

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Süderbrarup,
Kreis Schleswig - Flensburg,

für das Gebiet "Ecke Holmer Straße (K 119)/Mühlenstraße (K 26)"
- südöstlich der Kirche -

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 3 - "Holmer Str./Mühlenstraße" der Gemeinde Süderbrarup ist am 3.03.1970 rechtsverbindlich geworden. Im Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung werden die Vorschriften des B-Planes Nr. 3, die in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) bestimmt sind, aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen dieser 3. Änderung des B-Planes ersetzt.

Die geltende 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 sowie die in Kraft getretene 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3, erfassen in ihrem Geltungsbereich den südlichen Teil des Bebauungsplanes und liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung.

2. Veranlassung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3

Der geltende Bebauungsplan hat im Teilgebiet I für einen ca. 0.5 ha großen Bereich dieser B-Plan-Änderung ein max. zweigeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, in dem die Überbaubarkeit straßenseitig durch Baulinien geregelt wird und die bauliche Nutzung auf dem Grundstück - zusammen mit einem niedrigen baulichen Maß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.22 bzw. einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.45 - eingeschränkt ist. Das von dieser B-Plan-Änderung erfaßte Teilgebiet I ist als Teilbereich A gekennzeichnet.

Für das von dieser B-Plan-Änderung berührte Teilgebiet II - ca. 0.3 ha groß und als Teilbereich B bezeichnet - weist der gültige B-Plan ein zwingend eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) für Einzel- und Doppelhäuser aus, in dem als bauliches Nutzungsmaß die GRZ von 0.2 bzw. eine GFZ von 0.3 festgelegt ist.

Der teilweise bebaute Änderungsbereich erfaßt im Teilbereich A eine private, gestaltete Parkanlage aus den Sechsziger Jahren mit einem umfangreichen Baumbestand verschiedener Arten.

Da im Änderungsbereich Möglichkeiten einer größeren baulichen Nutzung gegeben sind, die der Deckung des dringenden Wohnbedarfs für das Unterzentrum Süderbrarup entgegenkommen, hat die Gemeinde sich zu dieser Änderung des Bebauungsplanes entschlossen, die u.a. auch eine Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen beinhalten soll.

Ausschlaggebend ist es insbesondere gewesen, daß durch diese B-Plan-Änderung ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden kann, für den aufgrund der beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung keine neuen Bauflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus liegen die Änderungsflächen in günstiger Zuordnung zum Ortszentrum und ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes kann erhalten bleiben.

3. Inhalt der B-Plan-Änderung

Das angestrebte Planungsziel wird im **Teilbereich A** dadurch erreicht, daß - bei unveränderter Bestimmung der baulichen Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) - zum einen das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) bezüglich der eingriffsrelevanten Grundflächenzahl (GRZ) in zwei Teilen differenziert erhöht und die Geschößflächenzahl (GFZ) für eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend angepaßt wird, sowie zum anderen die überbaubaren Grundstücksflächen, die nur aus Baugrenzen gebildet werden sollen, neu festgelegt werden. Die maximale Zweigeschossigkeit wird unverändert beibehalten.

Das im nördlichen Teil nur geringfügig höher festgelegte bauliche Nutzungsmaß soll eine aufgelockerte Bebauung mit dem bestehenden Baumbestand absichern, wie sie durch die vorhandene Bebauung vorgegeben wird. Um den Baumbestand weitgehend zu erhalten, wird im Norden des Teilbereiches A der bebaute Bereich mit einer geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen nach Osten umgrenzt und im südlichen Teil eine überbaubare Fläche für eine künftige Bebauung bestimmt, die den Freiraum der Parkanlage in der Mitte so weit wie möglich erhält. Der anliegende

Lageplan veranschaulicht den nach einer Baumschutzverordnung zu erhaltenden sowie auch den künftig fortfallenden Baumbestand.

Der **Teilbereich B** wird in ein max. eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet und in der Überbaubarkeit, die nun ebenfalls ausschließlich durch Baugrenzen gebildet wird, neu bestimmt und vergrößert. Im Zusammenhang mit einer geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl entstehen zwei neue Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

Auf den übrigen angrenzenden Grundstücken des geltenden B-Planes können keine Neubaugrundstücke geschaffen werden und sind daher nicht in den Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung einbezogen.

Da eine verkehrliche Anbindung der künftigen Wohnbebauung im Teilbereich A von der Holmer Str. bzw. Mühlenstraße her ungeeignet ist und die Bereitstellung von Garagen wegen des zu erhaltenden Baumbestandes ausscheidet, soll die geplante südliche Bebauung auf dem Flurstück 70/46 vom Mühlenberg her erfolgen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der v.g. Bebauung und des Flurstücks 70/21.

Die gesondert festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen sollen für die künftige zweigeschossige Wohnbebauung den erforderlichen Bedarf sicherstellen. Für die übrigen Grundstücke sind hierzu keine Regelungen getroffen worden.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gesamthöhe der Hauptgebäude im Teilbereich A auf höchstens 10.00 m begrenzt, die von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen ist. Für den Teilbereich B gilt eine Höhe von 7.50 m.

Für **beide Teilbereiche** sollen die textlichen Bestimmungen zur Gestaltung, wie die Dachform, -neigung und die Außenwandgestaltung, einen weiten Spielraum für die künftige Bebauung schaffen. Mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen ist die Festlegung von geneigten Dächern vorgesehen. Lediglich bei einer zweigeschossigen Bebauung ist die Dachneigung begrenzt worden, um für die neue Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Auf eine Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird ganz verzichtet. Zur Vermeidung übermäßiger Außenwandbildungen bei flachgeneigten Dächern ist die Drempeelhöhe

eingeschränkt worden.

Zum Schutz des zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes ist festgelegt, daß Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Sicherheitsabstand von mind. zwei Metern zu den Bäumen einzuhalten haben.

Die B-Plan-Änderung wirkt sich auf die angrenzenden Nutzungen nur unwesentlich aus, da der Umgebungsbereich überwiegend von Wohnnutzungen geprägt wird.

4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz

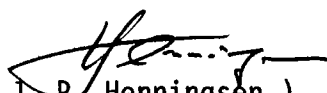
Da das Plangebiet in zentraler Innenlage des Ortes liegt und der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in Natur und Landschaft durch diese Änderung des B-Planes nicht übermäßig erhöht wird, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, daß im nördlichen Bereich des Plangebietes in der Mühlenstraße ein 20kV-Elektro-Kabel verläuft, das in seinem Bestand zu sichern ist.

Süderbrarup, den 12. März 1998




(J. P. Henningsen)
Bürgermeister