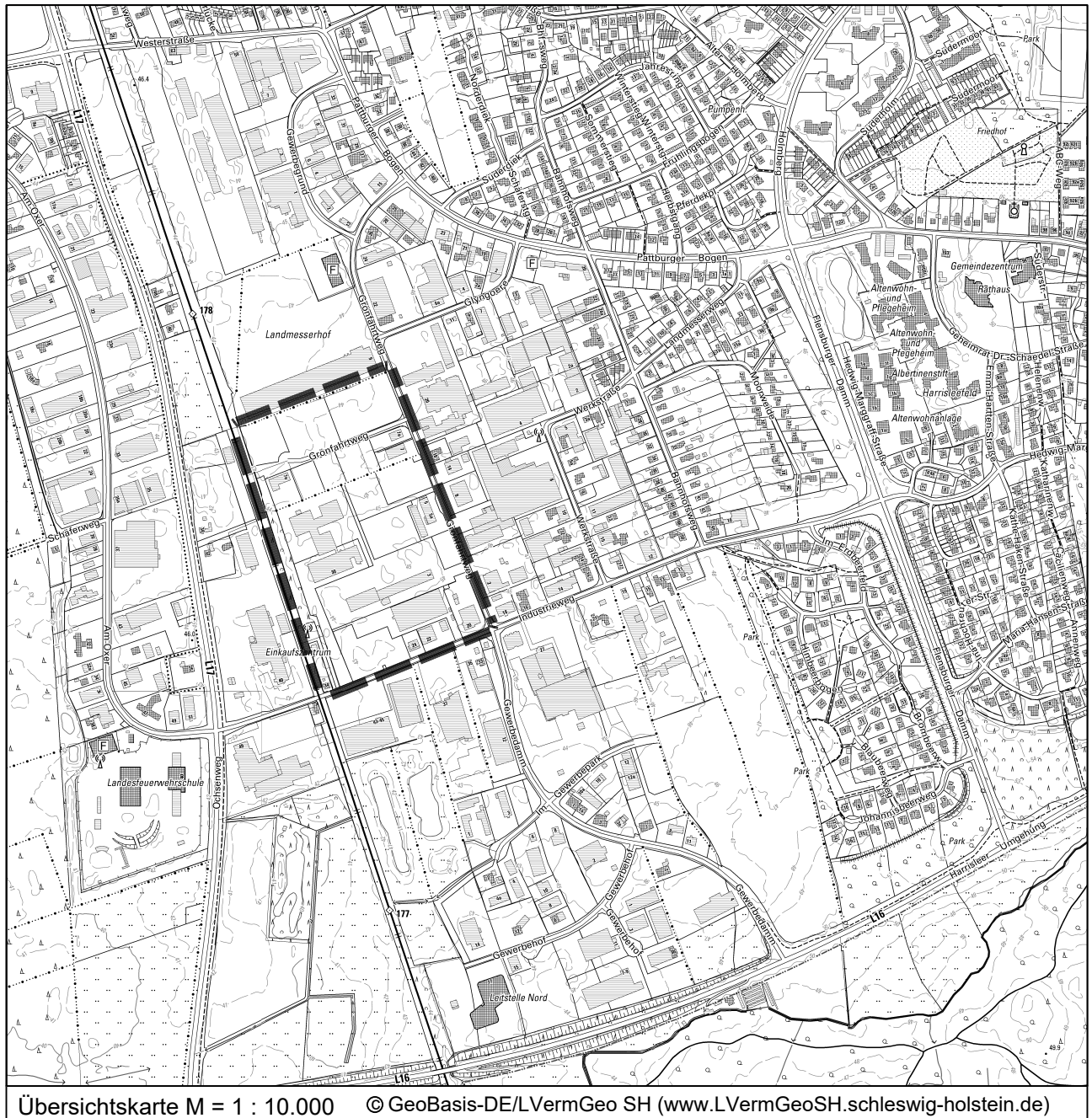




Gemeinde Harrislee

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

"Gewerbegebiet am Grönfahrtweg"

(Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, August 2026)



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Harrislee über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“



Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 werden folgendermaßen ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 5. u. 6 i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Nicht zulässig sind selbstständige Lagerhäuser, Lagerhotels und Lagerplätze.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen über vorhandenem Gelände darf höchstens 12 m betragen.
- (2) Die festgesetzte Gebäudehöhe nach Satz 1 darf für betriebserforderliche technische Anlagen (wie Schornsteine, Antennen) im notwendigen Umfang überschritten werden; eine Überschreitung um 2 m ist zulässig für auf dem Dach installierte Solaranlagen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“ (rechtswirksam 13.01.1994).

Verfahrensvermerke umseitig (> werden erst nach Abschluss des Verfahrens eingefügt)

Gemeinde Harrislee

(Kreis Schleswig-Flensburg)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“

(Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung

Stand Entwurf (Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung, August 2026)

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“ (rechtswirksam 1994) umfasst die Fläche im Winkel zwischen den Straßen Grönfahrtweg und Industrieweg. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch ein anschließendes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 14) und im Westen durch die Bahnstrecke Padborg / Flensburg (vgl. nachstehende Abbildung).

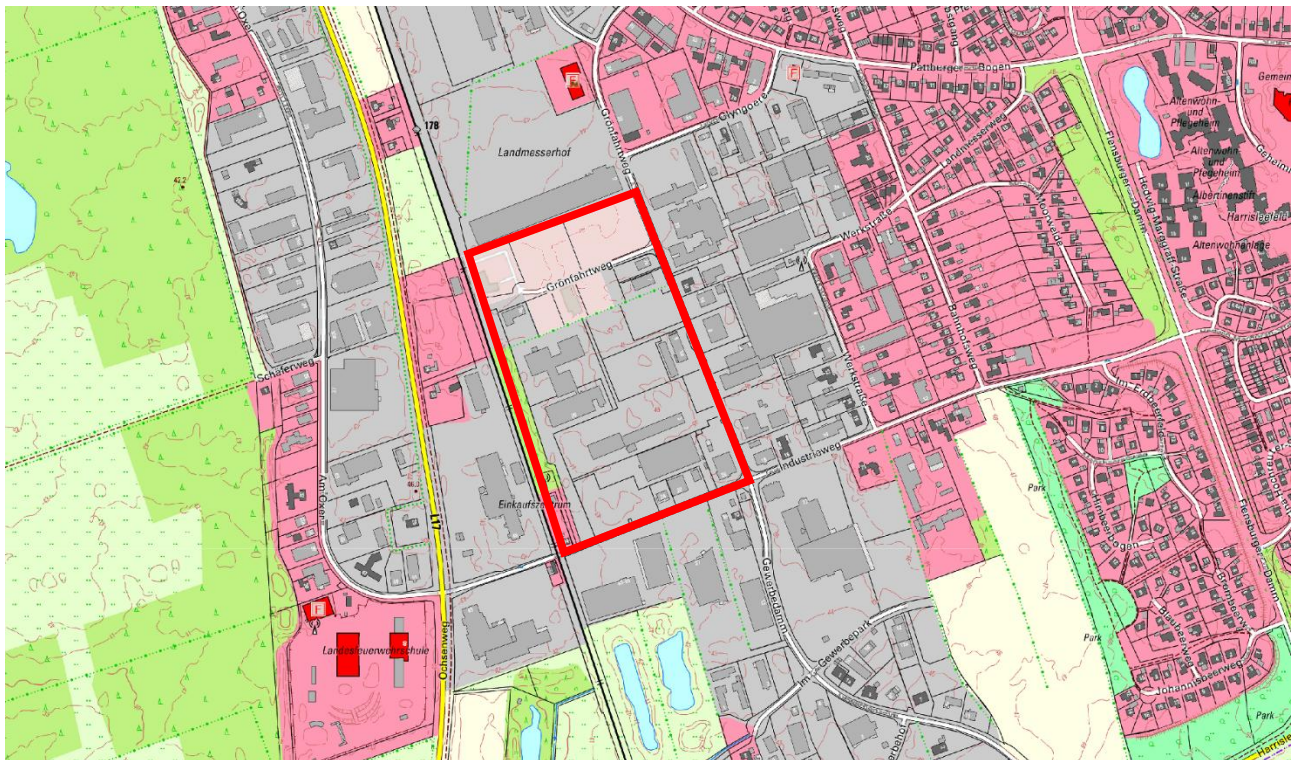


Abb. 1: Lage des Plangebietes (mit Hervorhebung des Geltungsbereich in rot)

Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, eigene Bearbeitung

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet am Grönfahrtweg“ war die Erhaltung und Förderung von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe. Dafür wurde im Rahmen eines „einfachen“ Bebauungsplanes lediglich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, dort regelmäßig nicht zulässig sind. Diese Regelung dient laut Begründung des Ursprungsplanes zum Schutz vor besucherintensiven Einzelhandelsbetrieben (insb. sog. „Grenzhandelsgeschäften“).

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind zum einen die in der Vergangenheit punktuell festgestellten städtebaulichen Fehlentwicklungen, welche sich auch negativ auf die Umgebung ausgewirkt haben. Zum anderen soll arbeitsplatzintensives Gewerbe weiterhin gestärkt werden.

Um zukünftig in diesem Areal möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, soll eine Überplanung des Areals erfolgen und hierzu konkrete Festsetzungen mit Bezug auf

- den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen,
- den Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- den Ausschluss von eigenständigen Lagerhäusern, Lagerhotels und Lagerplätzen sowie
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

getroffen werden.

3. Planverfahren

Mit den vorgesehenen Festsetzungen der Planänderung (vgl. nachstehend Kap. 4) sind die Grundzüge der Planung erkennbar nicht berührt. Die Planänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4. Inhalte der Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der mit der Planung verfolgten Ziele sieht der Bebauungsplan folgende Regelungen vor:

Art der baulichen Nutzung:

Die Planzeichnung setzt die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Der Katalog an allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 BauNVO wird mit der 1. Änderung gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO dergestalt modifiziert, dass selbstständige Lagerhäuser, Lagerhotels und Lagerplätze sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet zielt schwerpunktmäßig auf die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und dem produzierenden Gewerbe ab, um so das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können.

Um auch zukünftig arbeitsplatzintensives Gewerbe zu stärken soll der Ansiedlung von selbstständigen Lagerhäusern, Lagerhotels und Lagerplätzen vorgebeugt werden. Daher werden als Unterfälle des Oberbegriffs Gewerbebetrieb die allgemein zulässigen eigenständigen Lagerhäuser, Lagerhotels und Lagerplätze ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird als nicht verträglich für das Gebiet angesehen. Insbesondere soll die Ansiedlung von Sex-Shops, Peepshows und dergleichen sowie Spielhallen und Wettbüros, die allesamt zu einer Abwertung des Umfelds führen können („Trading-Down“), unterbunden werden. Daher werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weiterhin ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen. Wohnungen im Gewerbegebiet führen regelmäßig zu Lärmschutzkonflikten und können Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zur Folge haben.

Maß der baulichen Nutzung

Neben der bereits bestehenden Regelung zur Geschossfläche soll ergänzend die zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt werden.

Im Ursprungsplan ist keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Um einer dem Ortsbild zuwiderlaufenden Entwicklung entgegenzusteuern, soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt werden. Das festgesetzte Höchstmaß ist auf den baulichen Bestand bezogen. Technisch notwendige Bauteile wie Antennen, Lüfter, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe im erforderlichen Maß überschreiten. Um die zulässige Gebäudehöhe voll für betriebliche Zwecke nutzen zu können, ist zudem für den Fall, dass Solaranlagen auf dem Dach installiert werden sollen (hier ist insbesondere an Hallen mit Flachdach gedacht), eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 2 m zulässig. Dies erscheint in Abwägung der ortsgestalterischen Belange mit den Anforderungen des Klimaschutzes angemessen und verträglich. Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe ist jeweils die Höhenlage des anliegenden Straßenabschnitts.

5. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen (§ 13 Abs. 3 S. 1). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Da das Plangebiet komplett bebaut ist und sich in intensiver Nutzung befindet, ist eine Betroffenheit geschützter Arten erkennbar nicht gegeben.

Da die eingriffsrelevanten Parameter ansonsten unverändert bleiben, werden durch die Planung keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in andere Schutzgüter (wie z.B. Boden, Wasserhaushalt usw.) ermöglicht.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen und in Nutzung, so dass erkennbar keine öffentlichen Erschließungsaufwendungen im Zuge der Planumsetzung erforderlich sind.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Harrislee, am

.....

– Der Bürgermeister –