

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 " Süderfeld "
der Gemeinde Ulsnis, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Allgemeines

1.1 Die Gemeinde Ulsnis hat eine Fläche von 1.983 ha. Der Ortsteil Ulsnis liegt etwa 13 km östlich der Kreisstadt Schleswig auf der Nordseite der Schlei. Ulsnis ist von Schleswig aus über die z. T. neu aus-gebaute Schleidörferstraße zu erreichen. In Richtung Eckernförde-Kiel besteht eine Verbindung über die Schleibrücke bei Lindaunis. Der Personenverkehr mit der Kreisstadt wird durch Busse der Kreisverkehrs-betriebe gewährleistet.

Ulsnis grenzt im Süden an die Schlei, im Südwesten an Goltoft, im Westen an Taarstedt, im Norden an Steinfeld und im Osten an Boren. Ulsnis hat nach dem Regionalplausentwurf für den Planungsraum V (Stand vom 22.4.74) Agrarhauptfunktion mit zwei Nebenfunktionen (Fremdenverkehrs- und ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion). Ulsnis liegt im Schwerpunkt eines Fremdenverkehrsentwicklungs-raumes im Landesinnern.

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 2 ist entwickelt aus dem am 6.6.1973 genehmigten Flächennutzungsplan des Planungs-verbandes Süderbrarup. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 als Wohngebiet aus-gewiesen.

Hier sollen ca. 50 Wohn- und Feriensitze entstehen. Die Häuser sollen so ausgestattet sein, daß ein Be-wohnen während des ganzen Jahres möglich ist und sich hierdurch eine Saisonverlängerung ergibt.

Beim Kauf einer Parzelle erwirbt der Käufer gleich-zeitig einen Anteil an den Gemeinschaftsanlagen.

Diese werden von einer Trägersgesellschaft unterhalten.

Im Zusammenhang mit dem Feriendorf soll als zentraler Punkt ein gastronomischer Betrieb mit diversen Frei-

Der Bebauungsplan dient der längerfristigen Befriedi-gung des Baulandbedarfes. Die Erschließung ist deshalb in folgenden Bauabschnitten vorgesehen:

- I. BA Parzellen Nr. 31, 32, 34, 35 und 40 - 50
- II. BA Parzellen Nr. 18 - 30, 33, 36 - 39 u. 51 - 53
- III. BA Parzellen Nr. 1 - 17

[Handwritten Signature]
Amtsvorsteher



Gedruckt nach Beschluss des
Amtes Ausschusses v. 08. 11. 1976

1.3 Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde vom Planungsverband Süderbrarup am 21.2.74 beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde der freischaffende Garten- und Landschaftsarchitekt Ernst Springer, Schleswig/Busdorf, beauftragt.

1.4 Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterpläne im Maßstab 1:5000. Mit der katasterlichen Bearbeitung der Kartenunterlagen wurden beauftragt: die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Schmaaf und Otto, Schleswig.

1.5 Baugrundverhältnisse lt. Aussage des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein:

Die geologische Karte im Maßstab 1:25000 (1424 Brodersby) weist auf dem betr. Gelände größtenteils Geschiebelehm bzw. -mergel auf. Etwa in Begrenzung der 10 m - Höhenschichtlinie sind jedoch auch Abrutsch- bzw. Abschlämmassen auskartiert worden.

Beim Bau des im Südosten des Geländes liegenden Brunnens des Schullandheimes wurden etwa 15 m schluffig-tonig-feinsandige Beckensedimente erbohrt. Darunter folgt Geschiebemergel auf Sand.

Diese Ergebnisse besagen, daß im größten Teil des Geländes Geschiebelehm bzw. -mergel, also guter Baugrund zu erwarten ist. Wegen seiner niederschlagstauenden Wirkung sind für die Gebäude Ringdrainagen vorzusehen. Aufgeweichter Geschiebelehm ist auszuheben und durch ein zu verdichtendes Kies-Sandgemisch zu ersetzen.

Im Bereich der 10 m-Höhenlinie können weichere, tonig-humose Bodenarten als Abschlämmungen aus dem umgebenden Geschiebelehm vorkommen. Hier sollte der Baugrund vor einer endgültigen Bebauung näher erkundet werden, um sehr ungünstige Stellen evtl. von einer Bebauung freizuhalten.

2. Bodenordnende Maßnahmen

2.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind in Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.

- 2.2 In der Planzeichnung kenntlich gemachte, in Aussicht genommene neue Grundstücke (entstehen durch Parzellierung von vorhandenen Grundstücken) werden von den jetzigen Eigentümern an Interessenten verkauft.
- 2.3 Die Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) werden vom jetzigen Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger ausgebaut und nach Fertigstellung von der Gemeinde als Eigentum übernommen und weiter unterhalten. Die Übernahme erfolgt frühestens, nach dem die Schwarzdecke oder eine gleichwertige Befestigung aufgebracht ist.
- 2.4 Private Grundstückseigentümer, die von ihren Grundstücken Baugelände abzugeben haben, sind an die im Plan in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte gebunden, damit die städtebauliche Lösung des Planes erreicht wird.
- 2.5 Soweit sich die Flächen des Planungsgebietes nicht im Gemeindeeigentum befinden und für den Fall, daß die vorhandenen Grenzen es nicht ermöglichen, nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke einzuteilen, ist die Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff GGbaUG vorgesehen.
- 2.6 Wird aus den oben genannten Gründen eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG statt.
- 2.7 Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 angewendet werden.
- 2.8 Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen

- 3.1 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Gemeinschaftsbrunnen. Die Versorgungs- und Hausanschlußleitungen werden den Bedingungen einer öffentlichen zentralen Wasserversorgung entsprechen, so daß zu einem späteren Zeitpunkt der Anschluß an eine zentrale Versorgung erfolgen kann.
- 3.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (Schleswag) Rendsburg.

4. Feuerlöschrichtungen

In der Gemeinde Ulsnis steht eine Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung. Für die Löschwasserentnahme werden in den Straßen Hydranten eingebaut.

5. Fernsprechanlagen

Für die Fernsprechan Anschlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost gelegt. Innerhalb des Planungsgebietes ist aus gestalterischen Gründen Verkabelung der Postleitungen erwünscht.

6. Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Straßenbeleuchtung werden Standardleuchten (Kandelaber) verwendet. Die Stromzufuhr erfolgt durch Erdkabel.

7. Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet erhält eine Vollkanalisation im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in dem in Planung befindlichen und zu errichtenden vollbiologischen Klärwerk der Gemeinde Ulsnis/Steinfeld geklärt. Das Abwasser wird durch Gefälleleitungen zunächst in eine Sammelgrube zum Tiefpunkt geführt und später in die Transportleitung zum Klärwerk gepumpt. Das anfallende Regenwasser wird in Gefälleleitungen gesammelt und über eine neu zu erstellende Vorflutleitung in den offenen Vorfluter "H" des Wasser- und Bodenverbandes Ulsnis/Steinfeld geführt.

Amtsvorsteher



Geändert lt. Beschluß des
Ausschusses vom 11.76

Bis zur Fertigstellung einer zentralen Kläranlage wird das anfallende Abwasser in einer Gruppenkläranlage gereinigt.

8. Hausmüll- und Abfallbeseitigung

für die Müllabfuhr aus dem Feriendorf wird eine zentrale Müllabfuhr vorgesehen. Die Abfuhr wird durch Ortssatzung geregelt.

9. Sonstige Einzelheiten zum Plan

9.1 Das Baugebiet soll in seiner Gestaltung dem Charakter der näheren Umgebung angepaßt werden. Die Bebauung soll mit Blockhäusern erfolgen. Bauweise und Dachflächen sowie Form und Farbe sollen möglichst zurückhaltend wirken. Sie werden im Text festgesetzt.

9.2 Durch vorhandene, zu erhaltende Knicks hat das Baugebiet bereits eine natürliche Abgrenzung zur freien Landschafts hin. Durch großräumig angelegte, parkartige Gemeinschaftsgrünflächen, die innerhalb des gesamten Planungsbereiches nur durch Fußwege unterbrochen werden, soll eine erhöhte Freizeitnutzung erreicht werden.

Diese Flächen wurden in ihrer Ausdehnung so konzipiert, daß in ihnen Bewegungsspiele möglich sind, ohne daß Störungseffekte entstehen. Im Südosten des Planungsbereiches geht die Grünanlage in eine Fläche für Sport und Spiel über. Hierin sollen ein Kinderspielplatz, Bolzplatz und Anlagen für Tennissport entstehen.

Als Grundstückseinfriedigungen sind lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zugelassen.

9.3 Damit eine Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen bleibt, ist vorgesehen, daß von Gebäuden, Straßenbeleuchtung, Autoscheinwerfern und Reklamen kein Licht hoher Intensität zum Wasser hin ausgestrahlt wird und keine roten, grünen und blauen Lichter von der Wasserstraße aus sichtbar sind.

10. Kosten

Die Erschließungsanlagen werden vom jetzigen Grundstückseigentümer erstellt und in fertigem Zustand einschließlich Grundstück der Gemeinde kostenfrei übergeben. Etwa anfallende Vermessungskosten und Planungskosten werden ebenfalls dem jetzigen Grundstückseigentümer angelastet. Die Gemeinde beteiligt sich mit 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Schleswig, den 12. 2. 1975
Der Verfasser:
Ernst Springer
Freischaffender Garten- und
Landschaftsarchitekt BDLA
2381 Schleswig/Busdorf
Danneværker Straße 33
Tel. 04621/32151



Söderbrarup, den 21. MA. 1975.....
[Handwritten Signature]
.....
(Petlefsen / Amtsvorsteher)