

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde S a u s t r u p ,  
Kreis Schleswig - Flensburg,

für das Baugebiet "Flarup / Nielück" - am nordwestlichen Ortsrand von  
Norderbrarup -

---

### 1. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt innerhalb einer Fläche, die im geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Amt Süderbrarup als Fläche für die Landwirtschaft 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 Saustrup aufgestellt werden soll.

Der B-Planbereich, der noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

### 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 mit kostensparender Erschließung nur dem Wohnen dienen soll. Jahrelange Bemühungen der Gemeinde, in der Ortslage von Saustrup Bauflächen für Wohnzwecke bereitzustellen, scheiterten u.a. aus Immissionsschutzgründen (zugunsten der Landwirtschaft), so daß ein wachsendes Wohnungsdefizit entstand. Das Baugebiet ist vorrangig für den Eigenbedarf aus der Gemeinde gedacht. Es soll auch einen angemessenen Spielraum an baulicher Gestaltung gewährleisten.

#### 2.2 Durchführung der Planung

Das Baugebiet soll durch einen privaten Erschließungsträger erschlossen werden.

### 2.3 Lage, Auswahl und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet, das insgesamt fast 0.7 ha groß ist, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Norderbrarup zwischen dem Weg nach Bänderies im Norden und der Flaruper Straße im Süden. Zur Zeit wird es überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Das Plangebiet ist überwiegend eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Das Anschlußgelände südlich der Flaruper Straße, das einschließlich der Straße zum Gemeindegebiet von Norderbrarup gehört, fällt nach Südosten zur Ortslage von Norderbrarup leicht ab.

Für die Auswahl des Baugebietes sind folgende Gründe ausschlaggebend gewesen:

- die sinnvolle ortsplanerische Abrundung von Norderbrarup,
- die Weiterentwicklung vorhandener Wohnnutzungsansätze,
- die weitgehend unproblematische Erschließung des Baugebietes über vorhandene Straßen,
- die geringe Immissionsvorbelastung durch die Landwirtschaft und den Straßenverkehr sowie
- die Ausgleichsfähigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft durch benachbarte, zur Verfügung stehende Flächen.

Das Baugebiet wird als eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise mit Einzelhausbebauung bestimmt. Die Festlegung des baulichen Nutzungsmaßes (GRZ) (unterhalb des Höchstmaßes nach § 17 der BauNVO) soll eine ortstypische Hausbebauung gewährleisten, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, und die Versiegelung des Baugebietes möglichst gering hält. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen gebildet werden, stellen einen weitgehenden Bebauungsspielraum sicher.

Bei den gestalterischen Vorschriften (u.a. der Dachform, -neigung, -eindeckung und der Außenwandgestaltung) ist ebenfalls auf einen allzu engen Gestaltungsrahmen verzichtet worden. Die Dächer der Gebäude sind wahlweise mit verschiedenen, ortstypischen Dachformen mit ausreichendem Neigungsspielraum festgelegt worden, der auch den Ausbau eines Dachgeschosses erlaubt. Für den Bau von Wintergärten ist für die Dächer und Außenwände neben den grundsätzlichen Vorschriften einer roten, dunkelbraunen bzw. dunkelgrauen Pfanneneindeckung und Ziegelmauerwerk bzw. (in begrenztem Umfang) Holz auch das Material "Glas" zugelassen.

Für Garagen und Nebenanlagen sind die gestalterischen Bestimmungen noch weiter gefaßt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Gebäude bestimmt worden, um Überhöhungen durch Nicht-vollgeschosse zu verhindern. In Ergänzung hierzu ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen beschränkt worden, wobei für Hauptgebäude zusätzlich die Traufhöhe eingeschränkt worden ist, um eine übermäßige Drempebildung zu unterbinden.

Ausreichende Spielmöglichkeiten befinden sich auf der ca. 500 m entfernten, im Norderbraruper Zentrum gelegenen Spiel- und Freizeitanlage an der Ziegeleistraße.

Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht

vorhanden. Der Planbereich wird durch die an der Südseite des Flaruper Weges gelegene und östlich angrenzende Bebauung in der Wohnnutzung mitgeprägt, so daß durch das Neubaugebiet auch keine negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

#### 2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen neuen Stichweg vom Weg nach Bünderies her erschlossen, der nur für Anlieger vorgesehen ist und als Grandweg ausgebaut werden soll. Eine Doppelzufahrt stellt die Erschließung zu den beiden Baugrundstücken an der Flaruper Straße her.

Im Bereich der Einmündung Bünderies sind Flächen für Müllbehälter der benachbarten Hausgrundstücke vorgesehen, weil der Stichweg von Müllfahrzeugen nicht befahren werden kann.

### 3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die durch den Eingriff des Baugebietes in Natur und Landschaft ausgelösten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der geltenden Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung sind aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage) ganz übernommen sowie in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche und in Ziff. 7 des Textes - Teil B - der Satzung planungsrechtlich abgesichert.

Im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind die Ausgleichsmaßnahmen den künftigen Baugrundstücken gesammelt zugeordnet.

Zur Erhaltung des Knickbestandes auf den Baugrundstücken wird durch textliche Festsetzungen 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 den Grundstückseigentümern an die bauwilligen Interessenten verkauft.

### 5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

#### 5.1 Wasserversorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke erfolgt an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Sörup.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die bestehende Ortskanalisation in Norderbrarup

angeschlossen. Die auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwässer sowie eventuelles Überschußwasser von den Baugrundstücken werden über eine zu erneuernde Regenwasserleitung dem westlich des Baugebietes gelegenen, zur Oxbek führenden Vorfluter zugeführt.

### 5.3 Elektrizitätsversorgung

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

### 5.4 Erdgasversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Erdgasversorgungsnetz der SCHLESWAG angeschlossen.

### 5.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Gemeinde verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. Im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr werden - falls erforderlich - 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 Telekom-Netz werden die Leitungen von der Deutschen-Telekom-AG verlegt. Innerhalb des Plangebietes ist aus gestalterischen Gründen eine Verkabelung der Leitungen vorgesehen.

### 5.8 Straßenbeleuchtung

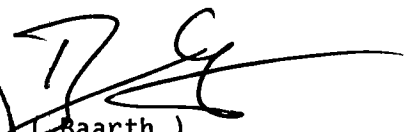
Wie in den Ortsstraßen bereits vorhanden, werden im Baugebiet für die elektrische Straßenbeleuchtung Standleuchten verwendet, die aus Erdkabeln gespeist werden.

## 6. Baugrundverhältnisse

Lt. Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 04.12.1995 sind in der Geologischen Übersichtskarte des Kreises Schleswig im Maßstab 1 : 100 000 (1974) auf dem Plangebiet als oberflächennahe Bodenschichten Sande und Kiese über Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit verzeichnet. Im allgemeinen bedeutet das einen guten, tragfähigen Baugrund. Mit jahreszeitlich bedingtem Stauwasser muß gerechnet werden, so daß Ring- bzw. Flächendrainagen bei Unterkellerungen empfohlen werden.

Saustrup, den 07. Nov. 1997



  
( Baarth )  
Bürgermeister

A N L A G E

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde S a u s t r u p  
- Baugebiet "Flarup/Nielück" -

Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs gemäß § 8a BNatSchG

1. Vorbemerkung

Das nachfolgende Bewertungsverfahren wurde auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 - "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)" durchgeführt.

2. Zustandsbeschreibung

Das Gelände des Plangebietes ist ohne besondere Reliefausprägung. Die vom Eingriff betroffenen Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich überwiegend als Acker, die dreieckige Fläche nördlich des Knicks am Nordrand des Plangebietes - wie auch die nördlich bzw. westlich angrenzenden Flächen - als Grünlandstreifen bzw. Acker genutzt.

Am Nordrand verläuft in west-/östlicher Richtung ein Überhälterloser Knick mit Haselnuß- und Ahornbewuchs. Die Flaruper Straße ist im Süden des Plangebietes von einem Redder eingefaßt. Der Knick innerhalb des Baugebietes weist keine Überhälter auf und ist teilweise auf den Stock gesetzt. Die Knickvegetation besteht überwiegend aus Buche, Esche, Ahorn, Haselnuß und Brombeere.

Am Weg nach Bünderies befindet sich an der Ostseite (außerhalb des B-Planes) eine Wallhecke mit hohem Strauchbestand an standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

Insgesamt gesehen wird der Untersuchungsbereich - über das Plangebiet hinaus - landschaftstypisch durch ein weitgehend intaktes Knicknetz

geprägt. Die bestehende Knicklandschaft wirkt sich klimatisch positiv aus und bietet insbesondere Wind- und Erosionsschutz; sie wirkt sich im weitesten Sinne klimaregulierend aus.

Das Plangebiet wird durch einen westlich gelegenen Vorfluter über Flarup zur Oxbek hin entwässert.

Besondere nach § 15a LNatSchG unter Schutz stehende Flächen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt. Die Knicks unterliegen dem Schutzstatus des § 15b LNatSchG, der u.a. auch die Knickpflege regelt.

Die Flächen des Plangebietes und seiner Umgebung sind für den Naturschutz somit von allgemeiner Bedeutung.

3. Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind folgende Flächenversiegelungen zu erwarten:

- Reines Wohngebiet (WR) ca. 5 525 qm

a) Ausgleichsbedarf:

- Baugebiet GRZ 0.2 + 50 % für Nebenanl. =  
GRZ 0.3 = 6 300 x 30 % = 1 658 qm  
- Verkehrsflächen ca. 468 qm

Summe der Gesamtversiegelung ca. 2 114 qm

Ausgleichsbedarf gem. RdErlaß 1 : 0.3 , da  
für den Naturschutz weniger bedeutsame  
Fläche: 2 114 qm x 30 % = 634 qm  
=====

b) Ausgleich für fortfallende Knicks:

Fortfallende Knickteile zur Verkehrs-  
erschließung 11 m Flarup, Doppelzufahrt  
Baugrundstücke und  
Zufahrt Ausgleichsfl.

Insgesamt fallen 11 lfd. m aus Gründen der städtebaulichen Erschließung des Baugebietes fort.

c) Neuer Knick an westlicher Plangebietsgrenze:

- in der Ausgleichsfläche 72 m .

Es sind insgesamt 72 lfd. m an neuem Knick vorgesehen.

Der Ansatz für Ausgleich fortfallender Knicks beträgt gemäß RdErlaß 1 : 2 . Durch die neuen Knicks können demnach 36 lfd. m fortfallender Knicks ausgeglichen werden.

d) Im B-Plan festgelegte Maßnahmenfläche

(abzgl. Knick), 8 m x 78 m = 624 qm

=====

Erforderliche Ausgleichsfläche nach a) 634 qm

Ergebnis: Durch die Festlegung der Maßnahmenfläche, die zu einem naturbetonten Biotop entwickelt werden soll, wird der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft in der Flächenbilanz nicht ganz kompensiert. Die Flächendifferenz von ca. 10 qm wird jedoch dadurch als vollständig ausgeglichen bewertet, daß ein Ausgleichsüberschuß für fortfallende Knicks besteht.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird das Niederschlagswasser der privaten Gehwege, Zufahrten und Stellplätze aufgrund des festgesetzten wasserdurchlässigen Aufbau direkt versickert. Darüber hinaus sollen - soweit die Bodenverhältnisse es zulassen - die Niederschlagswasser von den Dachflächen ebenfalls auf den Baugrundstücken versickert werden.

Durch die Verbesserung und den Ausbau des Knicksystems fügt sich das Baugebiet ausreichend in das Landschaftsbild ein; das Kleinklima wird durch Windbrechung und Verringerung der Verdunstung langfristig verbessert.

Aufgestellt:

Schleswig, den 30.06.1997

