



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet "Schlachterstraße",
gelegen im Ortsteil Faulück, zwischen der Schlachterstraße im Norden und
Westen, den landwirtschaftlichen Flächen im Süden der Ortslage und dem
Grundstück Schlachterstraße Nr. 11 im Osten.

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück
Planungsgruppe Plewa und Partner
St.Jürgenstraße 58-60
Tel. 0461/25481

Bearbeitungsstand:
Genehmigungsverfahren

24937 Flensburg
Fax 0461/26348

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und nach der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat am 16.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das im Ortsteil Faulück gelegene Gebiet "Schlachterstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.04.1995 durch Beschluß der Gemeindevertretung modifiziert. Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Gebiet längerfristig die Nachfrage nach Wohneigentum vorwiegend für die ortsansässige Bevölkerung zu befriedigen und die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Entwicklung der Planung

Die Gemeinde verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, da der selbständige Bebauungsplan ausreicht, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen. Die Gemeinde sieht in dieser Planung eine sinnvolle bauliche Ergänzung der Dorflage Faulück und die Möglichkeit zur Ausgestaltung und Abrundung des südlichen Ortsrandes.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 02.03.1995 einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich zugestimmt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Dorflage des Ortsteils Faulück. Im Osten und Westen des Plangebietes schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an der Schlachterstraße an, auf der Nordseite der Schlachterstraße ist eine größere zusammenhängende Fläche derzeit noch unbebaut. Im Süden/Südosten des Plangebietes zieht sich der freie Landschaftsraum bis hinunter zur Schlei. Die Größe des Plangebietes beträgt ca 0,65 ha.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht zur Zeit aus landwirtschaftlicher Nutzfläche der Flur Pennesry, nördlich begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Schlachterstraße.

5. Städtebauliche Massnahmen

Der Charakter der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der bebauten Dorflage ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebe liegen im Norden des Plangebietes in ausreichender Entfernung (vgl. anliegendes Emissionsgutachten der Landwirtschaftskammer). Insofern erfolgt die Festsetzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO.

Hier können Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden. Die im Ausnahmefall möglichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO von Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage widerspricht.

Eine maßstabsgerechte Bebauung in einer der Ortsrandlage angemessenen Dichte wird durch eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,2$ sowie durch eine zwingende Eingeschossigkeit und die Festsetzung über die Höhenlage der Gebäude erreicht. Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben.

Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen sollen ein der Lage des Plangebietes angemessenes städtebauliches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, lassen aber im Zusammenwirken mit den Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Spielraum zur Berücksichtigung individueller Belange und Möglichkeiten. Eine ortsbildgerechte Stellung der Hauptbaukörper, die, auch in Verbindung mit den Baumpflanzungen, den Straßenraum in seinem linearen Verlauf fassen und betonen, ist durch die entsprechende Festsetzung der trauf- bzw. giebelständigen Gebäudestellung sichergestellt.

Der in der Mitte des Plangebietes verlaufende Knick ist, abgesehen von seiner Wertigkeit als geschütztes Biotop, auch als typisches landschaftsprägendes Element unbedingt erhaltenswert und dient zugleich der Gliederung des Plangebietes. Die in dem Knick vorhandene, ca. 10 m breite Lücke soll geschlossen werden. Der am südlichen Rand des Plangebietes aufzusetzende Knick dient, im Zusammenwirken mit den in den Hausgärten anzupflanzenden Obstbäumen, der landschaftlichen Einbindung der neuen Bebauung und somit der Ausgestaltung des Ortsrandes. Der westliche Rand des Plangebietes wird durch den dort festgesetzten Pflanzstreifen gefasst und gestaltet.

Die Anpflanzungen verstehen sich, abgesehen von ihrer gestalterischen Funktion, auch als Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung bedingten "Landschaftsverbrauch". Es sollen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden (hierzu näheres unter Pkt. 8 - Maßnahmen der Landschaftspflege).

6. Verkehrliche Erschließung

Über die Schlachterstraße (Gemeindestraße) ist das Plangebiet auf kurzem Wege an die übergeordnete Erschließung der Kreisstraße Nr. 31 - Ekeniser Straße - angebunden. Die Erschließung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die öffentliche Wegeparzelle der Schlachterstraße. Die Schlachterstraße soll in ihrem jetzigen Profil erhalten werden, das - bei einer befestigten Fahrbahnbreite von ca. 3,25 mit Seitenstreifen von ca. 1,0 - 1,50 m Breite - in einer dem Bedarf und der Lage angemessenen Weise ausgebaut ist.

Der Stell- und Parkplatzbedarf für das Allgemeine Wohngebiet ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es sind ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind in anderen Gebieten (als reinen Wohngebieten) 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich somit ein Bedarf von 5 Stellplätzen und 2 öffentlichen Parkplätzen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, öffentliches Parken ist abschnittsweise auf dem Seitenstreifen im öffentlichen Straßenraum möglich.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt langfristig über das auszubauende Netz der Ortsentwässerung, der Ausbau ist für 1997/98 vorgesehen. Zur Schmutzwasserentsorgung werden übergangsweise Kleinkläranlagen ohne biologische Nachreinigung eingerichtet. Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen, entlang der Schlachterstraße verlaufenden Straßenseitengraben eingeleitet. Im Siedlungsbereich wird eine Dränleitung mit Kiesüberbau in der Grabensohle verlegt, um hier Geruchsbelästigungen durch offene Abwasserflächen zu vermeiden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (ASF).

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Mehlby-Faulück.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der TELEKOM versorgt werden.

7.5 Elektrische Energie

Das Plangebiet soll durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt werden.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege

Die Gemeinde Rabenkirchen-Faulück verfügt derzeit nicht über einen Landschaftsplan. Aufgrund der geringen Plangebietsfläche von ca. 0,65 ha und der relativ geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde mit Schreiben vom 18.10.1995 bei der Obersten Naturschutzbehörde die ausnahmsweise Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes beantragt. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 07.11.1995 stattgegeben.

Der vorgesehene Eingriff in die Landschaft ist aufgrund der Nachfrage nach Bauland nicht zu vermeiden und läßt sich aus Gründen der Nichtverfügbarkeit bzw. Nichteignung anderer Flächen, dies auch wegen der zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe im Norden der Ortslage von Faulück, in absehbarer Zeit nicht an anderer Stelle verwirklichen. Die Eingriffe werden jedoch durch nachfolgend dargestellte Maßnahmen minimiert und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen:

- Für das geplante Baugebiet werden z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, i.e. Flächen mit "nur" allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, in Anspruch genommen.
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO wird deutlich unterschritten, so daß ein Großteil der Flächen unbebaut und unversiegelt verbleibt. Erfahrungsgemäß wird selbst dieses reduzierte zulässige Nutzungsmaß nicht voll ausgeschöpft. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen verhindert unnötig lange, entsprechend befestigte Zuwegungen, sichert ausreichend große zusammenhängende Freiflächen und dient dem Schutz der festgesetzten Anpflanzungen.
- Zur Erschließung des Baugebietes wird eine bereits vorhandene Straße genutzt, deren versiegelter Oberflächenanteil minimal ist und die nach Möglichkeit nicht weiter ausgebaut werden soll.
- Anfallendes Oberflächenwasser soll, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, über den vorhandenen Straßenseitengraben offen der Vorflut zugeführt werden.
- Die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen heimischer Gehölze dienen, neben ihrer Bedeutung als Lebewesen und Lebensraum, der Einbindung der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft und somit der Gestaltung des Landschaftsbildes.
- Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll innerhalb des Plangebietes durch das Aufsetzen eines Knicks ausgeglichen werden. Der quantitative Umfang dieser Ausgleichsmaßnahme ermittelt sich wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Bauflächen (WA)} &= 5.250 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,2 = 1.050 \text{ m}^2 \text{ bebaubare Fläche} \\ 1.050 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,3 & \qquad \qquad \qquad = \underline{\text{Ausgleichsbedarf } 315 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Zuschlag für Nebenanlagen} &= 1.050 \text{ m}^2 \times 50\% = 525 \text{ m}^2 \\ 525 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,25 & \qquad \qquad \qquad = \underline{\text{Ausgleichsbedarf } 131 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{erforderliche Ausgleichsfläche gesamt} = 446 \text{ m}^2$$

$$\text{Geplante Ausgleichsfläche} = 130 \text{ lfd.m} \times 5 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = 650 \text{ m}^2$$

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist um ca. 200 m² größer als der ermittelte Bedarf, der mögliche Eingriff somit quantitativ mehr als ausgeglichen!

9. Nachrichtliche Übernahmen

Nördlich grenzt Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes an das Plangebiet an. Daher wird der nach LWaldG erforderliche Waldschutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Baubehörde i.S.d. Landeswaldgesetzes hat mit Schreiben vom 28.06.1996 ihre Zustimmung zu einer Reduzierung des üblicherweise vorgeschriebenen Mindestabstandes von 30 m auf das in der Planzeichnung dargestellte Maß erteilt.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Knicks sind geschützt nach § 15b Landesnaturschutzgesetz und werden insofern ebenfalls als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

10 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind und verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Das Rohbauland wird von den jetzigen Privateigentümern direkt an die Bauwilligen verkauft. Durch vertragliche Regelungen will die Gemeinde sicherstellen, daß das Bauland auch zur Deckung des Eigenbedarfs vorgehalten wird. Ebenfalls durch Vertrag geregelt werden soll sowohl die Herrichtung als auch die dauerhafte Pflege der Sammelausgleichsfläche.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	5.250	74,5
b.	Ausgleichsfläche	650	9,2
c.	Verkehrsflächen	1.150	16,3
	Gesamtflächen	7.050	100,00

12 Kosten der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gegeben, so daß hier z.Zt. keine Kosten für die Gemeinde abzusehen sind. Der Ausbau der Ortsentwässerung erfolgt, wie o.a., erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.10.1996. gebilligt.

Rabenkirchen-Faulück, 03. JAN. 1997



(Handwritten signature)

(Clausen)

- Die Bürgermeisterin-

Anlagen: - Eigentümerverzeichnis (wird erst im Genehmigungsverfahren beigelegt)
- Emissionsgutachten