschluss ☒ **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)** ☒ **Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)** ☐ Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) ☐ Andere _____

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung 2
2. Lage des Plangebietes 3
3. Bestehende Nutzung der Plangebietsflächen 4
4. Überörtliche Planungen 5
5. Örtliche Planungen 7
5.1 Landschaftsplan 7
5.2 Flächennutzungsplan 8
5.3 Bebauungsplan 9
6. Planungserfordernis und Ziele der Planung 10
7. Standortwahl 11
8. Inhalt des Bebauungsplanes 11
9. Erschließung 15
9.1 Verkehr 15
9.2 Ver- und Entsorgung 16
10. Denkmalschutz 17
11. Brandschutz 17
12. Immissionsschutz 18
13. Umweltprüfung 18
14. Durchführung der Maßnahme 19

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Süderbrarup beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Kappelner Straße / Ecke Holmer Straße“ zwecks wohnbaulicher Entwicklung in innerörtlicher Lage.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.2021.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 21.06.2021.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan, welcher die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

In diesem Kontext 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 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Süderbrarup stellt das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit gewahrt.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes

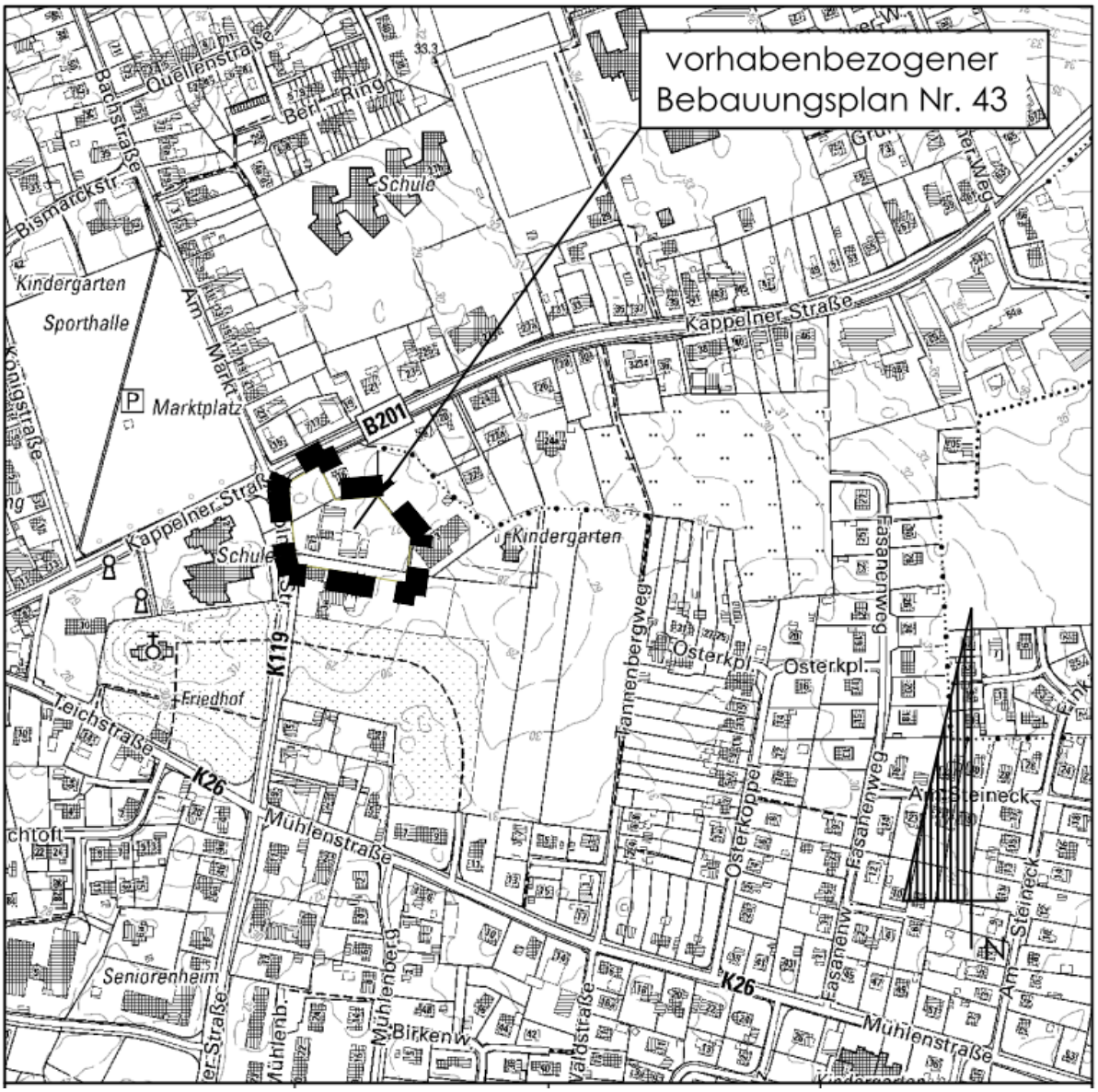

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: eigene Darstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Bundesstraße 201 „Kappelner Straße“, östlich des Verkehrsweges „Holmer Straße“ sowie südöstlich des Marktplatzes der Gemeinde Süderbrarup in zentraler Ortslage der Gemeinde Süderbrarup und umfasst die Fläche der ehemaligen Gärtnerei „Mietling“.

3. Bestehende Nutzung der Plangebietsflächen

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung der Gärtnerei „Mietling“ geprägt, welche den Standort aufgegeben hat. Auf dem Gelände befinden sich entsprechende bauliche Anlagen wie Gewächshäuser u. Ä., welche sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Rückbau befinden. Des Weiteren sind weite Teile des Plangebietes mit Stellplatzanlagen und Zufahrten überbaut, sodass sich das Plangebiet insgesamt bereits als stark versiegelt darstellt. Nördlich befindet sich ein Wohnhaus, östlich grenzt der gemeindliche Kindergarten an. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der evangelischen Kirchengemeinde.

Abb. 2: Luftbild samt Lage des Plangebietes (gelb), Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 27.05.2021

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 (2. LEP-Entwurf 2020) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPl V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Der Landesentwicklungsplan weist der Gemeinde Süderbrarup die Funktion eines Unterzentrums zu. Zudem befindet sich die Gemeinde innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

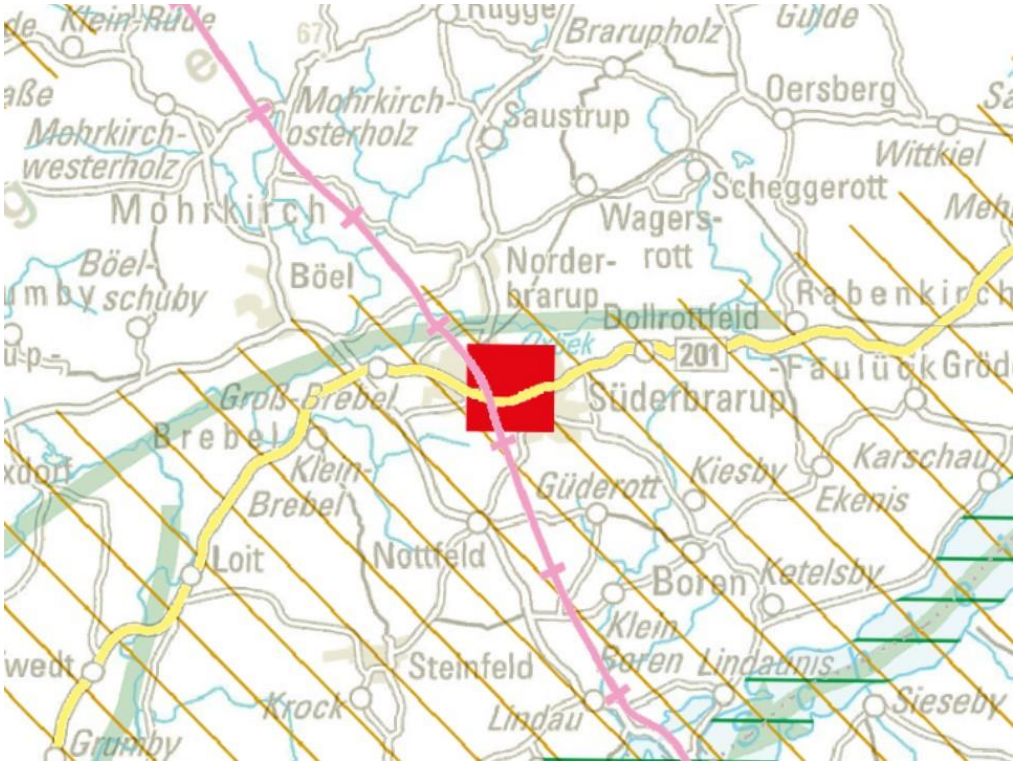

Abb. 3: Lage der Gemeinde Süderbrarup im Kontext des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2. Entwurf 2020. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S.-H., 2020.

Hierzu ist unter Ziffer 3.1.3, 1. Absatz des 2. LEP-Entwurfes 2020 folgendes geregelt:

„Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

Ferner ist unter Ziffer 3.6.1, 2. Absatz des 2. LEP-Entwurfes 2020 folgendes geregelt:

„*Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3) (…). Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.*“

Durch die Ausweisung als Unterzentrum erfüllt die Gemeinde Süderbrarup eine besondere Funktion auch in Hinblick auf die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für den regionalen Bedarf und ist nicht unmittelbar an Wohnbaukontingente gebunden, wie etwa ländliche Gemeinden ohne überörtliche Versorgungsfunktion. So sind Unterzentren gemäß Landesentwicklungsplan als wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte anzusehen.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden trifft der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Grundsatzregelungen:

- 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 2. LEP-Entwurf 2020).

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 2. LEP-Entwurf 2020).

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Süderbrarup ihrer Rolle als Unterzentrum gerecht werden und hierzu innerörtlich gelegene Gewerbebrachflächen einer wohnbaulichen Funktion zuführen. Die vorgenannten Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes werden somit vollends erfüllt.

5. Örtliche Planungen

5.1 Landschaftsplan

Das Amt Süderbrarup verfügt über einen Landschaftsplan für das gesamte Amtsgebiet, welcher sich in verschiedene Teilbereiche unterteilt. Der Bestandsplan aus dem Jahre 1998 stellt das Plangebiet als Flächen für Industrie und Gewerbe und somit als Bauflächen dar. Der Entwicklungsplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

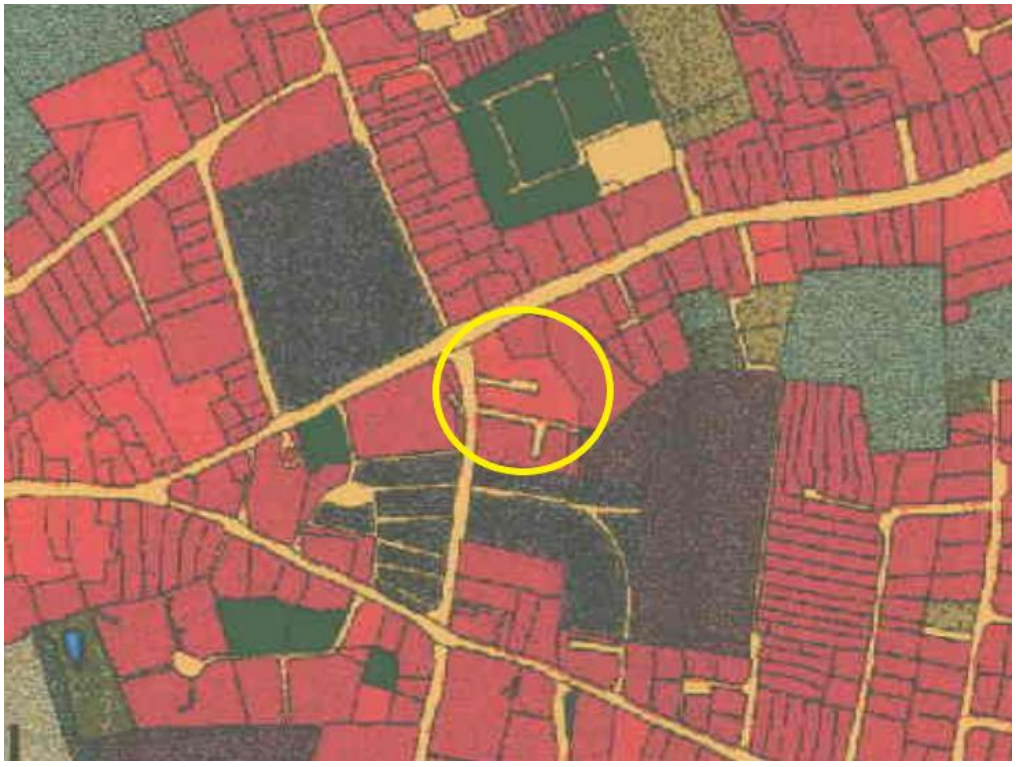

Abb. 4: Ausschnitt des Landschaftsplans (Realnutzung, Teilgebiet Ost) des Amtes Süderbrarup samt Darstellung der Lage des Plangebietes (gelb). Quelle: Planungsbüro Technologie in Raumanalyse, Entwicklungsplanung, Naturschutz und Dienstleistungen. 1998.

5.2 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet aktuell geltende Fassung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Süderbrarup stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit gewahrt. Ein Planungserfordernis besteht dahingehend somit nicht.

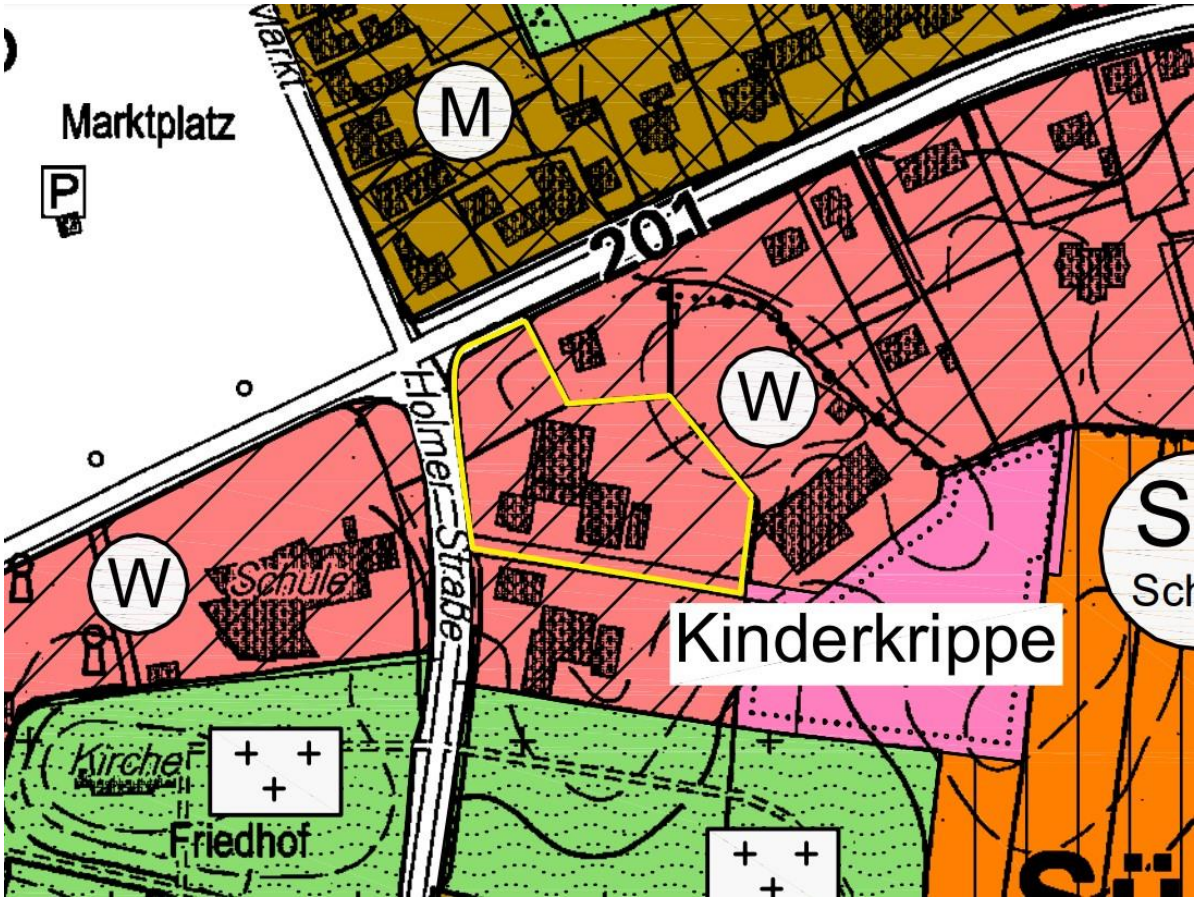

Abb. 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand: 36. Änderung) des Planungsverbandes Süderbrarup samt Darstellung der Lage des Plangebietes (gelb). Quelle: Amt Süderbrarup. 2011.

5.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22, welcher unter anderem weder Festsetzungen zur Art noch zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO enthält und somit die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt. Da die bestehenden Festsetzungen dem geplanten Vorhaben zudem entgegenstehen, besteht ein unmittelbares Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Plangebiet.

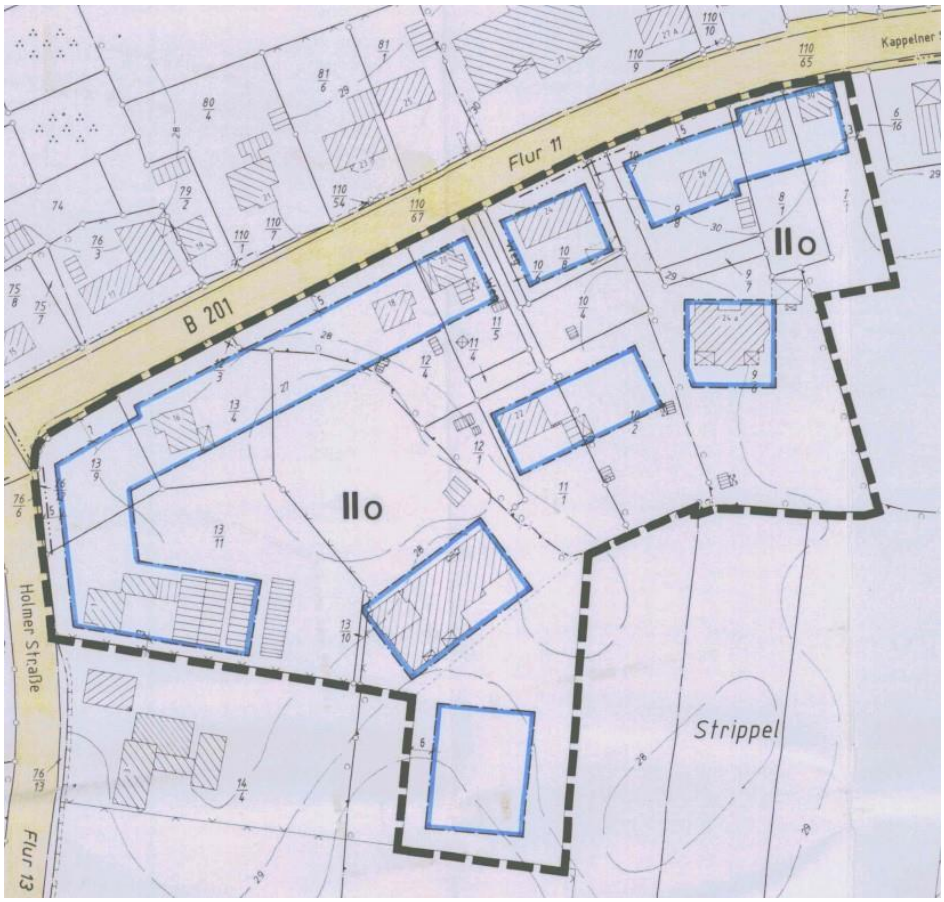

Abb. 6: Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kappelner Straße / Ecke Holmer Straße“. Quelle: Gemeinde Süderbrarup. 2004.

6. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Das Planungserfordernis besteht insbesondere aufgrund der für das geplante Vorhaben nicht zielführenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie der Tatsache, dass der bestehende einfache Bebauungsplan keine hinreichenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthält.

Die Gemeinde Süderbrarup hat sich daher bewusst dazu entschlossen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das geplante Vorhaben aufzustellen.

Im Zuge der Vorplanung hat sich die Gemeinde Süderbrarup im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit dazu entschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Dies ermöglicht aufgrund des konkret geplanten Vorhabens eines Investors eine zügige und konkrete Bauleitplanung und bietet der Gemeinde zeitgleich tiefergehende Steuerungsmöglichkeiten auf Ebene der Bauleitplanung, etwa durch Gestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet im vorliegenden Fall einen gesonderten Teil.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Süderbrarup gemeinsam mit dem Vorhabenträger das Ziel, auf einer innerörtlich gelegenen Gewerbebrache bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und somit ihrer Funktion als Unterzentrum im landesplanerischen Sinne nachzukommen. Insbesondere sollen mit der vorliegenden Planung durch Generierung einer verdichteten Bauweise verschiedene Wohnbedarfe gedeckt werden. Insbesondere der demographische Wandel trägt dazu bei, dass die Zahl der 1-2 Personenhaushalte stetig steigt und insbesondere kleinteiliger und flächensparender Wohnraum immer stärker gefragt ist.

Durch die Funktion der Gemeinde Süderbrarup als Unterzentrum und die damit verbundene Infrastruktur (Einzelhandel, Ärzte, Schule, Kindergarten, Behörden, ÖPNV etc.) kommt dem Standort eine besondere Rolle zu.

Die vorliegende Planung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Süderbrarup.

7. Standortwahl

Die Frage der Standortwahl stellt sich im vorliegenden Fall nur sehr bedingt, da es sich einerseits um eine innerörtliche Fläche im Innenbereich der Gemeinde handelt und diese Fläche andererseits bereits baulich genutzt ist und derzeit als Gewerbebrache brachliegt.

Die in Kapitel 4 dargelegten Ziele der Raumordnung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) werden durch die vorliegende Planung vollends erfüllt und der Flächenverbrauch minimiert.

Zudem erfolgt durch die Planung die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Gewerbefläche, wofür der Bundesgesetzgeber auf Ebene des Baugesetzbuches in § 13a eigens die Möglichkeit eines beschleunigten Planverfahrens eröffnet:

„*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (…) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Lage des Plangebietes ermöglicht zudem eine fußläufige Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie etwa:

- Amtsverwaltung des Amtes Süderbrarup in ca. 250 m Entfernung
- verschiedene Schulen im Umkreis von ca. 500 m
- Einzelhandelseinrichtungen/Nahversorgung (z. B. REWE, Aldi Nord und LIDL) in ca. 500 m Entfernung
- Bahnhof Süderbrarup in ca. 800 m Entfernung

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 4.975 m² und teilt sich hinsichtlich der Zweckbestimmungen folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	3.812 m²
Verkehrsflächen	693 m²
Grünflächen	163 m²
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	307 m²

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden zur Wahrung des Siedlungsbildes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Zudem festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungswesens sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Sinn dieser Festsetzung ist es, die tatsächliche wohnbauliche Nutzung sicherzustellen und somit den Gebietscharakter zu wahren und den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl beträgt für das gesamte Plangebiet das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete allgemein zulässige Höchstmaß von 0,40 und ermöglicht somit eine kompakte und effiziente Bauweise und Nutzung des Plangebietes zur Realisierung des Vorhabens. Aufgrund der erforderlichen baulichen Nebenanlagen und Stellplätze samt Zufahrten wird die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 % überschritten werden. Es wird daher auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Durch diese Festsetzung kann der Bau der erforderlichen Anlagen in Bezug auf die Grundstücksfläche gewährleistet werden.

Im Rahmen der Plankonzeptionierung sollte zunächst für das gesamte Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf II zwingend festgesetzt und zusätzlich ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss generiert werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist es innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes in Richtung Norden jedoch erforderlich, schutzbedürftige Räume durch vorgelagerte unbeheizte Wintergartenkonstruktionen derart zu gestalten, dass die Immissionsrichtwerte hier eingehalten werden können. Dies führt jedoch dazu, dass das ursprünglich geplante Staffelgeschoss durch die geplante Wintergartenkonstruktion und das damit verbundene erhöhte Maß der baulichen Nutzung gemäß Landesbauordnung S.-H. als Vollgeschoss anzurechnen ist. Daher wird für das mit WA 1 gekennzeichnete Gebiet die Zulässigkeit von II-III Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes und wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der topographischen Höhenunterschiede differenziert festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert und beträgt 9,50 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Es wird ferner festgesetzt, dass Dachaufbauten und -anbauten von dieser Höhenbeschränkung unberührt bleiben.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Gebietes in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern und Hausgruppen, welche eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten. Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes wird die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50,00 m durch Verbindung der beiden geplanten Gebäude A und B überschritten, weshalb hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird, im Rahmen derer die Längenbegrenzung der offenen Bauweise aufgehoben wird.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Die Baugrenzen sind dabei innerhalb des Plangebietes derart festgesetzt, dass die geplante Bebauung innerhalb der Baufelder realisiert werden kann. Das Baufeld innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Gebietes entspricht in seiner Ausrichtung und Gestaltung dabei im Wesentlichen dem bereits festgesetzten Baufeld auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 22 (s. Abbildung 6, S. 9).

In Richtung Süden beträgt der Abstand der Baugrenze zu der festgesetzten Verkehrsfläche lediglich 1,50 m. Durch Verbreiterung des Verkehrsweges ist eine Unterschreitung des üblicherweise festgesetzten Grenzabstandes von 3,00 m an dieser Stelle erforderlich. Die nach Landesbauordnung S.-H. geltenden Abstandsflächen sind einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Abstandflächen sowie Abstände nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 33 Abs. 2 LBO S.-H. auch auf Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 LBO S.-H.).

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die innerhalb des Plangebietes festgesetzte und vorhandene Verkehrsfläche an den bestehenden Verkehrsweg „Holmer Straße“ und somit an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen. Die vorhandene Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes verfügt über eine Fahrbahnbreite von knapp 5,00 m und erfüllt damit die Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW bzw. PKW und LKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit reinem Ziel- und Quellverkehr wird die vorhandene Fahrbahnbreite als bedarfsgerecht gesehen. Auf der Südseite verfügt der Verkehrsweg zudem bereits über einen ca. 1,75 breiten Fußweg. Im Rahmen der Plankonzeptionierung hat sich die Gemeinde Süderbrarup zusätzlich dazu entschlossen, auf der Nordseite der Verkehrsfläche einen zusätzlichen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,50 m zu schaffen, um die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ort zu stärken und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes wird eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen festgesetzt, innerhalb derer besagte Anlagen errichtet werden sollen. Die Festsetzung dient der Steuerung der tatsächlichen Lage dieser Anlagen. Ferner wird ein bedarfsgerechter Stellplatzfaktor festgesetzt, um die Errichtung erforderlicher Stellplatzanlagen sicherzustellen. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzflächen wird zudem die Mindestgröße der zu errichtenden Stellplätze festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Schmutz- und Regenwasserleitungen. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Leitungen an den westlichen Rand des Plangebietes verlegt werden. Für die Trasse wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Festsetzung soll die tatsächliche Generierung einer Spielplatzfläche für die Anwohner der geplanten baulichen Anlagen generieren. Die Festsetzung schließt weitere derartige Flächen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht aus.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sollen Versickerungsanlagen in Form von Rigolensystemen

entstehen, welche der Entwässerung des Plangebietes dienen. Im Vorwege der Planung wurde hierzu eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche entsprechende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthält. Das Baugrundgutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Süderbrarup gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Für die Realisierung des Vorhabens bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die gewählten Regelungen werden auch dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Siedlungsbild und den umgebenden Landschaftsraum einfügen wird.

Aufgrund der festgesetzten Flachdachneigung von 0°-5° wurde für solare Strahlungsenergien festgesetzt, dass diese bis zu einer Neigung von 35° auf die Dächer aufgesetzt werden können. Dies ermöglicht eine effiziente Einspeisung solarer Energien.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die innerhalb des Plangebietes festgesetzte und vorhandene Verkehrsfläche an den bestehenden Verkehrsweg „Holmer Straße“ und somit an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen. Die vorhandene Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes verfügt über eine Fahrbahnbreite von knapp 5,00 m und erfüllt damit die Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsverkehr zwischen PKW und PKW bzw. PKW und LKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit reinem Ziel- und Quellverkehr wird die vorhandene Fahrbahnbreite als bedarfsgerecht gesehen. Auf der Südseite verfügt der Verkehrsweg zudem bereits über einen ca. 1,75 breiten Fußweg. Im Rahmen der Plankonzeptionierung hat sich die Gemeinde Süderbrarup zusätzlich dazu entschlossen, auf der Nordseite der Verkehrsfläche einen zusätzlichen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,50 m zu schaffen, um die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ort zu stärken und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

9.2 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 Gemeinde Süderbrarup.

Regenwasser

Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser sollen nach Möglichkeit auf den Bauflächen versickern. Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits nahezu vollversiegelt ist. Durch die vorliegende Planung kommt es daher nicht zu einer Mehrversiegelung, wodurch sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers nicht erhöht. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sollen Versickerungsanlagen in Form von Rigolensystemen entstehen, welche der Entwässerung des Plangebietes dienen. Im Vorwege der Planung wurde hierzu eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche entsprechende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthält. Das Baugrundgutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Ein hydraulischer Nachweis zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit der geplanten Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Entwässerungsantrages im Baugenehmigungsverfahrens.

Elektrische Energie

Das Plangebiet 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 das Gebiet über den Verkehrsweg „Holmer Straße“ anfahren. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird aufgrund fehlender ausreichender Wendemöglichkeiten voraussichtlich nicht befahren.

Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg beauftragen.

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

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Nutzung werden jedoch keine tiefergehenden Eingriffe in Kulturdenkmale erwartet.

Es erfolgt an dieser Stelle der Hinweis 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 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.

11. Brandschutz

Die Gemeinde Süderbrarup verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

12. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro T&H Ingenieure Bremen der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr auf der nördlich angrenzenden Kappelner Straße (B 201) und der Holmer Straße (K 119), auf das Plangebiet ermittelt und nach der geltenden DIN 18005, Schallschutz im Städtebau sowie der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt. Weiterhin wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Betrieb des nordwestlich gelegenen Marktplatzes, auf das Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau bzw. der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Zudem wurde eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes auf die Umgebung durchgeführt.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen ist auf Ebene des Bebauungsplanes die textliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese wurden gemäß Vorschlag des Fachgutachtens in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung des Büros T&H Ingenieure GmbH Bremen (Dokumenten-Nr.: 21-031-GDV-01) wird an dieser Stelle verwiesen. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

13. 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 gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende und nahezu vollversiegelte Gewerbebrachfläche in innerörtlicher Lage. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits zurückgebaut, sodass eventuelle artenschutzrechtliche Belange, welche bei Überplanung brachliegender Gewerbeflächen häufig zum Tragen kommen, an dieser Stelle erkennbar nicht berührt werden. Durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die gewählten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sorgen auch für eine Wahrung der naturschutzfachlichen Schutzgüter.

14. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Süderbrarup wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Trägerin der Planungshoheit durchführen. Der Gemeinde Süderbrarup entstehen weder durch die Planung noch durch die bauliche Ausführung der Planung Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließend und verbindlich geregelt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2021 gebilligt.

Süderbrarup,

Bürgermeister