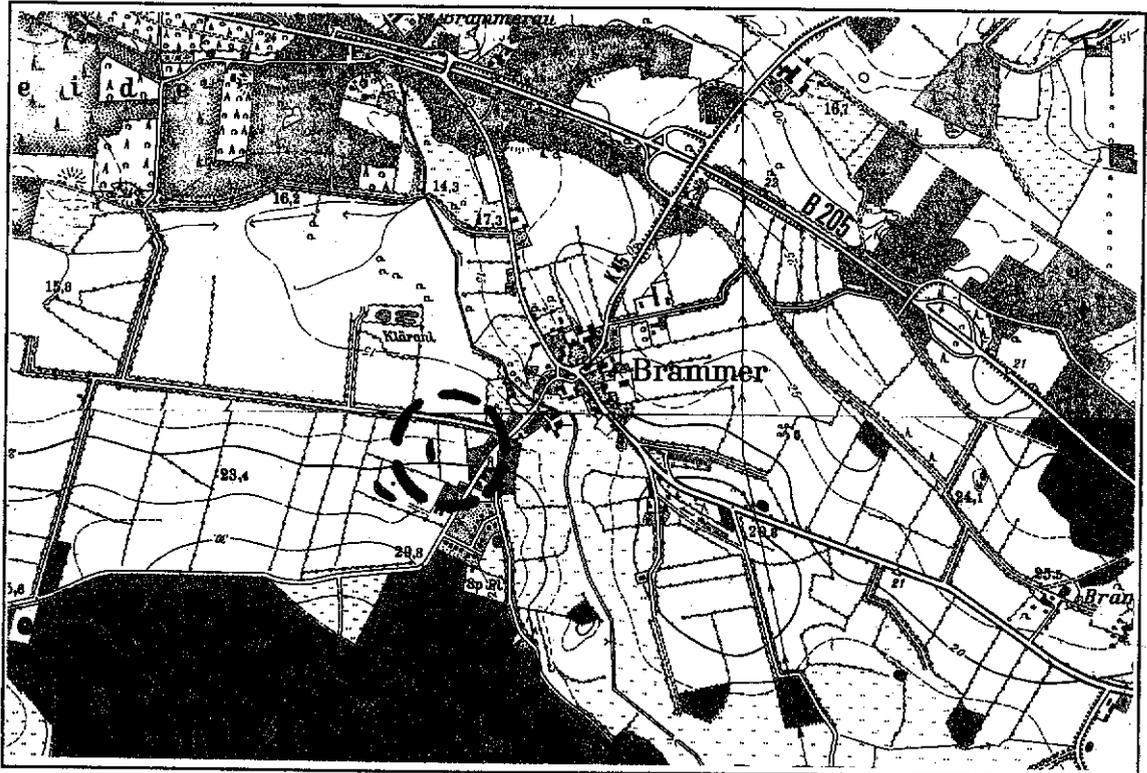


GEMEINDE BRAMMER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SPRITZENWEG“

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DES SPRITZENWEGES, WESTLICH DER DORFSTRASSE



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 12.02.2001 / Satzung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE, 24613 Aukrug

Datum : 03.07.2000,
ergänzt : 12.02.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz - Landwirtschaft
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahme
 - 12.1 Knicks

Anlagen

- Städtebauliches Konzept mit integrierter Landschaftsplanung - Entwurf - vom 07.02.2000 im Maßstab 1:500 bzw. als Verkleinerung im Maßstab 1:1.000
- „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ der Gemeinde Brammer vom 21.03.2000
- Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ vom 26.04.2000

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Brammer beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Spritzenweg“ für den am südwestlichen Ortsrand gelegenen Bereich zwischen der „Dorfstraße“ und den rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Dorfstraße“ im Osten, dem „Spritzenweg“ im Norden und der freien Landschaft im Westen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes für den örtlichen Bedarf zu schaffen, mit dem für die nächsten Jahre geeignete Baugrundstücke bedarfsorientiert bereitgestellt werden sollen. Zugleich soll die Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden und mittelfristig zur Arrondierung der südlichen Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft führen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich einer landschaftsplanerischen Begleitung als Bestandteil der Bebauungsplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel zum Bebauungsplan eine „Landschaftsplanerische Begleitung“ aufgestellt, die mit ihren Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 geworden ist. Zudem wurden die tiefbautechnischen Belange, insbesondere zu den Fragen der Schmutzwasserbeseitigung und der Plangebietserschließung durch eine möglichst frühzeitige Einbindung der Erschließungsplanung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodengrund) entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 in den Planungsprozeß eingebunden.

Der von der Gemeindevertretung nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ beinhaltet somit alle planungsrelevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 07.02.2000 (siehe Anlage der Begründung) und der Erschließungsplanung im Vorentwurf sowie das gemeindliche Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Osten und Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Dorfstraße“ Haus - Nr. 18 - 34 (fortl. ger. Nr.), im Norden durch den Gemeindeweg „Spritzenweg“ und im Westen und Südwesten durch die freie Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich (siehe Abb. 1, Seite 5) umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,34 ha, davon

16.900 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2.700 m ²	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung
3.840 m ²	Flächen für die Landwirtschaft

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und von der UNB abschließend festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Spritzenweg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes der Gemeinde zwischen der Randbebauung der Straßen „Dorfstraße“ und „Spritzenweg“ zu schaffen. Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bauen hierbei auf den Ergebnissen der Dorfentwicklung aus dem Jahre 1998 auf (vgl. hierzu die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 17.03.2000).

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Spritzenweg“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Brammer einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher bereits vor Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich beschlossen. Zur planerischen Absicherung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen wird die externe Ausgleichsfläche im Bereich „Brammerhopsmoor“ am nordöstlichen Gemeinderand außerhalb der bebauten Ortslage nordöstlich der B 205 als zweiter Teiländerungsbereich in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brammer wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 3 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Brammer auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert worden ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 17.03.2000 wird bestätigt, dass mit der Ausweisung von 22 Baugrundstücken vornehmlich für die Einfamilienhausbebauung und in geringem Umfang für Doppelhäuser durch den in Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan - Entwurf Rechnung getragen. Außerdem stimmen Standort und Umfang des geplanten Baugebietes weitgehend mit den in 1998 erzielten Ergebnissen im Rahmen der Dorfentwicklung überein.

Es wird durch die Landesplanungsbehörde jedoch darauf hingewiesen, dass der landesplanerisch zur Verfügung stehende Entwicklungsspielraum der Gemeinde Brammer mit diesem Baugebiet voraussichtlich ausgeschöpft wird. Daher ist das im städtebauliche Konzept als Grünland gekennzeichnete Flurstück 62/4 als Fläche für die Landwirtschaft in den Plangeltungsbereich aufzunehmen. Dieser Planungsvorgabe hat die Gemeindevertretung während des Aufstellungsverfahrens (zur öffentlichen Auslegung) Rechnung getragen. Diese Vorgabe wurde auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, so dass das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 und die „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 eingehalten werden kann.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der innerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellten Wohnflächen und wird sich bemühen, vorrangig für den örtlichen Bedarf geeignete Grundstücke vorzuhalten. Hierbei ist die Gemeinde jedoch den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die im wesentlichen durch die Erschließungskosten bestimmt werden. Der Anschluss des Plangebiets an die weiter nördlich gelegene Klärteichanlage wird aufgrund der Höhenlage und der Anschlussmöglichkeiten zu nicht unerheblichen Mehraufwendungen führen. Aufgrund der Lage der Ortsentwässerung und der Anschlussmöglichkeiten ausschließlich im Norden ist eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes nicht möglich.

Wie lange die Gemeinde letztendlich Grundstücke für die eigene Bevölkerung vorhalten kann, ist nach derzeitigem Planungsstand noch nicht absehbar. Die Gemeindevertretung wird jedoch bemüht sein, vorrangig den örtlichen Bedarf zu decken, solange es wirtschaftlich für die Gemeinde vertretbar ist.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20% - Klausel) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB'98 werden durch Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt. Für eine weitergehende, landesplanerisch oftmals gewünschte Einschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude im Sinne eines Einfamilienhauses mit Einlieger- oder Ferienwohnung als Ausnahme, so wie es die gemeindlichen Planungsziele grundsätzlich auch vorsehen, fehlte es während der Planaufstellung an der entsprechenden planungsrechtlichen Rechtsgrundlage.

Somit kann sich die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Mitbestimmungsrechte nur dafür einsetzen und durch Weitergabe dieser Planungsvorgabe im Rahmen der Grundstückskaufverträge sicherstellen, dass die „neuen“ Wohngebäude als sogenannte Einfamilienhäuser entstehen werden.

Somit können auch die „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ (ohne Realteilung) als ortsuntypische Bauweise unterbunden werden. Ausgenommen hiervon sind die zwei planungsrechtlich auch als Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücke.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Spritzenweg“ werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Brammer wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan - Entwurf (s. Abb. 2, Seite 9) wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der jetzt erfolgten landschaftsplanerischen Begleitung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente (plangebietsbegrenzende Knicks und westlich angrenzendes Kleingewässer) frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene landschaftsplanerische Begleitung wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel hierbei ist es, die das Baugebiet an den drei Plangebietsrändern begrenzenden Knicks als gliedernde und räumlich wirksame Gestaltungselemente innerhalb der Siedlungsstruktur durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu erhalten und durch einen großzügigen Grundstückszuschnitt (Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße) in Verbindung mit einer geringen Bebauungsdichte der angrenzenden Baugrundstücke in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.



Abb. 2: Planausschnitt der bebauten Ortslage und des nordöstlichen Gemeindegebietes aus dem gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan - Entwurf der Gemeinde Brammer, Plan - Nr. 2 (Januar 1999), unmaßstäblich

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 3 nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO festgesetzt sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) nachrichtlich übernommen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgt durch die Gemeinde und auf Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung für die externe Ausgleichsfläche, die weiterhin im privaten Eigentum bleiben wird.

Die vollständige Auslagerung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen aus dem Plangeltungsbereich auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeindevertretung vorgenommen. Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich daher für das Plangebiet vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz des vorhandenen Knicksystems.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Spritzenweg“ mit landschaftsplanerischer Begleitung beschlossen, um den südwestlichen Ortsrand im Bereich der Straßen „Dorfstraße“ und „Spritzenweg“ durch eine lockere und der Geländestruktur angepaßte Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft in einer der Gemeinde angemessenen Bebauungsdichte zu arondieren und in diesem Bereich der Gemeinde auch zugleich baulich abzuschließen.

Mit Einleitung der beiden hierfür notwendigen Bauleitplanverfahren will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der inneren Erschließungsflächen schaffen. Zugleich wird nach den landesplanerischen Vorgaben der Teilbereich zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Nordosten am „Spritzenweg“ als Fläche für die Landwirtschaft in den Plangeltungsbereich einbezogen und somit mittelfristig der wohnbaulichen Entwicklung entzogen. Sollten sich die landesplanerischen Rahmenbedingungen ändern, bleibt der Gemeindevertretung dann unter Beachtung der „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB '98 die Möglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Ausgehend von der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung und Dorfentwicklung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich als Wohnbaufläche (W) planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen

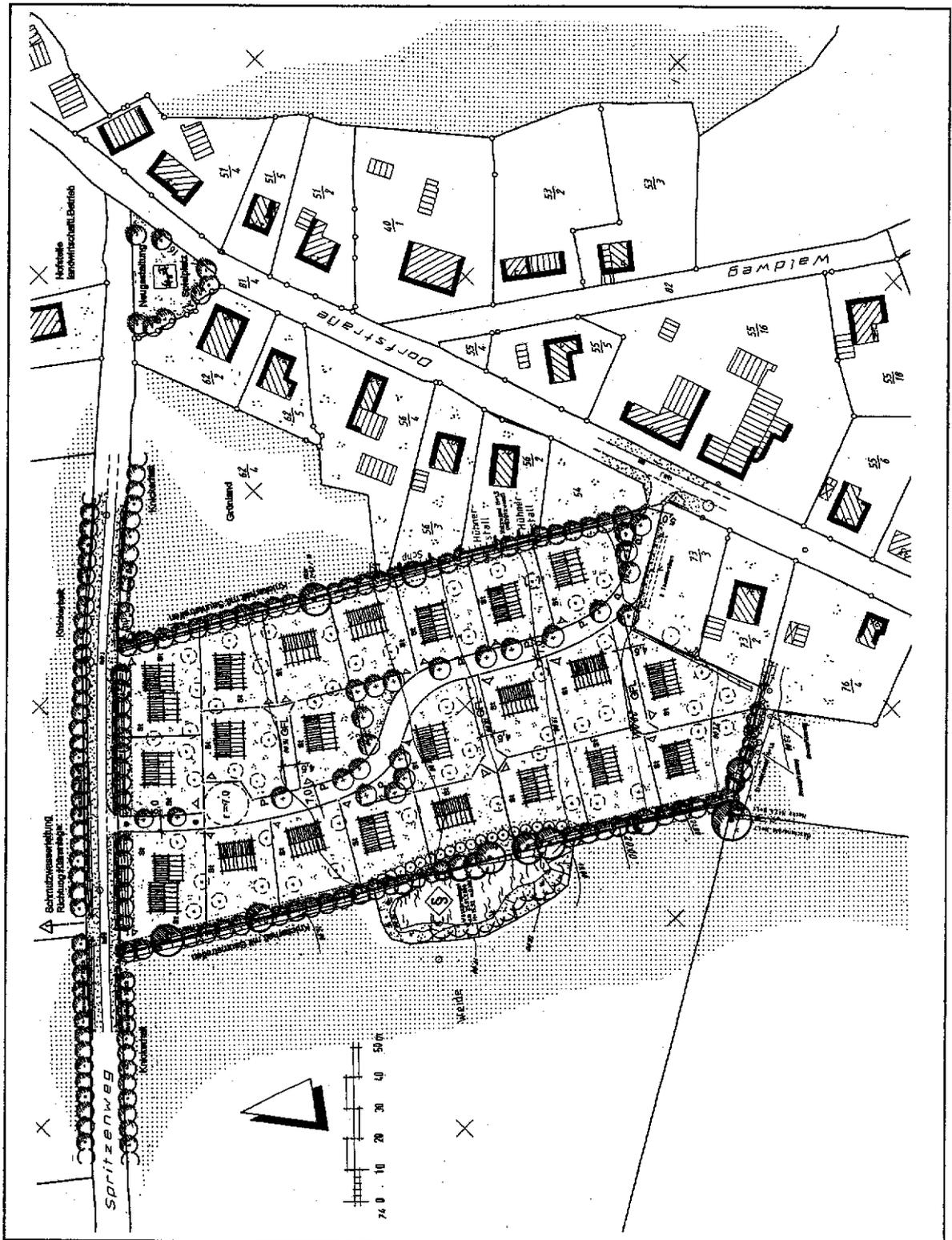


Abb. 3: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept mit integrierter Landschaftsplanung“ Entwurf vom 07.02.2000 zum Bauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“, unmaßstäblich

ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept (s. Abb. 3, Seite 11) als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung erarbeitet. Eine Planungsidee aus der vorangehenden Flächennutzungsplanung, das westlich gelegene Kleingewässer durch angrenzende Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes abzuschirmen und die Eingriffe in Natur und Landschaft hiermit zugleich zu kompensieren, wurde auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde aus ökologischen und aus wirtschaftlichen Gründen seitens der Gemeinde Brammer zugunsten einer externen Ausgleichsfläche im Rahmen der Bebauungsplanung aufgegeben.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung der Knicks mit Überhältern und des stetig nach Norden hin abfallenden Geländes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale und die vorherrschende Bebauungsstruktur in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung möglichst als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee zum städtebaulichen Konzept sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knickstruktur innerhalb eines Wohnbaugebietes
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zum Schutz des westlich angrenzenden Kleingewässers

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit dem gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzept (s. Abb. 3, Seite 11) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Knickerhalt) und örtlichen Gegebenheiten (Topographie) sowie den tiefbautechnischen Vorgaben (Leitungstrassen der Ortsentwässerung) aus der äußeren Erschließung der Straße „Dorfstraße“ heraus möglichst behutsam in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt. Aufgrund des von Norden nach Süden langgestreckten Plangebietes und des nach Norden zum „Spritzenweg“ hin abfallenden Geländes sind sichtbare Eingriffe in die Geländestruktur kaum zu vermeiden; nur zu minimieren.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an diesem landschaftlich reizvollen und zur freien Landschaft hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebietes einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das eine Stichstraßenerschließung mit Anbindungen an die „Dorfstraße“ vorsieht, wird mit dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte und dem in der Gemeinde Brammer vorherrschenden Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung überwiegend als Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur unter heutigen wirtschaftlichen und von „weitgehender Baufreiheit“ geprägten Bauweise vorgesehen.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass unter Beachtung der Geländestruktur und dem Erhalt der vorhandenen Knicks, teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise direkt an das Plangebiet angrenzend, eine angemessene großzügige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann und soll. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen (Grundstücke gestaffelt von mindestens 600 m² bis 700 m²) sind in Verbindung mit dem inneren Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten sowie aufgrund der Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren weitgehend frei gewählt werden kann, wodurch zugleich geschlossen wirkende Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes vermieden werden sollen.

Zum Schutz und zur Entwicklung der plangebietsbegrenzenden Knicks innerhalb und am Rande des Plangebietes wurde die geplante Wohnbebauung zu den prägenden Landschaftselementen so plaziert, dass mögliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Landschaftselemente weitestgehend vermieden werden können und die Nutzung auf den Baugrundstücken aufgrund der Lage der Knicks zu den Grundstücken weitestgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur Sicherung der Knicks wird auf den privaten Grundstücksflächen ein 2 m breiter Saumstreifen als Knickfreihaltezone (⇒ keine baulichen Anlagen und deren Nutzungen zulässig) planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Heckenpflanzungen, Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen) vorgenommen, so dass eine sich den innerörtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung als neuer Ortsrand der Gemeinde Brammer entstehen kann.

Das städtebauliche Konzept im vorgelegten Entwurf (s. Abb. 3, Seite 11) als Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3 mit landschaftsplanerischer Begleitung verbindet nach Auffassung der Gemeindevertretung somit die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann und nach Auffassung der Gemeindevertretung in der vorgelegten Fassung genehmigungsfähig sein sollte.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppichfestsetzung“ und einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung westlich der „Dorfstraße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücksbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und für die mögliche Doppelhausbebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 100 m² bzw. von 135 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung überwiegend als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. Nur für die Teilgebiete WA 1a und 1b, in denen sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser planungsrechtlich möglich sind, wird die Grundflächenzahl von 0,23 bzw. 0,25 festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden. Sie entspricht bei den in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitten für die Doppelhausbebauung ungefähr einer maximalen Grundfläche von 220 m² pro Doppelhaus.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser“ hat die Gemeindevertretung in dem vorliegenden Bebauungsplan - Entwurf Festsetzungen derart aufgenommen, dass einerseits für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muß und andererseits für begrenzte Bereiche (Teilgebiete WA 1a und 1b) eine Doppelhausbebauung möglich ist. Diese Festsetzungen stehen in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Gemeindevertretung zur Zeit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regeldichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Brammer und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes, zur Wahrung der ländlich geprägten Ortsstruktur und Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel- und Wandhöhen, Dachform usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO 2000) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Spritzenweg“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung verbunden (siehe Anlage der Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und einer landschaftsplanerischen Begleitung unter Nutzung vorhandener Informationen aus dem festgestellten Landschaftsplan wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den vorgelegten Bebauungsplan - Entwurf wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Wohngebiets in die noch ländlich geprägte Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung und Schutz der angrenzenden Knickstruktur durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken in Form eines 2 m breiten Saumstreifens mit Freihaltegebot
- Bereitstellung und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von 8.470 m² mit dem Entwicklungsziel eines naturnahen Biotops (extensiv gepflegtes Grünland)
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen und von Straßenbäumen und Gehölzstrukturen innerhalb der inneren Erschließungsflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Anlage einer ebenerdigen Strauchpflanzung als Hecke auf den privaten Grundstücken zur Abschirmung des benachbarten Kleingewässers vor Belastungen aus der wohnbaulichen Nutzung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes

- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere wenn die flächenhafte Kompensation auf einer externen Ausgleichsfläche stattfinden soll.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite innerhalb des Plangebiets können an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kompensiert werden. Eine Zuordnung dieser externen Ausgleichsfläche zur Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und nach § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

In den jeweiligen Bauanträgen / Bauanzeigen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 3 „Spritzenweg“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerörtlichen, bebauten Ortslage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist. Dies wird mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 12.04.2000 bestätigt.

Daher wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde eine externe Ausgleichsfläche im Bereich nordöstlich der B 205 (Gemarkung Brammer, Flur 4, Flurstück 19 „Brammerhopsmoor“ mit einer Flächengröße von 15.414 m²) ausgewiesen und das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 3 von 8.470 m² hieraus ausgeglichen. Die externe Ausgleichsfläche wird in der vorgenannten Flächengröße im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 in der vorgenannten Flächengröße zu 100% den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen wird durch die Gemeinde selbst sichergestellt. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und angelegt werden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 3 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung (Stand vom 21.03.2000) voraussichtlich Kosten von netto ca. DM 2.000,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Kosten des Grunderwerbs für die externe Ausgleichsfläche, der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich, der Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Dorfstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 205 in Richtung Rendsburg bzw. Neumünster und an die K 81 in Richtung Aukrug. Ein Ausbau der „Dorfstraße“ bzw. des „Spritzenweges“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündungen erforderlich, wobei die Anbindung an den „Spritzenweg“ ausschließlich für den Ver- und Entsorgungverkehr, die Anlieger der Teilgebiete direkt hinter dem vorhandenen Knick und für die Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist. Im Rahmen der Dorfentwicklung sollte mittelfristig eine Aufwertung des Straßenraumbildes der „Dorfstraße“ durch beidseitige Baumpflanzungen angestrebt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen als Stichstraßensystem mit einer eingeschränkten Wendemöglichkeit im Norden des Plangebiets. Eine Anbindung an den „Spritzenweg“ erfolgt durch einen Geh- und Radweg. Dieser Geh- und Radweg in einer Breite von 5 m ist zusätzlich ausschließlich für den Entsorgungs- und Notfallverkehr als „Überlauf“ nutzbar. Im Einmündungsbereich ist der Geh- und Radweg auch als Zufahrt für die Anlieger der 1. Baureihe hinter dem Knick am „Spritzenweg“ zugelassen. Dadurch können die beiden heute vorhandenen Hecklöcher im Nordosten und Nordwesten geschlossen und mögliche Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft (Viehtrieb) vermieden werden.

Eine Erschließung der Teilgebiete WA 1a + 1b und WA 2 aus der inneren Erschließung (vom Wendeplatz) heraus ist aufgrund der dann erforderlich werden- den Süderschließung der Baugrundstücke, insbesondere für eine Doppelhausbebauung, sehr ungünstig und sollte aus stadtplanerischer Sicht möglichst vermieden werden. Einer widerrechtlichen Nutzung des Geh- und Radweges durch den nicht zugelassenen privaten Kraftfahrzeugverkehr ist durch entsprechende Absperrvorrichtungen in Höhe der Wendeanlage und der Grundstückszufahrt vorzubeugen.

Durch diese Maßnahme kann an dem Endpunkt der Stichstraße auf die sonst erforderlich werdende Wendeplatzanlage ($r = 11,0$ m) verzichtet werden. Dies kommt dem kleinräumig strukturierten Wohngebiet zu Gute und führt insgesamt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes.

Der Verzicht auf für (dreiachsige) Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeplatzanlagen, insbesondere in den kleineren Stichstraßen, hat für die Anwohner der rückwärtigen Baugrundstücke (in 2. Reihe) im Nordosten und Südwesten des Plangebietes zur Folge, dass sie ihre Abfallentsorgungsgefäße am Tage der Müllabfuhr an die Haupteerschließungsstraße bringen müssen. Dort ist für die kontrollierte Aufstellung bzw. Lagerung der Gefäße im Einmündungsbereich eine Standfläche (M) in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen und in der Satzung zum Bebauungsplan planzeichnerisch festgesetzt worden. Die Ausgestaltung dieser ca. $2,0$ m² großen Flächen ist der Erschließungsplanung zu entnehmen. Mit diesen Abfallbehälterstandorten, die auch der Sperrmüllabfuhr dienen können, wird den Anregungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der TÖB - Beteiligung ausreichend Rechnung getragen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten (30 Km-Zone) wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Unterstützend hierzu wirkt die geschwungene Straßenführung in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung in der Mitte des Wohngebietes und einer einseitigen Straßenbaumpflanzung. Die in einer 2. Bautiefe befindlichen Baugrundstücke werden ebenfalls über öffentliche Verkehrsflächen mit einer Regelbreite von $4,5$ m erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden im Mischprinzip erstellt und beinhalten für die Haupteerschließungsstraße einen Grünstreifen mit integrierten Parkplätzen von $2,0$ m Breite zuzüglich eines Randstreifens von $0,25$ m zum privaten Grundstück und eine Fahrbahn von $4,75$ m mit einer Fahrfläche in Asphalt von $3,5$ m und einer durch Tiefbord abgesetzte Pflasterfläche von $1,25$ m. Im Einmündungsbereich in die „Dorfstraße“ wird die Erschließungsstraße aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte ($73/3$ und 54) auf $4,75$ m reduziert.

Bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraße und der kurzen Stichwege können durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden.

Nähere Angaben zur Ausführungsplanung sind der Erschließungsplanung zu entnehmen.

In den Einmündungsbereichen der Haupteerschließungsstraße in die „Dorfstraße“ und in den „Spritzenweg“ sind im Zuge der Erschließungsplanung Sichtfelder gemäß EAE 85/95 einzurichten, in denen bauliche Anlagen, Bepflanzungen usw. auf 70 cm Höhe begrenzt sind. Diese Sichtfelder liegen in beiden Einmündungsbereichen in dem öffentlichen Verkehrsraum, so dass Einschränkungen von Baugrundstücken hiervon nicht betroffen sind. Der Knick am Einmündungsbereich „Spritzenweg“ ist diesen verkehrssicherheitstechnischen Anforderungen entsprechend zu pflegen.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten als planungsrechtliche Festsetzung jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,5 m. Somit kann die Anzahl von Einzelzufahrten auf ein Minimum reduziert werden und steht in Verbindung mit den in den Verkehrsflächen festgesetzten öffentlichen Parkflächen und Baumpflanzungen. Die Standorte und die Lage der Flächen werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung konkretisiert.

Innerhalb des Straßenprofils der Haupteerschließungsstraße sind in den begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Außerdem werden an zentraler Stelle in der Mitte des Wohngebietes innerhalb von „Gemeinschaftsflächen“ zusätzliche Parkplätze ausgewiesen. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt werden bzw. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden diesbezüglich keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplannerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 100 m² bzw. von 135 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz - Landwirtschaft

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange weist das Amt für ländliche Räume Kiel darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auch in der Gemeinde Brammer gesichert bleiben muss.

Die Gemeindevertretung geht nach ihren Erkenntnissen bei ihren Planungsabsichten weiterhin davon aus, dass durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle im Ort keine landwirtschaftlichen Betriebe direkt betroffen sind. Die in einer ländlich geprägten Gemeinde jahreszeitlich periodisch auftretenden Belastungen durch Geruchs- und Lärmimmissionen, die mit einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft bekannterweise auftreten können, sind jedoch als sozialadäquat zu betrachten und dem Gebot „der gegenseitigen Rücksichtnahme“ unterzuordnen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Dorfstraße“ angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischkanal zentral durch die Gemeinde Brammer mit Abgabe an die zentrale Ortsentwässerung und Weiterleitung an die Klärteichanlage. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, über den Mischwasserkanal der inneren Erschließungsstraßen der Klärteichanlage zugeführt. Der hydraulische Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Bei Durchführung der Erschließungsarbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der SCHLESWAG AG zu beachten.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Brammer und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung in der „Dorfstraße“ vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und durch die Gemeinde Brammer aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Eine überschlägige Kostenschätzung der zu erwartenden Erschließungskosten ist entsprechend dem jeweiligen Planungsstand der parallelen Erschließungsplanung zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die am nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsrand vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks erhalten auf den privaten Grundstücksflächen zu ihrem Schutze einen 2 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht zulässig sind (Knickfreihaltezone) und werden zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Brammer, den 9. JULI 2001

1. Ausfertigung



- Bürgermeister -

Eigentümerverzeichnis

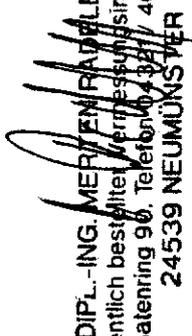
Dipl.-Ing. M. Radeleff
 Öff. best. Vermessungsingenieur
 Holsatenring 90
 24534 Neumünster
 Tel.: 04321-400300
 Fax.: 04321-400301

Bebauungsplan Nr.3 "Spritzenweg"

Stand: 14.09.2000

Gemeinde: Brammer
 Gemarkung: Brammer

Lfd.Nr.:	Katasterbezeichnung		Grundbuch		Eigentümer	Flächen			Maßnahmen nach dem BauGB
	Flur	Flurstück	Bestandsnr.:	Band		Blatt	Gesamt ca. m ²	abzutreten ca. m ²	
1	11	73/1	4	-	89	19.935			
2	11	89	37	-	127	9.722			
3	10	81/7	37	-	127	6.476			
4	11	62/4	14	-	18	5.139			


DIPL.-ING. MERTEN RADELEFF
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Holsatenring 90, Telefon 04321 / 400 300
 24539 NEUMÜNSTER