

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Süderbrarup,
Kreis Schleswig - Flensburg,

für das Baugebiet "Waldstraße/Norderholz"

- südlich der Bebauung an der Mühlenstraße -

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung liegt innerhalb einer Fläche, die im geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Amt Süderbrarup als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Da die B-Plan-Änderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kommt der § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) zur Anwendung. Die nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den B-Plan erforderliche Entwicklung aus dem F-Plan wird vorübergehend zurückgestellt. Die Umwidmung der M-Fläche in Wohnbaufläche (W) soll in der kommenden 11. Änderung des gemeinsamen F-Planes berücksichtigt werden.

2. Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung

In dem ca. 1.3 ha großen, noch unbebauten Änderungsbereich des gültigen Bebauungsplanes ist als Nutzungsart ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das eine zwingende eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Dabei werden im wesentlichen die künftigen Baugrundstücke verkehrsmäßig über die von der Mühlenstraße her nach Süden führende Sammelstraße ("Norderholz") und über die Querverbindung Waldstraße - Verlängerung Buchenweg erschlossen.

Da im Unterzentrum Süderbrarup ein dringender Wohnbedarf für die Bevölkerung besteht, der wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke nunmehr kurzfristig abgedeckt werden kann, ohne neue Bauflächen am Ortsrand in Anspruch nehmen zu müssen, hat die Gemeinde sich dazu veranlaßt gesehen, diese Änderung des B-Planes vorzunehmen, die eine vorwiegende Wohnnutzung bei Verringerung der Verkehrsflächen zum Ziel hat.

3. Inhalt der B-Plan-Änderung

Um das v.g. Planungsziel zu erreichen, wird die Art der baulichen Nutzung neu bestimmt, indem das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet wird.

Die Umnutzung in ein WA-Gebiet wirkt sich nur unwesentlich aus, da die angrenzenden Nutzungen überwiegend vom Wohnen geprägt werden und auch der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 18 für das Baugebiet "Holmer Straße" westlich der Waldstraße ein WA-Gebiet vorsieht. Darüber hinaus befinden sich im Umgebungsbereich keine Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe, von denen störende Immissionen ausgehen können. Das bauliche Nutzungsmaß, das insbesondere durch die Grundflächenzahl vorgegeben wird, die Eingeschossigkeit und die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser bleiben unverändert.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen aus Baugrenzen sollen weiterhin einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung sicherstellen und sind - über die künftigen Grundstücksschnitte hinaus - durchgehend möglichst großflächig festgelegt.

Zur Sicherung typischer Wohnnutzungen wie im Umgebungsbereich wird die Anzahl der Wohneinheiten gebäudebezogen derart begrenzt, daß je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen gebildet werden können. Dadurch soll insbesondere dazu beigetragen werden, daß eine unerwünschte Massierung von Kleinstwohnungen vermieden, der Bau familiengerechter Häuser erreicht wird und daß sich der Flächenbedarf für den Ruhenden Verkehr nicht erhöht.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen und die gesamte Gebäudelöhe begrenzt.

Die gestalterischen Bestimmungen zur Dachform, Dachneigung und zu den Außenwandmaterialien sind weit gefaßt und sollen einen großen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen sollen die Gebäude geneigte Dächer aufweisen; die Dachneigung ist freigestellt, so daß unterschiedliche Dachformen gewählt werden können.

Die an der Waldstraße gelegenen Baugrundstücke werden über drei Einzelzufahrten erschlossen; daher entfällt das west-östlich verlaufende Straßenstück Waldstraße-Buchenweg.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, dürfen im Einmündungs- und Innenkurvenbereich der Verlängerung Buchenweg keine Grundstückszu- und ausfahrten angelegt werden.

4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Der durch den geltenden Bebauungsplan zulässige Eingriff in Natur und Landschaft verringert sich durch die Aufhebung der Straßenanbindung Waldstraße; anstelle der Ganzversiegelung im fortfallenden Straßenstück fällt die durch das bauliche Nutzungsmaß der Grundflächenzahl (GRZ) vorgegebene Versiegelung geringer aus. Besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Die Verwirklichung des Baugebietes im Änderungsbereich erfordert die Beseitigung von Knickstücken im Bereich der künftigen Straßen Norderholz und Buchenweg sowie im Bereich der Grundstückszufahrten an der Waldstraße. Der Eingriff in die vorhandene Knickstruktur liegt niedriger als die vom rechtskräftigen B-Plan vorgegebenen Knickaufhebungen.

Zur Erhaltung des Knickbestandes haben Garagen und Nebenanlagen einen Schutzabstand von mindestens zwei Metern zum Knickfuß einzuhalten. Diese Vorschrift gilt auch für den an der südlichen Plangebietsgrenze - teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung - durchlaufenden Knick.

Süderbrarup, den 10. JULI 1997



J. P. Henningsen
(J. P. Henningsen)
Bürgermeister