

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde S ü d e r b r a r u p ,
Kreis Schleswig - Flensburg,

für das Baugebiet "Holmer Straße/Westlich der Waldstraße" (Boysenkoppel)
- am südlichen Ortsrand -

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt innerhalb einer Fläche, die im geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Amt Süderbrarup teilweise als Wohnbaufläche (W) bzw. Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Da der Bebauungsplan 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 Flächennutzungsplan wird vorübergehend zurückgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, daß für den gemeinsamen F-Plan eine 11. Änderung des F-Planes in mehreren Amtsgemeinden, u. a. auch für die Gemeinde Süderbrarup aufgestellt werden soll.

Der Teilbereich des B-Planes, der noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll ebenfalls als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden; auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird in eine Wohnbaufläche (W) umgewidmet.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Ziel und Zweck des B-Planes

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für ein neues Baugebiet geschaffen werden, das überwiegend dem Wohnen dient.

Neben der Abdeckung des gemeindlichen Eigenbedarfes soll das Baugebiet auch der Funktion der Gemeinde als Unterzentrum gerecht werden, indem es bei vorhandener Infrastruktur die Wohnfunktion in günstiger Zuordnung zum Ortskern stärkt. Ferner soll ein möglichst großer Spielraum an baulicher Gestaltung und die Bildung eines neuen Ortsrandes gewährleistet sein.

2.2 Durchführung der Planung

Das Baugebiet soll durch die Gemeinde in einem Zuge erschlossen werden.

2.3 Lage, Auswahl und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet, das insgesamt ca. 9 ha groß ist, liegt am südlichen Ortsrand zwischen der Bebauung an der Holmer Straße (K 119) im Westen und der Waldstraße im Osten. Zur Zeit wird es überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt.

östlich der vorhandenen Bebauung an der Holmer Straße steigt das Plangebiet nach Norden in Richtung Spielplatz des Baugebietes "Mühlenberg" (B-Plan Nr. 3) stetig an. Eine leichte Kuppe, die den höchsten Bereich des B-Plan-Gebietes bildet, liegt am Westrand der Boysenkoppel. Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen keine besonderen Höhenunterschiede auf.

Für die Auswahl des Baugebietes ist es insbesondere ausschlaggebend gewesen, daß die angrenzenden, vorhandenen Wohnansätze weiterentwickelt werden können, die südliche Ortslage von Süderbrarup sinnvoll abgerundet und ein ökologisch wertvoller, neuer Ortsrand geschaffen werden kann.

Das Baugebiet wird als max. eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung bestimmt und ist überwiegend in offener Bauweise für Einzelhäuser vorgesehen. Um auch ein verdichtetes, flächensparendes Bauen zu erreichen, sind im mittleren Teil des Plangebietes Bereiche für eine alternative Doppelhausbebauung sowie mit abweichender Bauweise bestimmt worden, die (in offener Bauweise) auch Gebäude über 50 m Länge zuläßt, um den Bau von Hausgruppen realisieren zu können.

Die Festlegung des baulichen Nutzungsmaßes ist derart festgelegt, daß die Grundflächenzahl (GRZ), die unterhalb der Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt, die vorgesehene und für Süderbrarup charakteristische Wohnbebauung sicherstellen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet und ermöglichen einen weitgehenden Spielraum an Bebauung auf den künftigen Baugrundstücken.

In den künftigen Wohnhäusern ist die Anzahl der Wohnungen eingeschränkt worden, um familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Darüber hinaus soll ein übermäßiges Verkehrsaufkommen und ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen vermieden werden.

Die textlich gefassten Gestaltungsvorschriften, wie die Bestimmungen der Dachform, -neigung und der Außenwandgestaltung, sollen einen möglichst weitgehenden Spielraum für die künftige Bebauung vorgeben. Mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen ist nur die Festlegung von geneigten Dächern vorgesehen; die Wahl der Dachneigung ist freigestellt.

Um das Orts- und Landschaftsbild weitgehend zu wahren, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die maximale Gebäudehöhe eingeschränkt worden.

Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden, so daß keine störenden Immissionen zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz der Kreisstraße Nr. 119 (Holmer Straße) und der Geschwindigkeitsbegrenzung werden besondere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm für nicht erforderlich gehalten.

Ausreichende Spielmöglichkeiten befinden sich auf dem Kinderspielplatz "Mühlenberg", der in günstiger Zuordnung nördlich des mittleren Planbereiches (außerhalb des Geltungsbereiches) liegt. Eine Erweiterung dieses Spielplatzes nach Westen ist für Kleinkinder vorgesehen.

Insgesamt gesehen werden die bestehenden Wohnansätze in Nachbarschaft zum B-Plan gestärkt; das Plangebiet wirkt sich auf die westlich, nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich aus, zumal vorhandene und neu anzulegende Knicks und Grünflächen die bestehende und künftige Wohnbebauung gliedern und das Plangebiet verkehrsmäßig an drei Stellen an das vorhandene Straßennetz angebunden wird, so daß eine übermäßige Verkehrszunahme in den Nachbarbereichen nicht zu erwarten ist.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Holmer Straße her über eine S-förmige Sammelstraße erschlossen, die in dem geschwungenen bzw. teilweise versetzten Verlauf zu einer indirekten Verkehrsberuhigung beitragen soll. Diese Straße mündet in die am östlichen Plangebietsrand gelegene Waldstraße. Die Baugrundstücke südlich der Sammelstraße werden durch einen L-förmigen Straßeneinhang angebunden, der im Ostteil des Plangebiets, die Sammelstraße kreuzend, nach Norden durchgeführt wird und sich abgknickt über einen unbebauten Flurstücksstreifen an den Mühlenberg anschließt. Kurze Wohnstichwege für jeweils zwei Baugrundstücke ergänzen insbesondere im Bereich an der Holmer Straße und westlich der Waldstraße (Boysenkoppel) die verkehrliche Erschließung.

Eine Wegeverbindung, die für den Fuß-/Radverkehr und als Zuwegung zum Feuchtbereich am Südrand des Baugebietes vorgesehen ist, durchquert mittig das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung und stellt über den angrenzenden Spielplatz Mühlenberg einen direkten Anschluß zur Mühlenstraße bzw. zum Ortskern her; diese Wegeverbindung soll als Wanderweg nach Süden weitergeführt werden.

Über das Plangebiet verteilt stellen Parkplätze in Senkrecht- bzw. Längsaufstellung den notwendigen Bedarf für den Ruhenden Verkehr her.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der von der Gemeinde aufgestellte Grünordnungsplan für diesen Bebauungsplan bestimmt die nach dem Landesnaturschutzgesetz von 1993 erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die durch den Eingriff des Baugebietes in Natur und Landschaft ausgelöst werden.

Diese Maßnahmen sind im wesentlichen vollständig im B-Plan übernommen und in den am Süd- und Westrand des Plangebietes gelegenen Maßnahmenflächen planungsrechtlich abgesichert; die Konkretisierung der Maßnahmen ist ergänzend durch textliche Festsetzungen (siehe Ziff. 8 des Textes - Teil B der Satzung) erfolgt. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes bilden die Grundlage für die Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Die Anpassung des B-Planes an die zwischenzeitliche Vermessung im Einmündungsbereich Holmer Straße (K 119) sowie die geringfügige Erhöhung

der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.2 auf 0.25 für eine Einzel- und Doppelhauszulässigkeit auf den Baugrundstücken Nr. 47 - 49 ist hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Grünordnungsplanes als unwesentlich zu bewerten, da insbesondere der Ausgleich für die Mehrversiegelung in der Flächenbilanz wegen des geringen Umfangs vernachlässigt werden kann.

Ebenfalls ist der vorgesehene, ca. 4 m breite Knickdurchbruch auf den Baugrundstücken Nr. 47 und 48 unerheblich, weil die Knickbilanz des Grünordnungsplanes einen Überschuß ausweist.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes auf die künftigen Baugrundstücke - gesammelt zugeordnet - gleichmäßig verteilt.

Zur Erhaltung des Knickbestandes auf den Baugrundstücken ist durch textliche Festsetzung die Einhaltung einer 2 m - Schutzzone geregelt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die im Geltungsbereich des B-Planes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse werden im beigefügten Eigentümerverzeichnis aufgeführt. Die noch unbebauten, für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden von der Gemeinde an die bauwilligen Interessenten verkauft.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke erfolgt an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz. Die Kapazität des Wasserwerks ist ausreichend.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen. Die anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen, Plätze und versiegelten Wege werden über ein Vorklärbecken der Kleingewässer-Biotopanlage mit Regenrückhaltefunktion zugeführt und dosiert in das westlich der Holmer Straße gelegene Regenrückhaltebecken abgegeben. Als umweltfreundliche Maßnahme soll unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den Baugrundstücken selbst versickert werden (siehe Ziff. 8.4 des Textes -Teil B- der Satzung).

5.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über das Netz der SCHLESWAG sichergestellt.

5.4 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Netz der SCHLESWAG.

5.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Gemeinde verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. Im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten in das Leitungsnetz der Wasserversorgungsanlage eingebaut.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt.

5.7 TELEKOM - Einrichtungen

Für die Telekom-Anschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom AG werden die Leitungen von der Telekom verlegt. Innerhalb des Plangebietes ist aus gestalterischen Gründen eine Verkabelung der Leitungen vorgesehen.

5.8 Straßenbeleuchtung

Wie in den Ortsstraßen bereits vorhanden, werden im Baugebiet für die elektrische Straßenbeleuchtung Standleuchten verwendet, die aus Erdkabeln gespeist werden.

6. Baugrundverhältnisse

Lt. Geologischer Übersichtskarte des Kreises Schleswig im Maßstab 1 : 100 000 sind auf dem Plangebiet Moränensande und -kiese der letzten (Weichsel)-Kaltzeit eingetragen. Generell gesehen ist davon auszugehen, daß für die künftige Wohnbebauung günstiger, tragfähiger Baugrund vorliegt.

7. Archäologische Denkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Fundstellen von archäologischen Hügelresten, die in der Landesaufnahme registriert und in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Bei evtl. Funden bzw. bei bevorstehenden Eingriffen im Zuge der Bebauung oder der Erschließungsarbeiten ist mit dem Archäologischen Landesamt, Schleswig Verbindung aufzunehmen (Tel. 04621 - 387-34, Herr Marx). Auf die generelle Verpflichtung zur Mitteilung gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

8. Kosten (Überschlägliche Ermittlung)

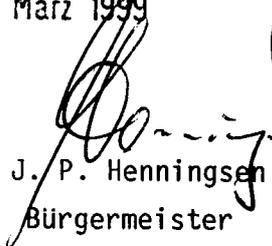
Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen ergeben sich wie folgt:

- 8.1 Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, Straßen, Fuß-/Radwege und Grünanlagen)
- 8.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen)
- 8.3 Straßenentwässerung und Abwasserbeseitigung)

8.4	Straßenbeleuchtung)	
8.5	Wasserversorgung)	
8.6	Elt.-Anschluß)	Insgesamt ca.
8.7	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen)	DM 2 700 000.--
8.8	Sonstige Kosten (u.a. Ing.-Gebühren, Vermessungs- kosten)	

Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Erschließungskosten mit mindestens 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BauGB).

Süderbrarup, den 04. März 1999


(J. P. Henningsen)
Bürgermeister

