

Gemeinde Handewitt



Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hüllerup

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Begründung gemäß § 2a BauGB

April 2024

Verfahrensstand:	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB
	Beteiligung Behörden	§ 4 (2) BauGB

Projekt-Nr.: 23-034

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
5. Ziele der Raumordnung	4
5.1 Landesentwicklungsplan.....	5
5.2 Regionalplan.....	5
6. Kommunale Planungen	6
6.1 Flächennutzungsplan	6
6.2 Bebauungsplan	7
6.3 Landschaftsplan	7
7. Städtebauliches Konzept	8
7.1 Geltungsbereich	8
7.2 Baugrenzen	9
8. Auswirkungen der Planung	10
8.1 Immissionsschutz.....	10
8.2 Denkmalschutz	10
8.3 Brandschutz	11
9. Umweltprüfung.....	11
Durchführung der Planung	12



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Handewitt beabsichtigt die Aufstellung einer Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hüllerup gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zur rechtlichen Abgrenzung und Definition des Innenbereichs nach § 34 BauGB von dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Gemeinde Handewitt hat am __.__.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgte ebenfalls am __.__.2024.

Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich um eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Planunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Sämtliche Verfahrensschritte wurden form- und fristgerecht durchgeführt.



2. Lage und Umfang des Plangebietes

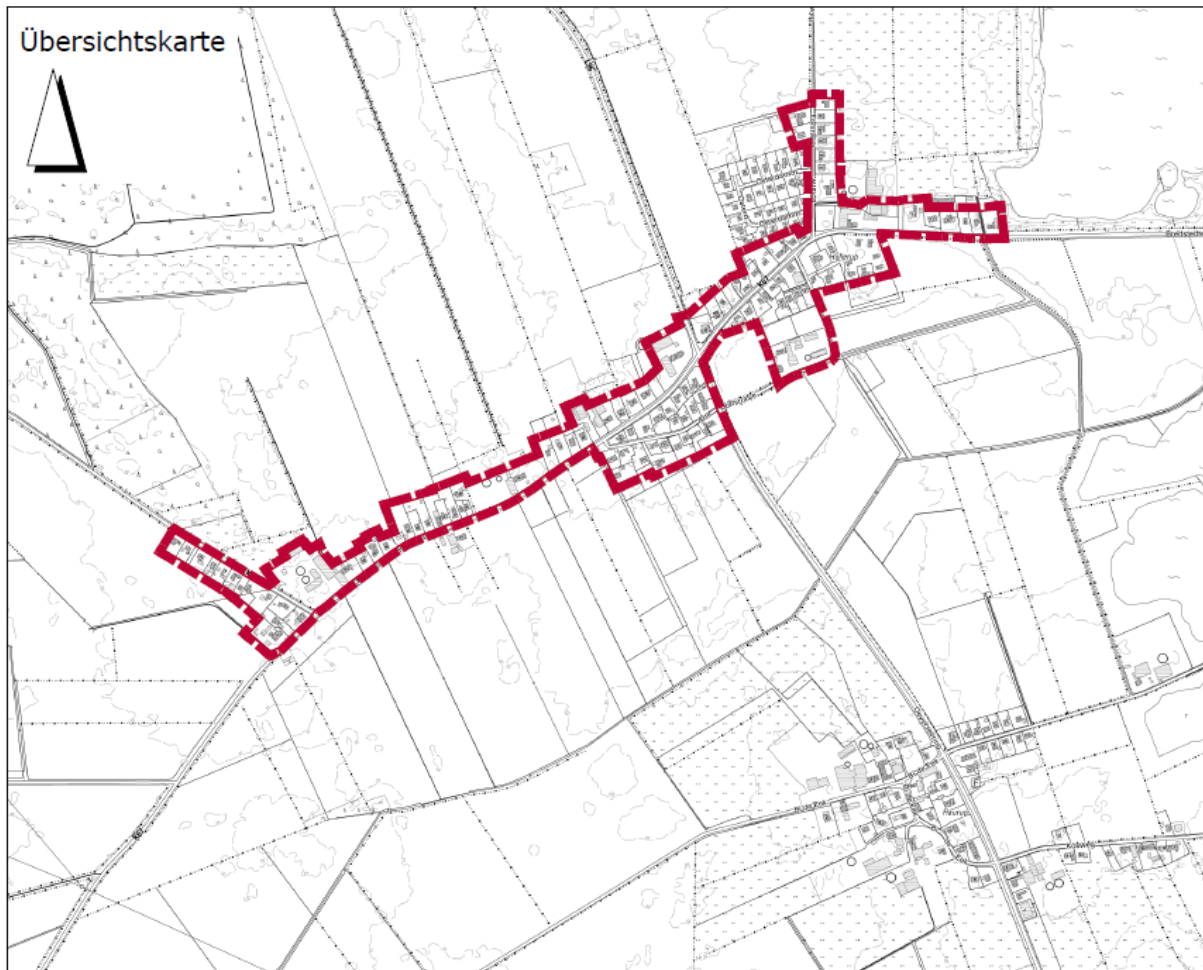


Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes. Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG, Stand April 2024.

Das Plangebiet befindet sich

- Nördlich der Ortslage Haurup
- südlich des Handewitter Forsts,
- entlang der Bredstedter Straße bzw. Bredstedter Chaussee sowie entlang der Landstraße 96,
- im Süden der Gemeinde Handewitt,
- den Ortsteil Hüllerup umfassend.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 24 ha.



3. Planungserfordernis

Der Ortsteil Hüllerup der Gemeinde Handewitt stellt sich als eigenständiger Ortsteil mit entsprechender Gewichtung und dem Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur dar. Die Strukturen sind daher in sich als baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu sehen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich hier nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs zum Außenbereich hin richtet sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit der letzten Bebauung, weshalb für eine über dieses Maß hinausgehende Bebauung und Erweiterung in den planungsrechtlichen Außenbereich zunächst ein Planungserfordernis zur Schaffung von Baurecht besteht.

In der Praxis lässt sich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in nicht verbindlich überplanten Gebieten jedoch nicht immer eindeutig und abschließend bestimmen. So kam es auch innerhalb des Ortsteils Hüllerup in der Vergangenheit immer wieder zu der Fragestellung, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt. Für künftige bauliche Vorhaben soll mit der vorliegenden Planung Klarheit über diese Fragestellung geschaffen werden, um die städtebauliche Ordnung mittel- und langfristig sicherzustellen und die Genehmigungsverfahren für Bauanträge zu vereinfachen.

4. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den eigenständigen Ortsteil Hüllerup der Gemeinde Handewitt und ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Es handelt sich um eine in sich gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur. Innerhalb des Siedlungsgefüges befinden sich aktive und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Die meisten Hofstellen wurden inzwischen einer gewerblichen Nutzung zugeführt. So sind u. a. folgende Gewerbebetriebe im Ortsteil Hüllerup ansässig:

- Swingolf Hüllerup
- Firma Andresen GmbH & Co. KG Kabelbau
- Rasenschule Jürgensen

5. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aufgabe der Raumordnung ist eine nachhaltige und regional gleichwertige Raumentwicklung. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Fortschreibung 2021) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) definiert.



5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist Hüllerup als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt, sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Darüber hinaus befindet sich die Ortslage Hüllerup innerhalb eines 10 km Radius um den Zentralbereich eines Oberzentrums, in diesem Fall des Oberzentrums Flensburg.

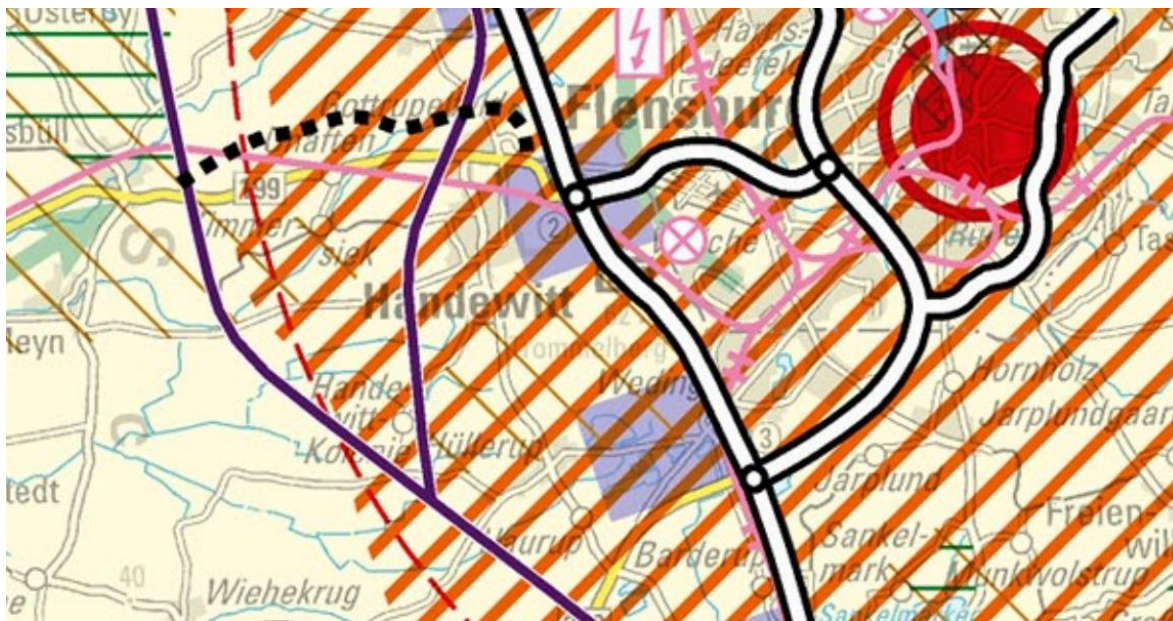


Abbildung 2: Die Gemeinde Handewitt mit dem Ortsteil Hüllerup im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V (RPI; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) stellt die Ortslage Hüllerup als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dar sowie südlich angrenzend an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus. Im Süden grenzen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau an. Durchkreuzt wird das Plangebiet von einer regionalen Straßenverbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Gemeinde Handewitt erfüllt laut Regionalplan eine planerische Wohn- und Gewerbefunktion, welche jedoch nicht für den Ortsteil Hüllerup gilt.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum V) in der Neufassung von 2002. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde. 2002.

6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Handewitt aus dem Jahr 1988 stellt den Ortsteil Hüllerup mit Wohnbau- und gemischten Bauflächen dar.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Handewitt für den Ortsteil Hüllerup.

6.2 Bebauungsplan

Nordöstlich des Geltungsbereichs der hier aufzustellenden Satzung im Bereich „Osterdamm“ befindet sich ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Bei diesem Bebauungsplan Nr. 1 handelt es sich um einen sogenannten Nummernplan, der nach heute geltenden Standards Formfehler (hier: fehlende Gebietsbeschreibung) beinhaltet und damit rechtsunwirksam ist.

Die Gemeinde plant mittelfristig die Aufhebung ebendieses Bebauungsplanes, wodurch sich die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben in diesem Bereich zukünftig auch nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB richten werden.

Aus diesem Grunde ist dieser Bereich nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung.

6.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Handewitt verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2001, welcher das Plangebiet mit Wohnbau- und gemischten Bauflächen darstellt. Ebenfalls dargestellt sind landschaftsbildprägende Bäume sowie Knickstrukturen innerhalb und entlang des Plangebiets.

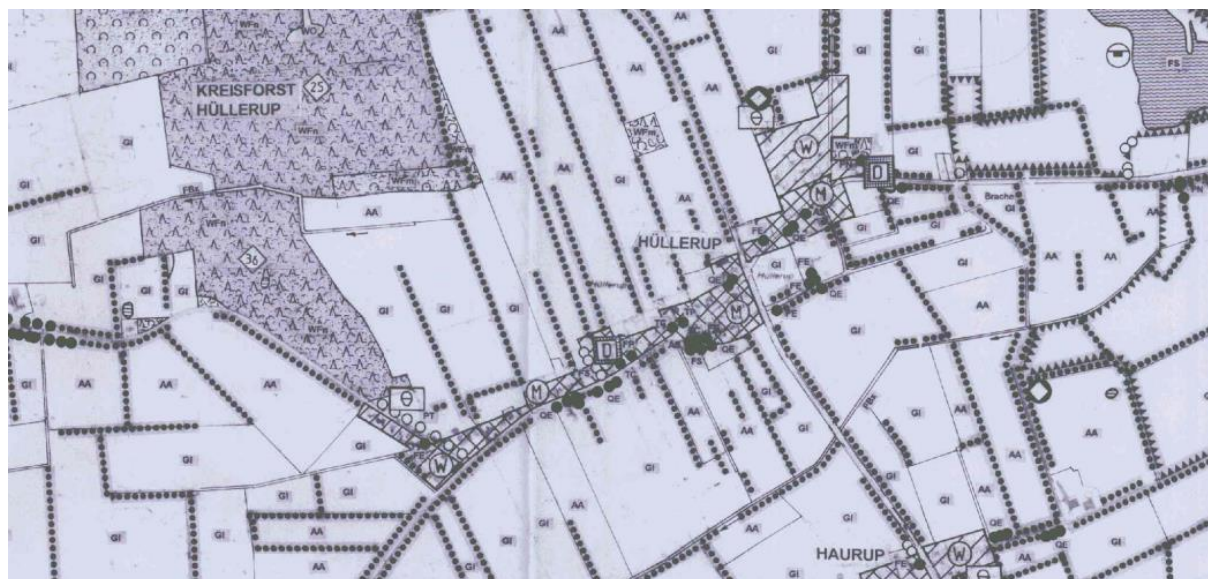


Abbildung 5: Ausschnitt des Landschaftsplanes der Gemeinde Handewitt (2001).

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Geltungsbereich

Im Sinne des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB werden diejenigen Bereiche des Ortsteils Hüllerup überplant, für die es zwecks Wahrung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich und sinnvoll erscheint.

Aufgrund der heterogenen und historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen erscheinen diese Umstände aus Sicht der Gemeinde Handewitt für nahezu den gesamten Ortsteil Hüllerup erfüllt zu sein.

Mittels Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und somit Klarheit zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich schaffen. Diese Form der Satzung entfaltet für sich genommen in der Regel eine rein deklaratorische Wirkung, indem sie das faktisch Vorhandene beschreibt und per Satzung rechtsverbindlich definiert.

Das Instrument der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hingegen ermöglicht es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies schränkt den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein.

Die Siedlung „Osterdamm“ ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Dieser Bereich ist zum Zeitpunkt der Planung noch über den Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen eigenständigen Gemeinde Hüllerup verbindlich überplant. Da es sich bei diesem Bebauungsplan jedoch um einen sogenannten „Nummernplan“, dessen enthaltene Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und der hinsichtlich aktueller Standards aufgrund der darin fehlenden Gebietsbeschreibung rechtsfehlerhaft ist, handelt, plant die Gemeinde Handewitt mittelfristig, diesen Bebauungsplan ersatzlos aufzuheben. Die Zulässigkeit



baulicher Vorhaben würde sich sodann aus den rechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB ergeben. Da es sich in diesem Bereich jedoch um eine homogene und abgeschlossene Siedlungsstruktur handelt, wird dies unkritisch gesehen.

Für die bestehenden Freiflächen im Bereich Bredstedter Straße 42 wird zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung einer Tiny-House-Siedlung verfolgt. Die Flächen sind Bestandteil der Satzung, um die baulichen Siedlungszusammenhänge zwischen den östlichen und westlichen Siedlungsstrukturen hervorzuheben. Sobald und sofern der Bebauungsplan hier in Kraft tritt, gilt dieser rechtsverbindlich.

Die Hofstelle „Dorfstraße 10“ sowie die nördlich gelegenen und an die bestehenden Siedlungsstrukturen anbindenden baulich ungenutzten Flächen sind ebenfalls Gegenstand der Planung und sollen dem baulichen Innenbereich zugeschrieben werden. Die Flächen werden aus Sicht der Gemeinde Handewitt durch die bestehende Hofstelle selbst und die angrenzenden Siedlungsstrukturen als hinreichend geprägt und somit als geeignet angesehen, mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen werden somit erfüllt.

Ferner erfasst die Satzung den innerhalb des Ortsteils genehmigten baulichen Bestand sowie potentielle Erweiterungsflächen, sofern sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Hüllerup vereinbar sind und den Planungswillen der Gemeinde entsprechen.

7.2 Baugrenzen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Da die Satzung allein zunächst lediglich die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt und die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs sich im Übrigen nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB richtet, ist für einzelne Bereiche die Festsetzung von Baufenstern erforderlich. Insbesondere für eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe, welche bisher aufgrund fehlender Vorprägungen nicht auf Basis des Einfügungsgebots zulässig wäre, ist die Festsetzung von Baufenstern erforderlich.

Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Baugrenzen der genehmigte Bestand sowie Erweiterungsflächen erfasst, sofern sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Hüllerup vereinbar sind und den Planungswillen der Gemeinde entsprechen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei am baulichen Bestand und ermöglicht im Einzelnen eine behutsame Erweiterung unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs richtet sich im Übrigen nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.



8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial ergibt sich grundsätzlich durch Lärm oder Gerüche. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine heterogene und historisch gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, welche zwischenzeitlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt wurden (vgl. Kapitel 4).

Immissionsschutzrelevante Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind daher nicht zu erwarten. Auf eine gutachterliche Betrachtung im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher verzichtet. Aufgrund der angrenzenden Lage an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die auf diesen Flächen durchgeführte ordentliche Landwirtschaft hervorgerufene Immissionen zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Potentielle Lärmimmissionen ergeben sich in der Regel aus Verkehrs- und Gewerbelärm.

Mit der Landesstraße 96 sowie den beiden Kreisstraßen 67 und 84 verlaufen drei überörtliche Verkehrswege durch die Ortslage des Ortsteils Hüllerup. Innerhalb des Ortsteils gilt jedoch eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerorts).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei nennenswerte Gewerbebetriebe.

Der Betrieb Swin-Golf Hüllerup bietet eine Swin-Golf Anlage sowie Fußballgolf im Außenbereich an. Die Öffnungszeiten beschränken sich auf die Tageszeit (Montag – Freitag) bis 18 Uhr (*Quelle: www.swin-golf-huellerup.de*).

Die Firma Andresen GmbH & Co. KG betreibt in Hüllerup einen Tiefbaubetrieb.

Bei der Rasenschule Jürgensen handelt es sich um einen Familienbetrieb, der sich seit dem Jahr 2000 auf die Produktion von Rollrasen spezialisiert hat (*Quelle: www.rollrasen-sh.de*).

Konfliktpotential zwischen den genannten Betrieben und der jeweils angrenzenden Wohnnutzung ist nicht ersichtlich, da es sich um jeweils genehmigte Bestände handelt.

Für die bestehende Wohnbebauung ergibt sich insgesamt kein Konfliktpotential, was sich auch anhand jüngster Baugenehmigungen erkennen lässt. Die Satzung schafft darüber hinaus kein Baurecht, welches ein signifikantes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential erwarten lässt.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich im Übrigen nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Bei Bedarf sind immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

8.2 Denkmalschutz

Teile des Plangebiets am südlichen Rand des Geltungsbereichs (Alte Dorfstraße 1-11) befinden sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Das Archäologische Interessengebiet wurde nachrichtlich in die Planung übernommen. Da es sich mit der Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nicht um ein konkretes Bauvorhaben handelt, ist zum Bearbeitungszeitpunkt nicht von Auswirkungen auszugehen.



Es erfolgt der allgemeine Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (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.

8.3 Brandschutz

Die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr Haurup-Hüllerup der Gemeinde Handewitt befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebiets im Ortsteil Haurup.

Vorsorgliche Hinweise:

- Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.
- Bei der Löschwasserversorgung ist der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu berücksichtigen.
- Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

9. Umweltprüfung

Auf einen formellen Umweltbericht i. S. d. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB verzichtet. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt.

Gemäß Erlass V 531 - 5310, IV 268 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden. Daher ist für diejenigen Flächen, für die ausgehend vom Ursprungszustand neues Baurecht geschaffen wird, der naturschutzrechtliche Ausgleich darzustellen.

Im vorliegenden Fall betrifft dies nennenswerte Erweiterungspotentiale in zweiter Reihe im Bereich Bredstedter Straße 54-62, Erweiterungspotentiale im Bereich Alte Dorfstraße 1-11 sowie Bredstedter Straße 7. Zur Berechnung des Ausgleichserfordernisses werden zunächst die Größen der genannten Potentialflächen überschlägig dargestellt. In einem zweiten Schritt wird die potentielle Versiegelung anhand des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswertes für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO i. H. v. 0,4 (GRZ) dargestellt. Auf dieser Basis erfolgt sodann die Berechnung des Ausgleichserfordernisses. Es erfolgt an dieser Stelle der Hinweis, dass es sich dabei lediglich um eine Annahme handelt. Die angenommene GRZ entfaltet keine Rechtswirkung im Sinne einer Festsetzung!



Eingriff	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
Bredstedter Straße 54-62 ca. 4.000 m ² x GRZ 0,4 = 1.600 m ² Versiegelung	1 : 0,5	800 m ²
Alte Dorfstraße 1-11 ca. 2.000 m ² x GRZ 0,4 = 800 m ² Versiegelung	1: 0,5	400 m ²
Bredstedter Straße 7 ca. 600 m ² x GRZ 0,4 = 240 m ² Versiegelung	1 : 0,5	120 m ²
Alte Dorfstraße 10 (Flurstücke 54/14; 54/19) ca. 4.500 m ² x GRZ 0,4 = 2.160 m ² Versiegelung	1: 0,5	1.080 m ²
Summe		2.400 m²

Tabelle 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Benennung der Kompensationsmaßnahme erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Durchführung der Planung

Die Gemeinde Handewitt ist Trägerin des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und zugleich Kostenträgerin.

Handewitt, den ____.

Der Bürgermeister