

Begründung
zur
Ergänzungssatzung 1
gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Brammer

**für das Gebiet „südlich des Grundstückes Hauptstraße 6 in Richtung
Nortorf, nordöstlich der Kreisstraße 45“**

Die Gemeindevertretung Brammer hat in ihrer Sitzung am die Satzung über die Ergänzung des Innenbereiches gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Brammer und umfasst Teile des Flurstücks 33/1 Flur 4 der Gemarkung Brammer.

Die Satzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.800 m².

Die Satzung gilt für den Bereich der in der Planzeichnung mittels Geltungsbereich dargestellt ist.

2. Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Brammer verfügt über einen Flächennutzungsplan. Für den Geltungsbereich dieser Satzung weist der Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen aus.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war planerisches Ziel, eine Bebauung bis zur OD-Grenze zuzulassen. Südlich der Hauptstraße ist bereits eine Bebauung vorhanden. Die weiter außerhalb in östlicher Richtung vorhandene Bebauung ist dem Außenbereich zugeordnet.

Im Rahmen ihrer baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Brammer nun vorgesehen, die planerischen Grundlagen für eine Erteilung von Baugenehmigungen zu schaffen.

Die Bebauung ist mit Wohnhäusern vorgesehen. In Aussicht genommen werden 2 Grundstücke für Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

Diese Satzung bedarf keiner Genehmigung, da sie aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Zulässige bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung wird im Bereich der Satzung durch die BauNVO und Landesbauordnung geregelt.

Tiefer gehende Festsetzungen (als örtlich geltendes Recht) werden nicht vorgenommen.

4. Verkehrslärm

Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße 45 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen

5. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

Der Planbereich grenzt an intensiv genutztes Ackerland. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm und Gerüche) führen zu einer Vorbelastung der Wohngrundstücke.

6. Auswirkungen

- Landschaft

Die Bebauung dieser Grundstücke ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist.

Eingriffsbewertung

Die Bestandsaufnahme im Juli 2005 ergab eine Ackernutzung mit Maisanbau. In der Fläche selbst sind keine Biotop- oder Gehölzflächen vorhanden. An der Westseite verläuft ein Knick.

Dieser Satzungstyp erfordert keine Prüfung, ob eine UVP erforderlich ist. Die unter § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz finden keine Anwendung, da bereits eine Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan vorhanden ist.

- Ausgleichsbedarf

Abschätzung des Versiegelungsumfangs

Bebauung mit 2 Einzelhäusern	a 180 m ²	360 m ²
Pflasterungen	50 %	<u>180 m²</u>
		540 m ²

Es ist eine neue Bodenversiegelung von 540 m² auszugleichen.

Vorgesehener Ausgleich: 1 : 0,5;

Bedarf: 270 m²
=====

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Gemeindegebietes über das Ökokonto der Gemeinde Warder. Die eigentliche Abwicklung wird vertraglich geregelt und über einen Zahlungsausgleich zu Gunsten der Gemeinde Warder abgewickelt. Die vertragliche Vereinbarung wird vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Ferner ist ein Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen.

Vorgesehener Ausgleich: 67 lfdm Knickneuanlage als Abgrenzung zur freien Landschaft hin

Die Sicherung der Knickneuanlage und deren Pflege erfolgt durch eine grundbuchliche Eintragung.

- Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeinde und wird mittels städtebaulichem Vertrag geregelt.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend und werden nicht weiter ausgebaut.

Eine Anbindung an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch den Anschluss an den Bestand in der Ortslage Brammer möglich. Einzelheiten hierzu sind in den gültigen Satzungen oder in den Lieferbedingungen der Versorgungsträger geregelt.

Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der E.ON Hanse AG abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

- Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt für den Teilbereich durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Brammer.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortstnetz der E.ON Hanse AG Rendsburg.

Um Schäden an bestehenden Versorgungsanlagen während der Baumaßnahmen auszuschließen, ist die Richtlinie der E.ON Hanse AG zum Schutze unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Einzelmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.ON Hanse AG abzustimmen.

Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch ein Festnetz der Deutschen Telekom AG.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Beseitigung von Müll und Abfällen

Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde beseitigt.

- Erschließungskosten

Kosten für beitragsfähigen Erschließungsaufwand fallen nicht an. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen betragen überschläglich ermittelt 1.400 EUR.

Brammer, den 02. MRZ. 2006



.....
Der Bürgermeister

Stand: 20.01.2006

Dipl.-Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66