

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Gemeinde S ü d e r b r a r u p ,

Kreis Schleswig - Flensburg,

für das Baugebiet "Waldstraße / Schatzmoor"

- in südöstlicher bzw. östlicher Ortsrandlage,
südlich des Baugebietes "Waldstraße/Holz-koppel" bzw.
östlich der Straße Schatzmoor -
-

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Die 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9 entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus der 3. Änderung des gemeinsamen Flächenutzungsplanes für das Amt Süderbrarup, die im Teilplan 1 - Gemeinde Süderbrarup den Erweiterungsbereich als Wohnbaufläche (W) bzw. Gemischte Baufläche (M) ausweist.

Die am 17.3.1988 in Kraft getretene 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 für drei Teilbereiche liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung und -Erweiterung

Zur Deckung des unverminderten Wohnbedarfs der Bevölkerung soll mit der Aufstellung dieser B-Plan-Änderung und -Erweiterung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Baugebietes "Waldstraße/Holz-koppel" geschaffen werden, die überwiegend dem Wohnen, teilweise auch im Mischgebiet in einer dem Ortsrand angemessenen baulichen Verdichtung und Gestaltung dienen soll.

2.2 Durchführung der Planung

Die westliche Plangebietshälfte soll durch die Gemeinde in einem Zuge erschlossen werden; danach soll das übrige Plangebiet als eine Maßnahme realisiert werden.

2.3 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in südöstlich/östlicher Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluß an das Baugebiet "Waldstraße/Holz-koppel" und ist ins-

gesamt ca. 4 ha groß. Die Flächen werden z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich als Grünland (Waldstraße) bzw. Acker (Schatzmoor) genutzt.

Das Gelände ist - bis auf einen leicht nach Norden ansteigenden Bereich an der Südhälfte des Schatzmoors und bis auf den tieferliegenden Bereich an der Einmündung der Waldstraße in den Schatzmoor (Feuchtbiotop) - nahezu eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Für die verbindliche Überplanung durch die Erweiterung des B-Planes Nr. 9 ist - neben der sinnvollen ortsplanerischen Abrundung und der überwiegend vorhandenen Straßenerschließung - ausschlaggebend gewesen, daß insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nicht zu einer für den Ortsrand übermäßigen baulichen Verdichtung führt, die Bauweise auch weitgehend in der Angabe von Hausformen bestimmt und die Höhe der baulichen Anlagen über die Vorgabe der zulässigen Geschossigkeit hinaus eindeutig eingegrenzt wird.

Der Änderungsbereich erfaßt die im B-Plan Nr. 9 festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Anschluß an die bereits hergestellte Waldstraße bzw. teilweise hergestellte Straße "Schatzmoor" und soll die durch die Erweiterung des Baugebietes notwendig gewordenen öffentlichen Parkplätze aufnehmen.

Die Erweiterung des Baugebietes "Waldstraße/Holzkeppel" wird an der Waldstraße als eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise ausschließlich für eine Einzelhausbebauung bestimmt.

Die Ostseite Schatzmoor soll im Südteil vorwiegend dem Wohnen dienen und wird als eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Dieser Baugebietsteil ist in offener Bauweise alternativ für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Der übrige Teil bis zur Einmündung in die Mühlenstraße ist für eine gemischte Nutzung im Sinne des § 5 der BauNVO in allgemein offener Bauweise bestimmt.

Die Festlegung des baulichen Nutzungsmaßes unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung soll eine dem Standort angemessene ortstypische Bebauung gewährleisten, die sich in das Orts- und Landschaftsbild weitgehend einfügt und den künftigen Nutzungen gerecht wird.

In den WR- bzw. WA-Gebieten ist die Anzahl der Wohnungen begrenzt worden; je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte können max. zwei Wohnungen eingerichtet werden. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist zugunsten familiengerechter Wohnungen vorgenommen worden. Darüber hinaus soll das durch die Erweiterung des Baugebietes entstehende Mehraufkommen an Straßenverkehr und Ruhendem Verkehr in angemessenen Grenzen gehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen gebildet werden, stellen einen ausreichenden Bebauungsspielraum sicher. Bei den gestalterischen Vorschriften (u.a. Dachform, Dachneigung und Außenwandgestaltung) wird ebenfalls ein weitgehender Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die Dächer der Gebäude sollen mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen geneigte Dächer vorweisen, wobei die Dachneigungen freigestellt sind.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind die Höhen des Erdgeschoßfußbodens bestimmt und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt

worden, damit nicht wünschenswerte Überhöhungen der Gebäude vermieden werden. Um die nördlichen Anliegergrundstücke in der westlichen Waldstraße wegen gleicher Geländehöhen möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist die Firsthöhe der baulichen Anlagen niedriger als in den übrigen Abschnitten der Baugebietserweiterung festgelegt.

Störende Landwirtschafts- bzw. Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung des Baugebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt an Wohnnutzungen und das Mischgebiet am Schatzmoor ordnet sich in Größe und Lage unter, so daß keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist im Grundsatz bereits erschlossen. Die künftige Nutzung im östlichen Baugebietsdrittel (MI/WA-Gebiet) erfordern einen verbreiterten Straßenausbau des Schatzmoors.

Längsstellplätze stellen den Bedarf an Ruhendem Verkehr in drei geeigneten Bereichen sicher.

Das Plangebiet endet vor der Einmündung Schatzmoor in die Mühlenstraße (K 26). Das im B-Plan Nr. 9 festgesetzte Sichtdreieck ist an der Geltungsbereichsgrenze nachrichtlich übernommen.

3. Landschaftspflegerische bzw. Grünordnerische Maßnahmen

Für die B-Plan-Änderung und -Erweiterung bestimmt der von der Gemeinde aufgestellte Grünordnungsplan die nach dem Landesnaturschutzgesetz von 1993 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff der Baugebietserweiterung in Natur und Landschaft ausgelöst werden.

Die notwendigen Maßnahmen zur Grünordnung sind im wesentlichen als textliche Festsetzungen in diese B-Plan-Änderung und -Erweiterung aufgenommen (Teil B der Satzung) und somit planungsrechtlich verankert.

Lt. Grünordnungsplan ergibt sich aus der nachfolgenden Berechnung über den Eingriff und Ausgleich folgende Bilanzierung :

Flächenbilanzierung (die Flächenangaben wurden auf 10 qm gerundet)

Flächenbeschreibung	Fläche (ha)	Bemerkungen
A. Flächenanspruch Bebauung		
Baugrund WR	1.7250	
davon nach GRZ zzgl. 50% vollst. bzw. weitgehend versiegelt	0.7210	
Baugrund WA	0.3510	
davon nach GRZ zzgl. 50% vollst. bzw. weitgehend versiegelt	0.1320	
Baugrund MI	0.4570	
davon nach GRZ zzgl. 50% vollst. bzw. weitgehend versiegelt	0.2060	
sonstige Flächen (neue Wege, Parkraum, Einfahrten)	0.2000	

Summe des Flächenanspruchs	2.7330	
davon vollständig ausgleichspflichtig	1.2590	zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung eines geringwertigen Knicks
B. Ausgleichsflächen		
"Waldwiese"	0.8740	
Maßnahmefläche Gehölzpflanzung	0.1140	
Pufferfläche am Knick	0.2710	
Pufferfläche Kleingewässer	0.0480	
Pflanzstreifen am Straßenrand	0.0380	
Summe Ausgleichsflächen	1.3370	

Die Tabelle zeigt, daß mit den vorgesehenen Maßnahmen die durch den Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1995 geforderte Kompensation vollständig erreicht wird.

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

4. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich der B-Planerweiterung erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse werden im beigefügten Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden von der Gemeinde (im 1. Bauabschnitt der Westhälfte Waldstraße) 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 (im Trennsystem) angeschlossen.

5.3 Elektrizitätsversorgung

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